

LXXXVII PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del viernes 13 de abril de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidente, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Fredy Luis Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Walter Juan Poma Morales.

LUGAR: Zona Registral N° IX – Sede Lima – Segundo Piso.

AGENDA

08:00 a.m. Inauguración.

08:15 a.m. **TEMA 1:** Aplicación del Artículo 47° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos en el caso de traslados de asientos de dominio efectuados vía rectificación.

Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/07/2007.

Sumilla:

PRIORIDAD PREFERENTE

“Cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un título incompatible, prima este último sobre el título materia del asiento trasladado”.

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

Posición contraria

Ponente: Elena Vásquez Torres.

08:45 a.m. Debate del tema.

09:15 a.m. Conclusiones y votación.

09:30 a.m. **TEMA 2:** Si los artículos 52° y 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, que establecen quiénes están legitimados para emitir las constancias sobre convocatoria y quórum, son normas imperativas o no.

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 285-2012-SUNARP-TR-L del 24/02/2012.

Sumilla:

CONSTANCIAS SOBRE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"Las constancias sobre convocatoria y quórum deberán ser formuladas de conformidad con lo prescrito por los artículos 52 y 58 del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias, respectivamente, sin que sea admisible acuerdo en contrario por tratarse de normas imperativas".

Ponente: Mariella Aldana Durán.

Resolución N° 258-2010-SUNARP-TR-L del 19/02/2010.

Sumilla:

FACULTAD PARA SUSCRIBIR CONSTANCIAS DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"La asamblea general debidamente convocada, como órgano supremo de la asociación, puede acordar designar otra persona diferente a lo previsto en los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, para suscribir las constancias de convocatoria y quórum".

Ponente: Rosario Guerra Macedo.

10:00 a.m. Debate del tema.

10:30 a.m. Conclusiones y votación.

10:45 a.m. Pausa/Café

11:00 a.m. **TEMA 3:** ¿Es procedente la apelación contra una tacha por desistimiento aceptada por el Registrador?

Sumilla Propuesta:

"El desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante del título pone fin al procedimiento registral y genera la tacha procesal de aquél. No es admisible la posterior comparecencia del representado para dejar sin efecto dicho desistimiento".

Ponente: Rolando Acosta Sánchez.

Posición Contraria:

Resolución N° 726-2006-SUNARP-TR-L del 21/11/2006.

Sumilla:

LEGITIMACIÓN PARA APELAR

"Es procedente aceptar la apelación interpuesta por el presentante del título, a pesar del desistimiento formulado por el otorgante del acto o derecho, aceptado por el registrador, cuando queda acreditado que el presentante actúa en base al interés legítimo de un tercero interesado en la inscripción del título".

Ponente: Luis Aliaga Huaripata.

11:30 a.m. Debate del tema.

12:00 m. Conclusiones y votación.

12:15 p.m. Revisión del acta.

12:30 p.m. Almuerzo.

02:00 p.m. **TEMA 4:** ¿Resulta necesario que, previamente, se inscriba la liquidación de la sociedad de gananciales para poder inscribir la transferencia de la cuota ideal de uno de los cónyuges sobre un predio inscrito a nombre de la sociedad conyugal fenecida?

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 310-2008-SUNARP-TR-A del 28/10/2008

Sumilla:

TRANSFERENCIA POR FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

"La transferencia de propiedad como consecuencia de la extinción de la sociedad de gananciales no se produce en forma automática al extinguirse ésta, sino que es precisamente la presentación de alguna de las causales de extinción reguladas por el artículo 318° del Código Civil el hecho que da inicio al procedimiento liquidatorio de los bienes a efectos de establecerse la masa de bienes del matrimonio, la cual puede estar integrada por bienes propios y bienes de la sociedad, pagarse las obligaciones sociales y las cargas, y luego, recién después de ello se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedaren y que tuvieran tal calidad conforme a las normas pertinentes, siendo gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos que acabamos de señalar, y aún cuando en muchos casos estos actos se dan en un solo momento temporal y documental, sin embargo, aun así se puede apreciar su existencia".

Ponente: Raúl Delgado Nieto.

Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

Sumilla:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia vía dación en pago del porcentaje de acciones y derechos que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien social, sin que previamente se haya procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".

Ponente: Walter Poma Morales

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:15 p.m. **TEMA 5: Revisión de precedente y acuerdo.**

- Revisión del precedente respecto a cesión de hipoteca (Pleno XII). La consecuencia de este precedente es que la cesión no generaba ninguna modificación el plazo de caducidad, el que continuaba computándose desde la fecha originaria.

- Revisión del acuerdo adoptado en el Pleno LIV, en el que se acordó que procedía la cancelación por caducidad de gravamen inscrito a favor de una empresa del sistema financiero, que fue cedido a favor de un particular (no financiera), computándose los plazos de caducidad desde la fecha originaria, sin que la cesión tenga incidencia en el plazo de caducidad.

Ponente: Hugo Echevarría Arellano.

03:45 p.m. Debate del tema.

04:15 p.m. Conclusiones y votación.

04:30 p.m. Elaboración final del acta, revisión y firma.

05:00 p.m. **Fin de sesión.**

INSTALACIÓN

Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda.

DEBATE DE LOS TEMAS

TEMA 1: Aplicación del Artículo 47° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos en el caso de traslados de asientos de dominio efectuados vía rectificación.

Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/07/2007.

Sumilla:

PRIORIDAD PREFERENTE

"Cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un título incompatible, prima este último sobre el título materia del asiento trasladado".

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

¿Cuál es el título que prevalece cuando se ha extendido un asiento registral en contravención del art. 76 del Reglamento General de los Registros Públicos?

El numeral 76 in fine del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que "no procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral".

El artículo antes citado establece como presupuesto para efectuar una rectificación de asiento que no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral, es decir, que el límite que tienen las instancias registrales para realizar la rectificación de oficio o a pedido de parte es que no existan extendidos asientos registrales que sean contradictorios o incompatibles con la extensión del asiento rectificatorio.

El sustento del referido numeral sería entonces el artículo 2017 del Código Civil que trata del principio de prioridad excluyente, por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, esto es, que así como se produce el cierre registral para un título incompatible con otro ya inscrito, del mismo modo se produce el cierre registral para la rectificación que sea incompatible con otro título ya inscrito.

No pueden coexistir dos o más asientos incompatibles en una misma partida registral. El Registro debe mantener la coherencia en la publicidad de los derechos sobre bienes o en la publicidad de los representantes de las personas jurídicas. No cabría por ende admitir que en una misma partida registral se inscriban dos o

más transferencias de un bien realizadas por el mismo vendedor con derecho inscrito a personas distintas. Tampoco cabría admitir que consten inscritas en la partida registral de una persona jurídica dos o más consejos directivos o directorios o directivas comunales para que ejerzan funciones en el mismo periodo.

Ahora bien, el hecho de que en virtud del principio registral de prioridad excluyente no pueda inscribirse un título o producirse la rectificación de un asiento por encontrarse inscrito un título incompatible, no significa que el título que fue primeramente inscrito sea necesariamente válido. Podría suceder lo contrario, es decir, que el título que fue inscrito en realidad adolezca de vicios de nulidad o de anulabilidad. Por ello es que el segundo párrafo del numeral 46 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que "la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes". Con lo cual quiere decir que si un título que fue inscrito adolecía de causales de nulidad o de anulabilidad, puede en los términos y condiciones legales ser cuestionado en sede judicial y requerida la inscripción de la sentencia firme que reconozca la nulidad o declare la anulabilidad correspondiente.

En estos casos, esto es, cuando existan títulos inscritos que adolezcan de vicios de nulidad o de anulabilidad, ¿las instancias registrales pueden inscribir títulos posteriores incompatibles o rectificar asientos registrales también incompatibles, alegando dicha circunstancia como causa eximente de la aplicación del art. 2017 del Código Civil? Lo dudamos.

Si bien el Registro no convalida con las inscripciones actos que sean nulos o anulables, ello no determina que por sí y ante sí, suplantando la función de la judicatura, quien tiene el monopolio de la salvaguarda de la vigencia y existencia de los asientos registrales (porque ellos contienen derechos o actos que solo pueden ser dejados sin efecto en un contencioso judicial), las instancias registrales puedan actuar en contravención de los principios registrales de prioridad excluyente y de legitimación.

Esclarecido el marco legal y jurídico en que se sustenta el artículo 76 in fine del Reglamento General de los Registros Públicos, pasaremos a desarrollar el supuesto que es materia del pleno registral, el cual es:

¿Qué sucede cuando en contravención del principio registral de prioridad excluyente, un Registrador Público efectúa una rectificación y/o aclaración a pesar de existir obstáculos en la partida registral que lo impiden, esto es, a pesar de que constaban inscritos en la partida títulos incompatibles relativos a la titularidad del bien? y ¿Cómo debe ser la calificación registral que efectúe el Tribunal Registral cuando se presente la solicitud de inscripción de la transferencia del bien realizada por los titulares registrales que aparecían en el asiento rectificatorio?

Estamos hablando en concreto del hecho de que en una partida registral coexistan dos o más asientos registrales incompatibles relativos a la titularidad de un predio.

La situación antes descrita se generó porque se produjo el traslado (rectificación) de asientos registrales que habían sido extendidos en partida registral distinta a la que correspondía y en el ínterin se inscribieron en la partida registral del predio títulos incompatibles. Reiteramos que en este caso en virtud del art. 76 in fine concordado con el art. 83 del Reglamento General de los Registros Públicos, el traslado de asiento solo procedía si no hubieran existido obstáculos en la partida en que debió haberse extendido el asiento, que determinaran la incompatibilidad del traslado. Si la instancia registral que dispuso el traslado de asiento no obstante existir obstáculos en la partida que lo impedían, actuó por error o de manera deliberada, es un asunto que tendrá que ser dilucidado bajo las normas que regulan la responsabilidad de los funcionarios del Registro.

Si como resultado del traslado irregular de asiento se produce la coexistencia de dos o más asientos registrales incompatibles, consideramos que la Sala del Tribunal Registral que conozca en vía de apelación de una observación formulada a la rogatoria de inscripción de la transferencia del predio efectuada por los titulares registrales que figuraban en los asientos trasladados, debería proceder como se procedió en la Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/7/2007, es decir, confirmar la observación o formular tacha a la referida solicitud, tomando en cuenta para ello la vigencia (legitimación registral) de los asientos registrales relativos a la titularidad del bien que constaban inscritos antes (principio de prioridad preferente contenido en el art. 2016 del Código Civil) del traslado de los asientos registrales incompatibles.

Imaginemos el supuesto en el que el traslado de asiento haya sido el nombramiento del directorio de una sociedad anónima. ¿Vamos a darle crédito cuando se solicite la inscripción de un acto tomado por el directorio inscrito primeramente o vamos a darle crédito a la inscripción del acto o acuerdo adoptado por el directorio inscrito vía traslado en fecha posterior?

En resumen, para evitar confusiones que lleven al descrédito de la institución registral, proponemos que cuando se hayan extendido erróneamente asientos registrales vía rectificación (traslado de asiento), lo correcto desde el punto de vista legal y de sentido común es atender la vigencia de los asientos registrales que figuraban extendidos primigeniamente (prioridad preferente) en la partida registral del bien o de la persona jurídica, aun cuando los títulos que sustentaron la inscripción de estos asientos adolezcan de causales de nulidad o de anulabilidad.

En este sentido, se propone la aprobación de la siguiente sumilla como precedente de observancia obligatoria:

PRIORIDAD PREFERENTE

"Cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un título incompatible, prima este último sobre el título materia del asiento trasladado".

Criterio sustentado en la Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/7/2007.

Posición contraria

Ponente: Dra. Elena Vásquez Torres

Aplicación del artículo 47 del rgrp en el caso de traslados de asientos de dominio efectuados vía rectificación

CASO

Respecto al caso planteado en el título 1035548 del 7/12/2011, proponemos que la cuestión que debe discutirse es, si la regla contenida en el último párrafo del artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que de alterarse la prioridad en la partida extendiendo un asiento de un título que ingresó segundo, en primer lugar, se restablece la prioridad señalando al extender el asiento del título que ingreso en primer lugar, su prelación respecto al asiento anterior por el principio de prioridad; se aplica también en el caso de traslados de asientos de dominio extendidos en partida que no le corresponde a la partida que sí le corresponde y en este se encuentra un asiento de dominio incompatible.

Vale decir, si debe darse prioridad al título que ingresó en primer lugar, aunque no hubiera ingresado en la partida registral correcta.

Consideramos que el caso reviste una patología, y habrá voces que planteen que el traslado no debió hacerse, sin embargo, el traslado se hizo, y desde esa perspectiva debe analizarse el caso.

En la Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L, se considera que cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra que sí le corresponde y en ésta corre inscrito un asiento de dominio incompatible, prima este último sobre el título materia del asiento trasladado. Esta postura considera que el traslado del asiento a la partida correcta no deslegitima el último asiento de dominio.

Por el contrario, consideramos que cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra que sí le corresponde y en ésta corre inscrito un asiento de dominio incompatible, prima el asiento trasladado sobre el asiento que contiene el título incompatible. Por ende este traslado de asientos de dominio con la indicación de su prioridad deslegitima al último asiento de dominio.

Lo que está en juego es el principio de prioridad, y si éste se aplica incluso cuando el título ingresa a una partida equivocada.

Asimismo, está en juego el principio de legitimación, y si el traslado de asientos a la partida registral correcta importa una rectificación de lo inscrito en ésta.

FUNDAMENTOS

1. El principio de prioridad se basa en la conocida máxima "primero en el tiempo primero en el derecho".

Recordemos que el artículo 2016 del Código Civil, consagra la vertiente de la prioridad preferente registral, señalando *"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro."*

Asimismo, el artículo 2017 consagra el principio en su vertiente de prioridad excluyente registral, estableciendo *"No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior."*

Precisiones de este principio lo encontramos en las normas IX y X del Título Preliminar y artículo 26 del RGRP

Como gran principio rector del sistema registral es la base de la seguridad jurídica. Saber que se es primero en el tiempo garantiza la protección del derecho con estabilidad y predictibilidad dentro del sistema registral.

2. Aplicando el principio de prioridad, en el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece lo siguiente:

"Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de los títulos conexos a que se refiere el artículo 5.

(...)

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad."

La contravención de dicha norma sólo generará un real perjuicio cuando estamos frente a títulos incompatibles, pues los asientos con títulos compatibles se ordenarán solos según su orden de presentación, no siendo necesario hacer el asiento de prelación, aunque siempre resulta conveniente hacerlo.

El perjuicio se genera porque en la partida quedará publicitada la incompatibilidad de asientos, siendo imperativo por ello, hacer el asiento de prelación del título que ingresó primero al Registro, quedando el otro rezagado o enervado.

La pregunta que surge en este estado es, si debemos aplicar la misma regla cuando por error se hubiese inscrito un título contraviniendo la norma de hacer la extensión de los asientos en el orden de presentación de los títulos en una partida que no le corresponde.

El tema es complejo, pues presentado un título al Registro debe señalarse la partida registral para hacerla constar en el Diario y es respecto de esta partida que se produce un bloqueo por título pendiente. Asimismo, luego de presentado el título entra en juego otros principios, así, en virtud de la calificación registral la adecuación de los títulos se hará con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma.

Sin embargo, la pregunta que surge es, qué sucede en aquellos casos en los que no se señala la partida registral al momento del ingreso del título al Diario o cuando se menciona una partida registral equivocada, cuál es la prioridad ganada y con relación a qué partida.

3. Juan Manuel García García, señala que una definición completa del principio de prioridad la ofrece Roca Sastre: *"el principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto fuese de fecha anterior."*

De acuerdo a ello García García define el principio de prioridad registral como *"aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no ha accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el libro Diario."*

Señala asimismo, que *"el principio de prioridad es la solución hipotecaria o registral ante el conflicto de derechos sobre el mismo inmueble."*¹

Conforme a ello, tenemos que recurrir al principio de prioridad cuando estamos frente a un conflicto de derechos como el que se nos presenta, así el título que ingresó primero al Registro se antepone con preferencia excluyente y con superioridad de rango a cualquier otro acto registrado, que siéndole incompatible o perjudicial hubiere sido presentado con posterioridad.

Como vimos la existencia de un conflicto de derechos es el ámbito propio del principio de prioridad registral, así el conflicto de dominio sobre un mismo predio, se resuelve a favor de uno pues no pueden recaer ambos dominios a la vez sobre el mismo bien. Señala el mismo autor, que estos casos se resuelven en los sistemas modernos a través de la prioridad en la publicidad registral. Es

¹ GARCIA GARCIA. Juan Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II. Madrid: Civitas S. A., 1993, p. 551-552.

fundamental la fecha de eficacia *erga omnes* o de absolutividad plena del derecho real respecto a terceros; y esa fecha es la de la publicidad registral.²

El principio de inoponibilidad es una manifestación del principio de prioridad, por lo tanto, el caso puede ser resuelto claramente al amparo del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, referido concretamente a la eficacia de lo inscrito frente a lo inscrito con posterioridad. Señala:

*"Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se oponen.
(...)."*

Por lo tanto, el título que ingresó después de la presentación de otro, no puede oponerse al que llegó primero, y ha de quedar en consecuencia, relegado, atendiendo a las fechas de presentación de los títulos al Registro.

Como bien nos señala nuestro maestro Antonio Pau Pedrón, cuya posición compartimos, cuando señala *"una vez practicada una inscripción no puede hablarse ya, a mi juicio de prioridad. Un derecho inscrito no goza de prioridad respecto de otro, se haya inscrito o no ese otro, y se haya constituido ese otro derecho antes o después del inscrito. Lo que ese derecho inscrito produce respecto de cualquier otro derecho es oponibilidad. Una vez que el derecho ha accedido a la publicidad registral, el momento de la aportación del título ha perdido relevancia y lo decisivo es que producirá efectos frente a todos, sin excepción."*³

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, para concluir, consideramos que el último párrafo del artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos, también corresponde ser aplicado, cuando por error se hubiera inscrito un asiento de dominio en una partida que no le corresponde y este asiento es trasladado a la partida que le corresponde y en ésta se encuentran asientos de dominio incompatibles de fecha posterior, primará entonces el asiento trasladado, dejándose constancia de su prioridad respecto al asiento incompatible.

Por ende, los propietarios del inmueble, son los que aparecen en el asiento trasladado, asiento en el que además se ha dejado constancia de su prioridad.

² Ob. Cit., p. 570.

³ PAU PEDRÓN, Antonio. La Prioridad Registral Un nuevo Enfoque. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España, 2004, p. 58.

A continuación, se sometieron a **debate** las posiciones antes expuestas:

El Vocal **Samuel Gálvez** señaló que:

No está de acuerdo con que se trasladen asientos a una partida que contiene asientos incompatibles, toda vez que se perjudica a los terceros que han adquirido de buena fe.

El Vocal **Rolando Acosta** señaló que:

Una vez trasladado un asiento, este queda legitimado aunque existan asientos incompatibles, procediendo, en todo caso, la indemnización por errores del Registro prevista en la Ley N° 26366.

La Vocal **Martha Silva** señaló que:

Los asientos trasladados, a los cuales el Registrador expresamente les ha otorgado prioridad, mantienen dicha prioridad con respecto a los asientos incompatibles.

El Vocal **Fredy Silva** señaló que:

Si el Registrador ya rectificó el error y trasladó los asientos, estos últimos están legitimados y no pueden ser enervados por el Tribunal Registral, toda vez que sólo el Poder Judicial podría anularlos.

La Vocal **Elena Vásquez** señaló que:

No es necesario aprobar un Precedente de Observancia Obligatoria, sino sólo un acuerdo plenario, debido a que se trata de un caso muy particular.

Siendo las 8:50 a.m., la Presidenta del Tribunal Registral se retira de la sesión plenaria dejando al Vicepresidente a cargo de la dirección del debate.

Siendo las 9:00 a.m. **se incorpora al Pleno el Vocal Hugo Echevarría.**

El Vicepresidente del Tribunal sometió a votación si la decisión a aprobarse debería ser mediante Precedente de Observancia Obligatoria o mediante Acuerdo Plenario.

Posición 1: Acuerdo Plenario.

Elena Vásquez, Pedro Álamo, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Luis Aliaga, Walter Poma, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Raúl Delgado, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Martha Silva y Rosario Guerra. **Total: 14 votos.**

Posición 2: Precedente de Observancia Obligatoria.

Mariella Aldana. **Total: 1 voto.**

Seguidamente, se procedió a la votación de las siguientes sumillas:

Posición 1: Propuesta del Vocal Pedro Álamo.

PRIORIDAD PREFERENTE

"Cuando se realiza el traslado de un asiento de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un título incompatible, prima este último sobre el título materia del asiento trasladado".

Criterio sustentado en la Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/7/2007.

Posición 2: Propuesta de la Vocal Elena Vásquez.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Cuando se realiza el traslado de un asiento de dominio de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un asiento de dominio incompatible, se deje o no constancia de su prioridad frente a este asiento incompatible, prima el asiento trasladado.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Por la posición 1: Pedro Álamo. **Total: 1 voto.**

Por la posición 2: Elena Vásquez, Mariella Aldana, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Luís Aliaga, Walter Poma, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Raúl Delgado, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Martha Silva y Rosario Guerra. **Total: 14 votos.**

Por lo tanto, la posición 2, sumilla propuesta por la Vocal Elena Vásquez, queda aprobada como Acuerdo Plenario.

TEMA 2: Si los artículos 52° y 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, que establecen quiénes están legitimados para emitir las constancias sobre convocatoria y quórum, son normas imperativas o no.

Resolución N° 285-2012-SUNARP-TR-L del 24/02/2012.

Sumilla:

CONSTANCIAS SOBRE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"Las constancias sobre convocatoria y quórum deberán ser formuladas de conformidad con lo prescrito por los artículos 52 y 58 del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias, respectivamente, sin que sea admisible acuerdo en contrario por tratarse de normas imperativas".

Ponente: Mariella Aldana Durán.

Facultad para suscribir constancias de convocatoria y quórum

1. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias, como todo reglamento registral, establece los requisitos que se deben cumplir para la inscripción de actos en dicho registro, así como las reglas de calificación que rigen en dicho registro. Evidentemente por regla general se trata

de normas imperativas y no de normas dispositivas: las normas registrales se aplican en todo supuesto y no sólo en aquellos supuestos en los que los sujetos no regulen en sentido distinto.

Así, no podría considerarse que la aplicación de las normas registrales esté supeditada a la voluntad de los interesados, pues se trata de normas de derecho público.

En algunas normas registrales sí se recogen normas dispositivas, pero ello consta expresamente, esto es, consta expresamente que la regla que se consigna sólo rige en defecto de voluntad distinta de los interesados. Por ejemplo, el artículo 41 literal d) del RIRPJNS establece que el período de funciones se inicia en la fecha que establezca el estatuto o señale la asamblea general. La norma añade que si no se indicara fecha de inicio, el período de funciones se inicia el día de la elección. Esta última es una norma dispositiva: sólo rige en ausencia de disposición estatutaria o acuerdo de la asamblea general.

En cambio, las normas registrales en las que no se contempla la posibilidad de voluntad distinta de los interesados, son imperativas.

2. En el Registro de Personas Jurídicas, contrariamente a lo que sucede en el Registro de Predios, la inscripción se efectúa fundamentalmente en mérito a documentos privados.

El acta, título formal por excelencia en el Registro de Personas Jurídicas, es un documento privado. Salvo contadas excepciones, como aquellos supuestos en los que interviene en la sesión un notario para dar fe de lo acontecido en la sesión, no intervienen en las sesiones de los órganos colegiados personas con capacidad fedante. No se acredita en modo alguno que el contenido del acta sea veraz.

A pesar de ello, las inscripciones se efectúan en mérito a las actas, pues exigir la intervención de un notario u otra persona con capacidad fedante en las sesiones de los órganos de las personas jurídicas resultaría extremadamente costoso y engorroso. Se reputa que lo que consta en el acta es lo que efectivamente sucedió en la sesión, no teniendo el Registrador ninguna responsabilidad respecto a la veracidad del contenido de las actas (artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias - RIRPJNS).

3. En cuanto a la convocatoria y el quórum, se acreditan también mediante documentos privados: las constancias. Estas sin embargo tienen una formalidad adicional: se deben presentar con firma certificada.

De este modo, si bien no existe modo de verificar si el contenido de la constancia es veraz o no, lo que sí se verifica es la identidad de la persona que suscribe la constancia.

Propiamente, se trata de una de las pocas certezas que se tiene en la calificación de acuerdos de órganos colegiados: se tiene certeza respecto a la persona que suscribe la constancia, pues debe certificar su firma, lo que requiere que el notario, fedatario, cónsul, juez de paz o autoridad extranjera verifique la identidad de la persona que suscribe la constancia.

4. Uno de los requisitos de validez de una sesión de órgano colegiado es que haya sido convocada por persona legitimada para ello. A dicho efecto el art. 45 del RIRPJNS dispone que para la inscripción de acuerdos de los órganos colegiados, el Registrador verificará que la convocatoria haya sido efectuada por el órgano o persona legal o estatutariamente facultado, salvo se trate de sesión universal. Esta es una norma imperativa: aun cuando se consigne en el acta que la asamblea general considera legítima la convocatoria efectuada por persona que no está legal o estatutariamente facultada, el Registrador denegará la inscripción

El artículo 52 del RIRPJNS regula al órgano encargado de formular la constancia sobre convocatoria, estableciendo que deberá ser emitida por el órgano con facultad legal o estatutaria de convocatoria para la sesión de que se trate, o por el encargado de ejecutarla, en caso de convocatoria judicial.

El citado art. 52 dejó sin efecto el precedente que había sido aprobado en el 9no. Pleno del Tribunal Registral, en el que se había establecido que las declaraciones juradas respecto a la convocatoria y al quórum podrán ser formuladas por el presidente del consejo directivo que convocó o presidió la asamblea, o por el nuevo presidente del consejo directivo elegido que se encuentre en funciones a la fecha en que se formula la declaración.

Así, conforme al RIRPJNS, el nuevo presidente no está facultado para emitir la constancia, y esta es una norma imperativa, no pudiendo admitirse que la constancia sea emitida por el nuevo presidente aun cuando así lo acuerde la asamblea general en la asamblea eleccionaria.

5. El artículo 52 del RIRPJNS pretende que se tenga certeza respecto a la legitimidad de la convocatoria. Sólo si el órgano con facultad legal o estatutaria de convocatoria emite la constancia de convocatoria, se tiene certeza respecto a que la convocatoria fue efectuada por persona legitimada. Ello en razón a que se requiere que certifique su firma, lo que implica que el notario o fedatario verificará la identidad de la persona que suscribe la constancia.

En cambio, si se admitiera que la constancia de convocatoria sea emitida por persona distinta a la facultada legal o estatutariamente, no se tendría certeza que la convocatoria haya sido efectuada por persona legitimada: un tercero no legitimado (ya sea el nuevo presidente electo u otra persona) afirmaría en la constancia que la convocatoria fue efectuada por persona legitimada, pero no se tendría ninguna certeza acerca de ello. El hecho que constara en el acta que la asamblea fue convocada por persona legitimada pero que se facultó a persona distinta (no legitimada) para que otorgue la constancia, no otorgaría tampoco

ninguna certeza respecto a la legitimidad de la convocatoria, pues como se ha señalado, el acta es un documento privado.

Así, la constancia emitida por persona no legitimada no cumple la finalidad de otorgar certeza respecto al órgano que efectuó la convocatoria.

6. Lo señalado respecto a la imperatividad de la norma que regula al órgano encargado de formular la constancia sobre convocatoria es igualmente aplicable a la norma que regula al órgano encargado de formular la constancia sobre quórum: es también una norma imperativa, no pudiendo admitirse que en la sesión se faculte a persona distinta a otorgar dicha constancia.

7. Consideramos que no se afecta el derecho de asociación, la libertad de las personas jurídicas ni el debido procedimiento administrativo al establecer reglas respecto a los documentos que deben presentarse para la inscripción y respecto a la calificación. Todo acto está sujeto a calificación, y de no haber reglas que la regulen y que se apliquen de manera uniforme, existiría incertidumbre e inclusive, en algunos casos, arbitrariedad.

La regulación de los requisitos para la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, al igual que en el Registro de Predios y demás registros, es necesaria y no constituye afectación de derecho alguno.

Conforme a lo expuesto, propongo el siguiente criterio:
CONSTANCIAS SOBRE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"Las constancia sobre convocatoria y quórum deberán ser formuladas por quienes prevén los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias, respectivamente, sin que sea admisible acuerdo en contrario por tratarse de normas imperativas".

Posición contraria

Resolución N° 258-2010-SUNARP-TR-L del 19/02/2010.

Sumilla:

FACULTAD PARA SUSCRIBIR CONSTANCIAS DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"La asamblea general debidamente convocada, como órgano supremo de la asociación, puede acordar designar otra persona diferente a lo previsto en los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, para suscribir las constancias de convocatoria y quórum".

Ponente: Rosario Guerra Macedo.

Facultad para suscribir constancias de convocatoria y quórum

1. El Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31, define a la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación registral se encuentra a cargo del Registrador, en primera instancia y del Tribunal Registral, en segunda instancia.

Asimismo, en el artículo 32 de la norma se establece cuáles son los alcances de la calificación registral, así señala que al calificar y evaluar los títulos debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. De otro lado, se señala -entre otros alcances- que debe comprobarse que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

2. En lo concerniente a la calificación de los títulos relativos a asociaciones el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, establece que el Registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados, se adecuen a las disposiciones legales y estatutarias. La norma agrega que la convocatoria, quórum y mayoría se acreditarán exclusivamente mediante las constancias de convocatoria (arts. 51)) y quórum (arts. 57), respectivamente. Dichas constancias a tenor de lo establecido en los artículos 52 y 58 deben ser suscritas por quien convocó o presidió la sesión, por el órgano con facultad legal o estatutaria de convocatoria o por el encargado de ejecutarla en caso de convocatoria judicial.

Lo regulado por el mencionado Reglamento en este aspecto tiene como antecedente la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN en la que establecía criterios uniformes de calificación registral sobre acreditación de convocatorias y cómputo de quorum en asambleas generales de asociaciones y comités. Así, la derogada directiva, como el actual reglamento, buscaba simplificar el acceso al Registro de los acuerdos de las personas Jurídicas No Societarias, tratando en lo posible de llenar los vacíos normativos del Código Civil. En los considerandos de la directiva se señaló que *"en la calificación sobre la validez de dichas convocatorias y el quórum requerido para la adopción de acuerdos en las asambleas generales, se ha advertido que los registradores exigen para la calificación del título, la presentación de una serie de documentos internos de las asociaciones y comités que dificultan innecesariamente no sólo la labor del de calificación sino que injustificadas denegatorias de inscripción, afectando no solo el normal desenvolvimiento de estas personas jurídicas; sino también el tráfico jurídico"*.

3. Como podrá apreciarse, la presentación de constancias de convocatoria y quorum no sólo busca que se acredite que estos actos se han realizado conforme a los estatutos y la Ley, sino que además busca facilitar la labor calificadora viabilizando de este modo el normal desenvolvimiento de personas jurídicas y el

tráfico jurídico; sin embargo la facilitación de la labor de calificación no debe ser motivo de la vulneración del derecho constitucional del debido procedimiento administrativo. El artículo IV acápite 1.2 de la Ley 27444 regula este derecho en el siguiente sentido:

Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho.

En ese sentido, no puede entenderse que lo normado en el reglamento constituye una norma imperativa que excluya otras alternativas que puedan tener la misma finalidad de acreditar la legitimidad de la convocatoria y la legalidad del quórum.

4. Cabe señalar que esta instancia ya se ha pronunciado en el sentido que en el propio Código Civil, en el título II de la sección segunda (Personas Jurídicas) del libro I (derecho de las personas) se aprecian disposiciones normativas referentes a los aspectos esenciales de la asociación, como aquéllas en las que se señala que la misma "persigue un fin no lucrativo", que "la asamblea general es el órgano supremo" y como tal competente para elegir el consejo directivo, modificar el estatuto y disolver la asociación, así como la que establece que "ningún asociado tiene derecho por sí mismo a más de un voto", por ejemplo; las indicadas normas atienden a la finalidad esencial de la asociación y a su organización sustentada en la igualdad de los asociados y la atribución que tienen de participar en la toma de las decisiones fundamentales de la persona jurídica; en cambio, existen normas que no inciden en tales aspectos sustanciales, aspectos respecto a los cuales y en uso de la autonomía de la voluntad podrían los asociados pactar en el estatuto en sentido distinto al establecido en el Código Civil.

Con igual razonamiento a lo expuesto precedentemente, este Colegiado considera que el Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias, prevé requisitos que no deben ser considerados de carácter imperativo, en la medida que pueden ser sustituidos por otros que cumplan la misma finalidad de la norma sustantiva.

5. Por otro lado, no debemos perder de vista que de conformidad al artículo 10 de la Ley 26366 "La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y *normas técnico-administrativas* de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional". En la misma línea el artículo 3 del Estatuto de la Sunarp determina entre sus funciones el de dictar normas de carácter técnico registrales.

En ese sentido sólo pueden considerarse imperativas las normas dictadas por la Sunarp que tiene esa naturaleza, mas no pueden considerarse imperativas las normas que intentan limitar la actuación interna de las personas jurídicas.

Entonces, la interpretación literal de la normas registrales no nos puede llevar a incumplir principios del derecho de asociación ya reconocidos constitucionalmente como el principio de auto organización, el cual permite encauzar el cumplimiento de los fines y demás actividades derivadas de la constitución y funcionamiento de una asociación de la manera más conveniente a los intereses de las personas adscritas a ella.

6. En la misma línea se pronunciado el Pleno del Tribunal Registral al aprobar el siguiente acuerdo:

SUSCRIPCIÓN DE REAPERTURA DE ACTA

"La reapertura de acta podrá ser suscrita, en representación de los asistentes a la sesión, por uno de los asistentes a la misma a quien, en el acta primigenia, se le haya otorgado poder para ello".

Sobre el tema de la suscripción de acta, el artículo 12 del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias ha regulado que:

Artículo 12.- Reapertura de actas

Los acuerdos contenidos en actas suscritas en las que se hayan cometido errores u omisiones podrán inscribirse si se reabren para consignar la rectificación respectiva o los datos omitidos, requiriéndose que suscriban al pie las mismas personas que suscribieron el acta reabierta. En el acta se consignará la fecha de la reapertura. (...)

Como podrá apreciarse el Pleno ha asumido la línea de no considerar como imperativas a todas las normas del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias.

A continuación, se sometieron a **debate** las posiciones antes expuestas:

El Vocal **Rolando Acosta** interviene y señala lo siguiente:

Que no está de acuerdo con la posición expuesta por la Vocal Mariella Aldana, toda vez que se estaría interviniendo en la vida interna de las asociaciones, afectando los derechos fundamentales de esta. En ese orden de ideas, señala que no se puede concluir que los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias sean normas de carácter imperativo y que no admitan la posibilidad de que la asamblea general pueda designar a persona distinta a la legitimada a suscribir las constancias de convocatoria y quórum.

El Vocal **Fredy Silva** interviene señalando que:

El reglamento ha establecido requisitos mínimos para inscribir los acuerdos de las asociaciones, los cuales deben ser respetados a efectos de salvaguardar la seguridad que debe brindar el Registro, por lo que no se puede permitir que cualquier persona designada por la asamblea suscriba las constancias de convocatorias y quórum, dado que ello fomentaría el ingreso de actos fraudulentos al Registro.

La Vocal **Elena Vásquez** intervino y señaló lo siguiente:

Que comparte la posición de la Vocal Mariella Aldana, pero con la salvedad de que no se trata de normas imperativas. Asimismo, señaló que la posición de la Vocal Rosario Guerra es muy genérica y podría dar lugar a que se transgreda la norma.

La Vocal **Martha Silva** interviene y señala que:

La posición de la Vocal Mariella Aldana es muy inflexible y no permite que en casos excepcionales, como muerte o impedimento físico, las constancias puedan ser firmadas por las personas designadas por la asamblea.

El Vocal **Hugo Echevarría** interviene señalando que:

Es razonable que otra persona distinta a la que convocó pueda firmar las constancias por decisión de la asamblea.

La Vocal **Rosario Guerra** señaló que:

La asamblea puede elegir a otra persona distinta a la legitimada para suscribir las referidas constancias siempre que se acredite ante ella la imposibilidad de la persona legitimada.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y señala lo siguiente:

Que la imposibilidad del legitimado no solo debe ser acreditada ante la asamblea sino también ante el Registro.

Siendo las 10.20 a.m., la Presidenta del Tribunal Registral se reincorporó a la sesión plenaria.

Seguidamente, la Presidenta del Tribunal Registral, a solicitud de los Vocales sometió a votación lo siguiente:

Si los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias son normas imperativas o flexibles que permiten excepciones en determinados casos.

Posición 1: Normas Imperativas.

Ninguno.

Posición 2: Normas Flexibles.

Por unanimidad.

Queda como acuerdo del Pleno el criterio de que los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias son normas que permiten flexibilidad en su aplicación.

Luego de ello, la Presidenta del Tribunal Registral sometió a votación las siguientes sumillas:

Posición 1: Propuesta de la Vocal Mariella Aldana.
CONSTANCIAS SOBRE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"No es admisible que por el solo acuerdo de la asamblea general las constancias sobre convocatoria y quórum sean suscritas por personas distintas a las que contemplan los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, respectivamente."

Posición 2: Propuesta de la Vocal Rosario Guerra:
FACULTAD PARA SUSCRIBIR CONSTANCIAS DE CONVOCATORIA Y QUÓRUM

"La asamblea general debidamente convocada, como órgano supremo de la asociación, puede acordar designar otra persona diferente a lo previsto en los artículos 52 y 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, para suscribir las constancias de convocatoria y quórum, siempre que se justifique la imposibilidad ante la asamblea general".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Por la posición 1: Gloria Salvatierra, Elena Vásquez, Pedro Álamo, Mariella Aldana, Walter Poma, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mirtha Rivera, Fredy Silva.
Total: 9 votos.

Por la posición 2: Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Rosario Guerra, Samuel Gálvez, Luis Aliaga y Martha Silva. **Total: 7 votos.**

Por lo tanto, la posición 1, sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana, queda aprobada como Acuerdo Plenario.

TEMA 3: ¿Es procedente la apelación contra una tacha por desistimiento aceptada por el Registrador?

Sumilla Propuesta:

"El desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante del título pone fin al procedimiento registral y genera la tacha procesal de aquél. No es admisible la posterior comparecencia del representado para dejar sin efecto dicho desistimiento".

Ponente: Rolando Acosta Sánchez.

¿Procede la apelación contra la tacha por desistimiento aceptada por el registrador?

El segundo párrafo del art. III del Título Preliminar (TP) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece una presunción de representación que rige en la presentación de títulos: "(s)e presume que el *presentante* del título actúa

en representación del *adquirente del derecho* o del *directamente beneficiado* con la inscripción que se solicita, salvo que (dicho presentante) haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. *Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste*".

La anotada presunción se traduce en dos efectos concretos al interior del procedimiento registral: i) no es exigible acreditar la existencia de la representación, y ii) todos los actos procedimentales practicados por el presentante-representante recaen o afectan (positiva o negativamente) en los intereses del representado.

De lo señalado resulta que la representación a que se refiere el art. III del TP del RGRP no tiene características especiales o distintas a la representación civil o procesal reguladas por los Códigos Civil y Procesal Civil y por la Ley 27444. En ese sentido, detrás de la relación representante-representado que existe en el procedimiento registral subyace una situación de confianza. Por ello, ha de asumirse que las actuaciones del representante en dicho procedimiento son realizadas por cuenta, en interés y en nombre del representado.

El desistimiento es una actuación que el presentante-representante puede realizar al interior del procedimiento registral, en cuyo caso la misma afecta al representado (cierto o supuesto). El efecto legal del desistimiento total de la rogatoria viene definido por el art. 151 del RGRP: una vez aceptado pone fin al procedimiento registral, por lo que a partir de su aceptación por el Registrador ni el desistido, ni su representado, ni otro sujeto pueden realizar válidamente ningún acto procedimental adicional.

Precisamente porque de por medio existe (por lo menos presuntamente) una relación de representación, el desistimiento formulado por el presentante-representante y la eficacia extintiva de dicho acto respecto del procedimiento registral afectan al representado, quien sólo podrá instar un nuevo procedimiento registral o, cuando corresponda, exigir al representante una indemnización.

Las circunstancias posteriores a la aceptación del desistimiento y la correlativa conclusión del procedimiento registral no pueden ya tener cabida, precisamente porque el procedimiento ya concluyó gracias a un acto concertado por el representante pero imputable jurídicamente al representado.

De esa forma, si luego de que el desistimiento es aceptado y el procedimiento concluye se demostrase que la representación no existía realmente, o que existía con otro sujeto (un tercero, por ejemplo, que es el caso discutido en la Resolución N° 726-2006-SUNARP-TR-L) esa comprobación no podría generar la ineficacia del

desistimiento y la reactivación del procedimiento registral, por la sencilla razón que cuando el desistimiento fue presentado y aceptado se presumía que existía la representación y por tanto que los actos del representado afectaban o incidían en los intereses del representado.

Sostener lo contrario entrañaría graves riesgos para la seguridad del Registro, que se evidencia con este simple ejemplo: existiendo en calificación dos títulos incompatibles, se formula desistimiento del primero y concluye el respectivo procedimiento, procediéndose a la calificación e inscripción del segundo título que estaba suspendido. Luego, se determina que quien se desistió del primer título representaba a persona distinta, quien exige que el procedimiento del primer título continúe y se inscriba. Bajo el razonamiento utilizado en la Resolución 726-2006-SUNARP-TR-L debiera prosperar el pedido del tercero verdadero representado, pues "(se ha) concluido que el presentante representa al tercero" (considerando 13).

Por todo lo expuesto, estimamos que bajo ninguna circunstancia (salvo mandato judicial motivado) cabe dejar sin efecto el desistimiento del presunto representante y admitir la apelación contra la respectiva tachada procesal cuando con posterioridad a la conclusión del procedimiento registral el verdadero representado manifieste su voluntad de continuar con el procedimiento registral.

Posición Contraria:

Resolución N° 726-2006-SUNARP-TR-L del 21/11/2006.

Sumilla:

LEGITIMACIÓN PARA APELAR

"Es procedente aceptar la apelación interpuesta por el presentante del título, a pesar del desistimiento formulado por el otorgante del acto o derecho, aceptado por el registrador, cuando queda acreditado que el presentante actúa en base al interés legítimo de un tercero interesado en la inscripción del título".

Ponente: Luis Aliaga Huaripata.

¿Es procedente la apelación contra una tachada por desistimiento aceptada por el Registrador?

PROPUESTA DE SUMILLA

LEGITIMACIÓN PARA APELAR

"Es procedente aceptar la apelación interpuesta por el presentante del título, a pesar del desistimiento formulado por el otorgante del acto o derecho, aceptado por el Registrador, cuando queda acreditado que el presentante actúa en base al interés legítimo de un tercero interesado en la inscripción del título".

Resolución N° 726-2006-SUNARP-TR-L del 21/11/2006.

FUNDAMENTOS

1. Con el título el presentante Hugo Ramos De la Cruz solicitó la inscripción de la independización y reglamento interno del predio inscrito en la partida electrónica N° 11886681 del Registro de Predios de Lima, ambos actos contenidos en documentos privados otorgados por Juana Julia Rojas Pérez cuya firma ha sido legalizada por el Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli con fecha 20 de julio de 2006.

2. Posteriormente, mediante escrito con firma legalizada por la Notaria de Lima Miryan R. Acevedo Mendoza con fecha 4 de agosto de 2006, Juana Julia Rojas Pérez solicita la tacha del título, la que de acuerdo al escrito del 11.8.2006 dirigido al Registrador se sustenta en que los actos registrales contenidos en el título N° 367336 no han sido autorizados por su persona, existiendo una falsificación de su firma.

Siendo que, el 15 de agosto de 2006 el Registrador Público expide la esquila de tacha respectiva amparándose en los artículos III del Título Preliminar, 13 y 36 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. Con fecha 25 de agosto de 2006 el presentante del título interpone recurso de apelación contra la tacha expedida por el Registrador Público, puesto que ésta - considera -, atenta contra el derecho de propiedad de un tercero con legítimo interés, Tomas Pasapera Pérez.

El presentante sostiene que la firma puesta en los documentos conformantes del título sí corresponde a Juana Julia Rojas Pérez, por ello solicita se realice una investigación, teniendo por no admitida la tacha formulada.

4. Del Informe N° 390-2006-SUNARP-ZR.N°IX/OL del 27.9.2006 expedido por la Gerencia legal, sustentado en los informes emitidos por el Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, se ha determinado que los documentos conformantes del título N° 367336 no se encuentran dentro de los supuestos previstos en el artículo 427 del Código Penal, pues según la confirmación del Notario, Juana Julia Rojas Pérez compareció ante su despacho a fin de legalizar su firma, por lo que no es procedente remitir los actuados al despacho del procurador público Ad-Hoc de la SUNARP a fin que formalice la denuncia penal, correspondiendo disponer el archivamiento del expediente.

Es decir, de acuerdo a lo expuesto en el referido Informe se concluye que las firmas puestas en el Reglamento Interno, así como en la memoria descriptiva y los planos de independización, no son falsas. Debe entonces determinarse si la tacha dispuesta por el Registrador Público y sustentada en la supuesta falsedad de la

firma de Juana Julia Rojas Pérez⁴, resultó procedente, teniendo en cuenta actualmente que las firmas puestas en los documentos son tenidas por auténticas a tenor del documento anteriormente referido.

5. El artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, regula el principio de rogación en los siguientes términos:

"Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, (...).

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien este representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste".

Asimismo, el artículo 12 del referido Reglamento dispone que:

"El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15.

El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican.

⁴ De conformidad con el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia del documento documentos al archivo del Registro. Asimismo, informará a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa".

6. Tenemos entonces que, los sujetos legitimados para solicitar una inscripción son los otorgantes del acto o derecho y el tercero interesado en la inscripción, siendo que estas personas podrán ser representadas por el presentante del título. Asimismo, se reconoce como legitimado al Notario ante quien se otorgó el acto, el mismo que podrá ser representado por su dependiente debidamente acreditado; encontrándose también legitimadas las autoridades judiciales o administrativas, respecto de los actos emanados de sus propias funciones.

7. En el presente caso, los documentos conformantes del título 367336, estos son, reglamento interno, memoria descriptiva y plano de independización han sido otorgados por Juana Julia Rojas Pérez - según se tiene de la legalización de su firma por el Notario con fecha 20 de julio de 2006 -, mientras que el formulario de solicitud de inscripción ha sido suscrito por Hugo Ramos De la Cruz en calidad de presentante.

8. El artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula el desistimiento de la rogatoria, señalando que podrán hacerlo el presentante del título, el Notario cuando sea el presentante y la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial.

Asimismo, concordando dicho artículo con el artículo III del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo se infiere que también podrán desistirse el otorgante del acto o derecho, o el tercero interesado.

9. Estando a que en el caso apelado, es la otorgante del acto o derecho Juana Julia Rojas Pérez quien se desistió de la solicitud de inscripción, solicitando la tacha del título, mientras que el presentante Hugo Ramos De la Cruz solicita seguir el trámite registral, apelando de ese modo de la decisión de tacha formulada por el Registrador; debe definirse el interés de quién representa el presentante Hugo Ramos De la Cruz.

10. En el escrito de apelación Hugo Ramos manifiesta que, la solicitud de inscripción de independización contenida en el título venido en grado fue efectuada a solicitud de Juana Julia Rojas Pérez y Tomas Pasapera Pérez, este último en calidad de titular real del predio.

Señala el recurrente que, la tacha atenta contra el derecho de propiedad y legítimo interés de Tomas Pasapera, acreditando lo expuesto con la copia simple de la escritura pública del 29.9.2001 extendida ante el Notario Moisés Espino Elguera, el mismo que contiene la compraventa efectuada por Leticia Wong Vong a favor de Tomas Pasapera Pérez, respecto del departamento construido en parte de los aires del segundo piso del inmueble ubicado en la esquina formada por Tarapacá 480-482 y 28 de Julio N° 283 del distrito de Magdalena.

Asimismo, acompaña, copia simple de la escritura pública del 18.3.2004 extendida ante el notario Jorge Luis Gonzales Loli por la cual Juana Julia Rojas Pérez ratifica y reconoce la compraventa efectuada por Leticia Wong Vong a favor de Tomas Pasapera Pérez el 29.9.2001.

De acuerdo a lo expuesto por el apelante, las referidas compraventas no pudieron inscribirse en tanto el predio no contara con la declaración de fábrica y la independización, actos que posteriormente fueron inscritos mediante título 103618 del 27.2.2006 según puede verificarse de la partida N° 07005316, apreciándose del sistema que efectivamente Hugo Ramos De la Cruz, identificado con D.N.I. N° 07743917 fue el presentante de dicho título.

11. Mediante HTD N° 045122 del 8.9.2006 se presentaron los originales de los testimonios de las escrituras públicas que se acompañaron con el recurso de apelación; asimismo, como se ha señalado, se ha corroborado en el Sistema de Información Registral (SIR), así como en el título archivado N° 103618 del 27.2.2006, que Hugo Ramos de la Cruz fue el presentante de dicho título.

Esta información demuestra que Tomas Pasapera Pérez si bien no es el otorgante del acto o derecho cuya inscripción se solicita - reglamento interno e independización -, sí tiene legítimo interés en la inscripción, pues tanto la modificación de fábrica y subdivisión, así como la independización y reglamento interno son actos previos a la inscripción de la compraventa del predio contenida en las escrituras del 29.9.2001 y 18.3.2004 extendidas ante los Notarios Moisés Espino Elguera y Jorge Luis Gonzales Loli, respectivamente.

12. En tal sentido y siendo que Hugo Ramos De la Cruz interviene como presentante de los títulos N° 103618 del 27.2.2006 y N° 367336 del 21.7.2006 en representación del legítimo interés de Tomas Pasapera Pérez, estaría facultado para apelar de las decisiones del Registrador Público.

Al respecto, debe señalarse que si bien en el formulario de solicitud de inscripción del título venido en grado no se consignó el nombre del tercero interesado en cuya representación actuó el presentante, esta omisión no puede llevar a concluir que el presentante actuó sólo en representación de la otorgante del acto (Juana Julia Rojas Pérez), cuando de la evaluación de la documentación presentada se concluye que actuó además en interés de Tomás Pasapera Pérez. Por el contrario, la otorgante del acto Juana Julia Rojas Pérez se ha opuesto a la inscripción.

13. Habiéndose concluido que el presentante representa al tercero Tomás Pasapera Pérez, debe de tenerse en cuenta que quien formuló desistimiento de inscripción del título 367336 fue Juana Julia Rojas Pérez, en calidad de otorgante del acto, mientras que por el contrario el presentante Hugo Ramos De la Cruz, desea continuar con el trámite de inscripción, por lo que debe determinarse si la otorgante del acto se encuentra legitimada para desistirse de la inscripción.

14. Juana Julia Rojas Pérez a efectos de solicitar la tacha del título alega la falsedad de su firma en los documentos que lo conforman; apreciándose de los informes emitidos por la Gerencia Legal así como del documento que remitió el Notario que legalizó la firma de la señora Rojas, que ésta sí le corresponde ya que es auténtica.

El artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia del documento al archivo del Registro. Asimismo, informará a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

Así vemos como el artículo en mención ha señalado que el Registrador debe proceder a la tacha del título mas no ha dejado indicado qué se debe hacer en caso se compruebe lo contrario, esto es la autenticidad de los documentos.

15. El artículo 1 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

En el presente caso, la otorgante del acto cuya inscripción se solicita con el título apelado se opone a la inscripción del título; efectivamente, la otorgante del acto Juana Julia Rojas Pérez al solicitar la tacha del título por supuesta falsedad, cuando esto no resulta cierto, se está oponiendo a la inscripción del título, solicitud que no debe ser aceptada, máxime si como se ha determinado el presentante del título representa al tercero Tomás Pasapera Pérez.

16. Sin perjuicio de lo anterior debe decirse que, mediante HTD N° 59870 del 20.1.2006 se ha adjuntado un documento suscrito por Juana Julia Rojas Pérez y cuya firma es legalizada el 17.11.2006 por ante Notario de Lima Selmo Iván Carcausto Tapia, en el sentido que, deja sin efecto su solicitud de tacha a que se refiere el segundo considerando de la presente Resolución y que se prosiga con el trámite de inscripción de la independización.

A continuación, se sometió al debate las posiciones antes expuestas:

El Vocal **Hugo Echevarría** intervino y señaló lo siguiente:

El tema puntual es si una persona presenta un título señalando que interviene en nombre del otorgante, posteriormente el presentante se desiste de la rogatoria y se acepta su desistimiento, luego aparece el otorgante del acto apelando dicha aceptación. En este supuesto, considero que el procedimiento registral ha

culminado y no resulta procedente la apelación presentada por el representado, toda vez que el presentante del título actuó válidamente y una vez consumado el acto con la aceptación del desistimiento no hay forma de retrotraerlo.

La Vocal **Rosario Guerra** intervino señalando que:

En cada caso se debe evaluar si se deja sin efecto la aceptación del desistimiento, ya que en algunos casos sí resulta procedente.

La Vocal **Martha Silva** interviene y señala que:

Una vez aceptado el desistimiento por persona facultada no se puede revertir dicha situación; sin embargo, la tacha por desistimiento es impugnabile como cualquier decisión del Registrador, pero en estos casos en el plazo de 15 días.

El Vocal **Pedro Álamo** interviene señalando que:

El Tribunal Registral debe evaluar si existen vicios en el desistimiento aceptado, por lo que no se puede denegar la posibilidad de una apelación.

Luego de ello, la Presidenta del Tribunal Registral sometió a votación las siguientes sumillas:

Posición 1: Propuesta del Vocal Rolando Acosta.

APELACIÓN DEL DESISTIMIENTO

"La aceptación del desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante o representado pone fin al procedimiento registral. En consecuencia, no es procedente la apelación para dejar sin efecto dicho desistimiento".

Posición 2: Propuesta del Vocal Luis Aliaga:

LEGITIMACIÓN PARA APELAR

"Es procedente aceptar la apelación interpuesta por el presentante del título, a pesar del desistimiento formulado por el otorgante del acto o derecho, aceptado por el registrador, cuando queda acreditado que el presentante actúa en base al interés legítimo de un tercero interesado en la inscripción del título".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Por la posición 1: Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Samuel Gálvez, Mariella Aldana, Raúl Delgado, Pedro Álamo, Fredy Silva, Jorge Tapia, Walter Poma, Mirtha Rivera y Martha Silva. **Total: 12 votos.**

Por la posición 2: Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Rosario Guerra y Elena Vásquez. **Total: 4 votos.**

La Vocal **Mariella Aldana** propuso que la sumilla aprobada sea modificada en el siguiente sentido:

APELACIÓN DEL DESISTIMIENTO

"La aceptación del desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante o representado pone fin al procedimiento registral. En consecuencia, no es procedente la apelación para dejar sin efecto dicho desistimiento.

Lo expuesto no es de aplicación en caso de falsedad documentaria del desistimiento".

Luego de ello, la Presidenta del Tribunal Registral sometió a votación la modificación de la sumilla:

A favor de la modificación: Samuel Gálvez, Mariella Aldana, Raúl Delgado, Pedro Álamo, Fredy Silva, Jorge Tapia, Walter Poma, Mirtha Rivera, Martha Silva, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Rosario Guerra y Elena Vásquez. **Total: 13 votos.**

En contra de la modificación: Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan. **Total: 3 votos.**

Por lo tanto, la sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana, queda aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria.

Se deja constancia que la Quinta Sala del Tribunal Registral expedirá la resolución que sustentará el Precedente de Observancia Obligatoria antes aprobado.

TEMA 4: ¿Resulta necesario que, previamente, se inscriba la liquidación de la sociedad de gananciales para poder inscribir la transferencia de la cuota ideal de uno de los cónyuges sobre un predio inscrito a nombre de la sociedad conyugal fenecida?

Resolución N° 310-2008-SUNARP-TR-A del 28/10/2008

Sumilla:

TRANSFERENCIA POR FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

"La transferencia de propiedad como consecuencia de la extinción de la sociedad de gananciales no se produce en forma automática al extinguirse ésta, sino que es precisamente la presentación de alguna de las causales de extinción reguladas por el artículo 318° del Código Civil el hecho que da inicio al procedimiento liquidatorio de los bienes a efectos de establecerse la masa de bienes del matrimonio, la cual puede estar integrada por bienes propios y bienes de la sociedad, pagarse las obligaciones sociales y las cargas, y luego, recién después de ello se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedaren y que tuvieran tal calidad conforme a las normas pertinentes, siendo gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos que acabamos de señalar, y aún cuando en muchos casos estos actos se dan en un solo momento temporal y documental, sin embargo, aun así se puede apreciar su existencia".

Ponente: Raúl Delgado Nieto.

El matrimonio determina el surgimiento de relaciones de carácter personal entre los cónyuges, con los consecuentes derechos y deberes recíprocos; pero además, derivan de él consecuencias de índole patrimonial, ya que la comunidad de vida crea la necesidad de atender erogaciones que el hogar común y la vida del grupo familiar van exigiendo, por ello, ha sido necesario organizar un régimen referido a la propiedad y al manejo de los bienes que cada uno adquiere o que adquieren ambos, de tal manera, que los regímenes patrimoniales determinan la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la propiedad y administración de los bienes presentes y futuros de los cónyuges, la medida en que esos bienes responderán ante terceros por las deudas contraídas por cada uno de los esposos, así como lo referido a la necesaria liquidación al término de la vigencia de un régimen.

Nuestro Código Civil regula dos regímenes patrimoniales del matrimonio:

El de sociedad de gananciales, que es aquél régimen de comunidad de adquisiciones a título oneroso, que es una comunidad limitada a las adquisiciones que los cónyuges realicen a título oneroso durante el matrimonio, permaneciendo en cambio en propiedad separada de cada uno de los bienes que tuviese con anterioridad al matrimonio y los

adquiridos con posterioridad a título gratuito, perteneciendo a la comunidad las rentas o productos de los bienes propios de los esposos; y,

El régimen de separación de patrimonios, que es uno de separación absoluta.

De estos regímenes, el de sociedad de gananciales es uno de carácter supletorio.

Ahora bien, estos regímenes no son invariables, sino que pueden cambiar, así tenemos que el artículo 318º del Código Civil regula los diferentes supuestos por los cuales el régimen de sociedad de gananciales fenece, y son:

- a) *Por invalidación del matrimonio*
- b) *Por separación de cuerpos.*
- c) *Por divorcio*
- d) *Por declaración de ausencia*
- e) *Por muerte de uno de los cónyuges*
- f) *Por cambio de régimen patrimonial.*

Es necesario definir entonces *¿Qué son bienes gananciales?* Son los bienes que los cónyuges adquirieron durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, que tienen la particularidad de ser una propiedad de mano en común, pues están atribuidos a ambos cónyuges, sin que cada uno de ellos pueda atribuirse copropiedad o propiedad alícuota en los bienes que la conforman. Como lo dice Diez Picazo y Gullón, *"mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para el marido y la mujer las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos"*⁵.

Pero, extinguida la sociedad de gananciales por la ocurrencia de alguna de las causales contempladas en el artículo 318º del Código Civil, se extingue el régimen de sociedad de gananciales, por lo cual los bienes que estaban a nombre de la sociedad conyugal adquieren el estado de copropiedad.

Cosa diferente es que producido este estado de copropiedad se tenga que proceder a liquidar la sociedad de gananciales, para lo cual además es necesario que este nuevo estado de los bienes sea reconocido; así por ejemplo, si la sociedad conyugal cuando estaba sometida al régimen de sociedad de gananciales contrajo deudas, para las que sea necesario vender el predio que estaba a nombre de la sociedad conyugal bajo el régimen de sociedad de gananciales, si éste régimen (gananciales) se mantuviera aun producida la causal extintiva del mismo, no podría venderse el bien para cumplir dicha deuda porque dicho estado no lo permite.

Ello significa que los pasos que comprenden el procedimiento liquidatorio de un régimen patrimonial por su paso a otro o sencillamente por su extinción, tienen el

⁵ Diez Picazo, Luis y Gullón, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Madrid. Tecnos. 1983. Volumen IV. P. 212.

carácter de extrarregistrales y la inscripción del nuevo estado producido: copropiedad en nada impide que dichos pasos se cumplan, más bien los facilita.

Así, feneciendo el régimen de sociedad de gananciales por su cambio al de separación de patrimonios, extrarregistralmente se debe:

Realizar un inventario valorizado de todos los bienes, es decir, tanto de los bienes propios de cada cónyuge como de los bienes sociales. (Artículo 320° Código Civil).

Pagar las obligaciones sociales y las cargas. (Artículo 322° Código Civil).

Reintegrar a cada cónyuge los bienes propios que quedaren luego de pagadas las obligaciones sociales y las cargas. (Artículo 322° Código Civil).

Y, finalmente, tendrán la calidad de gananciales los bienes remanentes luego de efectuar los pasos anteriormente señalados. (Artículo 323° Código Civil).

Los gananciales son los bienes remanentes después de efectuados los actos anteriormente señalados, y se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos. (Artículo 323° Código Civil).

Hay que tener en cuenta que respecto de terceros el régimen se considera extinguido con la inscripción del acto que lo declara en el Registro Personal, por cuanto es la única forma en que los terceros puedan enterarse de una causal extintiva del régimen patrimonial la cual se produce bien por acuerdo de los cónyuges, por fallecimiento o por resolución judicial, situaciones en las que el tercero acreedor no tiene intervención, y queda en los cónyuges o ex cónyuges o cónyuge supérstite el realizar el procedimiento liquidatorio.

En suma, fenecido el régimen patrimonial de sociedad de gananciales por haberse producido alguna de las causales extintivas señaladas en el artículo 318° del Código Civil, la situación de los bienes que antes estaban sujetos a dicho régimen es el de copropiedad, lo cual no obsta, más bien facilita que se efectúe el procedimiento liquidatorio, cuyos pasos son extrarregistrales.

Pues bien, si esto es así, entonces tenemos que teniendo los gananciales remanentes, producto de la extinción del régimen de sociedad de gananciales la calidad de copropiedad de los cónyuges, éstos pueden dividirlos por mitad, o bien tratándose de bienes que no se pueden dividir, pueden conservarlos en común conforme lo permite el artículo 988° del Código Civil.

En uno u otro caso, de adjudicación por mitad o en común a ambos cónyuges, estamos ya en un estado jurídico diferente del existente cuando existía el régimen de sociedad de gananciales, en la cual la división y partición estaba proscrita. En estricto, estamos ante una situación de copropiedad, razón por la cual se permite la división por mitad entre ambos cónyuges

En tal sentido, si extinguido el régimen de sociedad de gananciales los bienes que antes estaban sujetos a dicho régimen ahora son copropiedad de ambos, y así debe hacerse constar en el Registro, sin embargo, cosa diferente es que un predio que tenga dicho carácter ahora pretenda ser adjudicado a solo uno de los

cónyuges, al Registro debe ingresar el acuerdo mediante el cual se adjudica los bienes a uno solo de ellos, lo que puede constar en la liquidación completa, si consta en documento público, o la división y partición, ya que los otros actos (a, b, c) son extrarregistrales.⁶

De otro lado, el caso contemplado en la Resolución No. 310-2008-SUNARP-TR-A, es diferente, pues en dicho título se inscribió en el Registro Personal de Cusco la extinción del vínculo matrimonial en el cual los cónyuges tenían bienes propios y bienes en sociedad de gananciales, sin embargo, revisada la sentencia que disuelve el vínculo matrimonial se indica que es en la sentencia de separación de cuerpos (de fecha anterior) en la que se liquidó el régimen patrimonial, por lo que en este caso es dicha sentencia el documento al que se refiere el primer párrafo del artículo 72° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual no ha sido presentado al Registro.

Por tanto, no se trata que estemos en desacuerdo con lo expresado por Walter Poma, sino que se trata de un caso con matices específicos.

"En el caso de extinción del régimen de sociedad de gananciales por divorcio, procede inscribir la transferencia de propiedad efectuada por uno de los ex cónyuges, siempre que de la inscripción efectuada en el Registro de Personas Naturales pueda establecerse la forma en que se atribuyó la propiedad a cada uno de ellos. Caso contrario, deberá presentarse el documento a que se refiere el primer párrafo del artículo 72° del R.I.R.P."

Posición contraria:

Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

Sumilla:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia vía dación en pago del porcentaje de acciones y derechos que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien social, sin que previamente se haya procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".

Ponente: Walter Poma Morales

Inscripción previa de la liquidación de la sociedad de gananciales para poder inscribir la transferencia de la cuota ideal de uno de los cónyuges sobre un predio inscrito a nombre de la sociedad conyugal fenecida.

El fenecimiento de la sociedad de gananciales pone fin a la sociedad de gananciales y por otro lado hace posible la repartición de las gananciales después

⁶ Así se expresó en la resolución recaída en el título 12530-2011.Cusco.

de deducidas las cargas y deudas sociales. Para esto último se crea un estado de indivisión en el patrimonio que facilita y concluye con la liquidación del mismo.

La oportunidad en que se produce el fenecimiento de la sociedad de gananciales, lo establece el art. 319 del Código Civil, así, en cuanto al divorcio, para las relaciones entre los cónyuges, se produce en la fecha de notificación con la demanda respectiva y con respecto de terceros se considera fenecido en la fecha de inscripción correspondiente en el Registro Personal.

Una vez fenecida la sociedad de gananciales se procede con el inventario valorizado de todos los bienes.

Una vez realizado el inventario se pagan las obligaciones sociales y las cargas y después se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedan. El Artículo 323 del Código Civil señala que son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos antes mencionados y finalmente que los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.

Habiendo fenecido la sociedad de gananciales se crea un estado de indivisión postcomunitario. Deja de estar regido por las normas de la sociedad de gananciales, para quedar sujeto a las prescripciones de la copropiedad, aunque seguirán aplicándose los principios rectores para la calificación de los bienes, los cuales contribuirán también a mantener el estado del patrimonio.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN DE 28.08.2008, en su artículo 72° regula la inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales estableciendo que se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición, verificándose que se haya inscrito previamente el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personal Naturales que corresponda, pero no regula el supuesto de transferencia de cuota ideal que efectúa un ex cónyuge sobre un bien que perteneció a la ahora fenecida sociedad de gananciales.

Sobre el tema del inventario de bienes, consideramos que queda claro que si un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, y por tanto se tiene certeza de que se trata de un bien de la sociedad conyugal.

En cuanto al pago de las obligaciones y las cargas sociales, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges deben cumplir con su pago.

Por otro lado si un bien esta inscrito a nombre la sociedad conyugal es indudable que no es bien propio y por tanto no se "reintegra" a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges.

En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges, cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos.

Finalmente debe tenerse en cuenta que debe encontrarse inscrito el divorcio en el Registro Personal de Lima.

En consecuencia no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos puedan disponer de la cuota ideal que le corresponde.

A continuación, se sometió al debate las posiciones antes expuestas:

Los Vocales decidieron no someter a votación la posición del Vocal Raúl Delgado toda vez que se trata de un tema con matices muy particulares, por lo que sólo se sometió a votación la posición del Vocal Walter Poma modificándose la sumilla en el siguiente sentido:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".

Criterio sustentado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Samuel Gálvez, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Walter Poma, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Rosario Guerra, Elena Vásquez y Martha Silva. **Total: 13 votos.**

En contra: Mirtha Rivera, Raúl Delgado y Fredy Silva. **Total: 3 votos.**

Por lo tanto, la sumilla propuesta por el Vocal Walter Poma, queda aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria.

Siendo la 01:30 p.m., se suspende el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 3:45 p.m., se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidente, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Fredy Luis Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano y Walter Juan Poma Morales. **Total: 16 Vocales.**

Existiendo el quórum reglamentario, la Presidenta del Tribunal Registral dispuso la continuación del Pleno.

TEMA 5: Revisión de precedente y acuerdo.

- Revisión del precedente respecto a cesión de hipoteca (Pleno XII). La consecuencia de este precedente es que la cesión no generaba ninguna modificación el plazo de caducidad, el que continuaba computándose desde la fecha originaria.

- Revisión del acuerdo adoptado en el Pleno LIV, en el que se acordó que procedía la cancelación por caducidad de gravamen inscrito a favor de una empresa del sistema financiero, que fue cedido a favor de un particular (no financiera), computándose los plazos de caducidad desde la fecha originaria, sin que la cesión tenga incidencia en el plazo de caducidad.

Ponente: Hugo Echevarría Arellano.

CASO: UN BANCO "X" CEDE SU CRÉDITO Y LA HIPOTECA QUE LO GARANTIZA A FAVOR DE "Y", PERSONA AJENA AL SISTEMA FINANCIERO. EL REGISTRO INSCRIBE LA CESIÓN A FAVOR DE "Y". PERO A ESA FECHA YA SE HABIA CUMPLIDO EL PLAZO DE EXTINCION PREVISTO EN EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 26639, SOLO QUE EL GRAVAMEN NO SE CANCELABA POR LA PROTECCION DE LA QUE GOZABA POR MANDATO DEL ARTÍCULO 172 DE LA LEY 26702. UNA VEZ CEDIDO Y DESAPARECIDA LA PROTECCION, UN TERCERO SOLICITA LA EXTINCION DEL GRAVAMEN Y EL REGISTRO ACCEDE AL PEDIDO.

EN CONCLUSION: "Y" repentinamente ve desaparecer la garantía con la cual había adquirido el crédito y que constituía uno de sus mayores atractivos.

Esta es una realidad que se ha venido configurando últimamente en el Registro como consecuencia de la interpretación de las normas que regulan la extinción de gravámenes y la cesión de créditos. Sin embargo, creemos que es necesario replantear el tema para obtener una conclusión distinta para lo cual efectuaremos el siguiente análisis:

1. Mediante Ley 26366 se reincorporó a nuestro sistema civil la extinción de la hipoteca por el transcurso del tiempo. El artículo 3 de esta ley estableció dos

plazos extintivos: i) para las hipotecas que no garantizan créditos: 10 años desde la fecha de su inscripción en el registro; y, ii) para las hipotecas que garantizan créditos: 10 años desde la fecha del vencimiento del crédito garantizado.

2. Como contrapeso frente a esta posibilidad de cancelación, la Ley 26639 otorgó al acreedor el derecho a renovar o reactualizar el gravamen. Conforme con el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), *"la renovación de los asientos de inscripción sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad."* A su vez, el artículo 94 de este Reglamento señala que *"el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación"*.
3. Posteriormente, la Ley 26702 (Ley de Banca) precisó en su artículo 172 que la extinción prevista en el artículo 3 de la Ley 26639 no era aplicable a las garantías otorgadas a favor de las entidades del sistema financiero. Con este dispositivo quedaba derogada parcialmente la Ley 26639 en cuanto a los sujetos que se encontraban involucrados en la hipótesis inicial de la norma.
4. El artículo 120° del RIRP aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN (actualmente subrogado) estableció lo siguiente:
"Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificador respectivo y no al título modificado."
En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título."
5. Posteriormente el Tribunal Registral en el XII Pleno estableció el siguiente criterio:
"La cesión de hipoteca no está comprendida dentro de los alcances del primer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios". Criterio sustentado en la Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L del 11 de febrero de 2005.
Con esta posición se dejó sentado que la cesión de la hipoteca no implicaba una modificación del acto constitutivo de la garantía, con lo cual el plazo de caducidad se computaba desde la fecha del título primigenio y no desde la fecha de la cesión.
6. A su vez, en el LIV Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo:
Cuando un gravamen originariamente constituido a favor de una empresa del sistema financiero es cedido a favor de un particular, procede la cancelación por caducidad de dicho gravamen si ha transcurrido el plazo de 10 años contados a partir del vencimiento de la obligación".

En términos estrictos, según este criterio, la cesión de un gravamen de una institución financiera a otra persona ajena a este régimen implica la desaparición automática de los privilegios conferidos por la Ley de Banca, con lo cual la eficacia y vigencia del gravamen queda supeditada a la situación que se configura en el momento en que se produce la cesión, de tal modo que si se comprueba que han operado los presupuestos de extinción, la hipoteca simplemente se cancela.

7. En cuanto a la cesión de derechos el artículo 1206 del Código Civil establece que *es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor*. A su vez, el artículo 1211 de este mismo cuerpo normativo señala que *(l)a cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario*. En efecto, el cesionario debe recibir el crédito con todas las garantías y los accesorios que le corresponden.
8. Desde esta perspectiva, creemos que la posición asumida por el Registro a través del precedente y el acuerdo antes glosados contraviene abiertamente lo dispuesto por el artículo 1206 del CC pues mientras este último señala que el crédito cedido se transfiere al cesionario con todas las garantías reales y demás accesorios, la aplicación de los primeros determina precisamente lo contrario pues, en términos estrictos, el crédito se transmite sin su garantía pues ésta se ha extinguido por el transcurso del tiempo. Para nosotros no resulta jurídicamente ni económicamente admisible esta posición. Jurídicamente porque no puede entenderse que una hipoteca que se considera vigente a favor de una entidad financiera, repentinamente devenga caduca por efecto de la cesión, incluso desde fecha anterior a este evento (como cuando los presupuestos de caducidad se cumplieron con anterioridad a la fecha de la cesión). Económicamente tampoco pues quien contrata amparado en el registro entiende que la hipoteca está vigente ya que así está publicado, y no puede ser que por efecto de la cesión devenga automáticamente en extinguida. Esto obligaría a los interesados a efectuar indagaciones adicionales a la publicidad proporcionada por el Registro, lo cual significaría mayores costos informativos.
9. Sostener una postura como la que se ha venido manteniendo determina un desincentivo para una figura jurídica que resulta de mucha importancia en el ámbito económico como es la cesión de créditos, sobre todo para las entidades financieras que son las que en gran medida recurren a ella.
10. ¿Cómo podríamos entonces suprimir los efectos de la caducidad para este tipo de garantías cedidas? Como existe la obligación de la entidad financiera cedente de transmitir al cesionario las garantías reales con el carácter de vigentes, tal como lo señala el artículo 1211 del Código Civil, lo único que cabe entender es que en este caso la cesión contiene implícita una solicitud de renovación del gravamen, con lo cual este mantiene su vigencia iniciando el cómputo de caducidad a partir de la

inscripción de la cesión. En efecto, mientras el titular del crédito fue una institución financiera, no existía la caducidad. En estricto, ningún plazo extintivo corrió. Este plazo recién comienza a correr cuando el crédito se cede a otra persona ajena al sistema financiero. Entonces, es lógico admitir que el cómputo extintivo se inicie en este momento y no antes, con lo cual nos encontramos en el supuesto de la renovación donde los plazos de caducidad se computan a partir del momento en que se inscribe la renovación.

11. En este orden proponemos la supresión del acuerdo adoptado en el LIV Pleno y la aprobación de la siguiente sumilla:

CESION DE CREDITOS DE UNA EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO A UNA PERSONA AJENA A DICHO SISTEMA Y SUS EFECTOS EN LAS GARANTIAS

"La cesión de créditos de una empresa del sistema financiero a una persona ajena al mismo contiene implícita una solicitud de renovación de las garantías del crédito, con lo cual los plazos de extinción se computan desde la fecha de inscripción de la cesión".

A continuación, se sometió al debate la posición antes expuesta:

La Vocal **Mariella Aldana** expreso que:

El Precedente del XII Pleno y el Acuerdo del LIV están íntimamente ligados, por lo que se requiere que ambos sean revisados.

La Vocal **Rosario Guerra** intervino y señaló lo siguiente:

Que si se modifica el acuerdo necesariamente se debe modificar el Precedente.

El Vocal **Fredy Silva** señala que:

No se pueda aplicar retroactivamente el plazo de caducidad, porque la hipoteca constituida a favor de la institución financiera estaba protegida por la norma. En ese sentido, cuando la hipoteca es cedida a favor de un tercero ajeno al sistema financiero el plazo de caducidad debe ser computado a partir de la fecha de la cesión.

La Vocal **Martha Silva** señala que:

No se debería establecer con alcance general, que con la cesión hay una renovación implícita de la garantía, sino que en el caso especial que se discute, a partir de la fecha de la cesión recién empieza a computarse el plazo de caducidad.

La Vocal **Elena Vásquez** procedió a dar lectura de las partes pertinentes de las actas de los Pleno XII y LIV donde fueron aprobados el Precedente de Observancia Obligatoria y el Acuerdo sometidos a revisión.

El Vocal **Pedro Álamo** señala que:

No se debe presumir una renovación cuando esta no ha sido expresamente declarada. Asimismo, manifestó que con la posición propuesta se estaría creando un nuevo supuesto normativo, toda vez que no existe norma alguna que establezca que el plazo de caducidad se compute a partir de la fecha de la cesión.



El Vocal Hugo Echevarría modificó la sumilla propuesta en el siguiente sentido:
"CESION DE CREDITOS DE UNA EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO A UNA PERSONA AJENA A DICHO SISTEMA Y SUS EFECTOS EN LAS GARANTIAS

El plazo de caducidad de las garantías reales cedidas por una institución del sistema financiero a favor de un tercero ajeno a este sistema se computa a partir de la fecha de inscripción de la cesión".

Luego de haber sometido a debate dicha sumilla, la Presidenta del Tribunal Registral señaló que el tema merece un mayor análisis, por lo que se requiere que sea sometido a otro Pleno Registral, a fin de revisar a profundidad los matices de esta problemática, argumento que fue compartido por todos los Vocales. Sin embargo, se deja constancia que el Vocal que tenga un expediente relacionado a dicha materia solicitará la convocatoria al respectivo Pleno.

Seguidamente, la Presidenta del Tribunal Registral procedió a informar a los Vocales respecto a la problemática relacionada a la recepción de las subsanaciones presentadas por los apelantes notificados con la Resolución del Tribunal Registral, aun cuando el título no ha sido devuelto al Registrador con el cargo de notificación y no aparece como observado en el sistema.

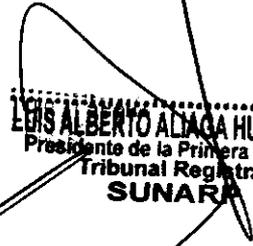
Los Vocales del Tribunal Registral decidieron lo siguiente:

1. Informar a quien corresponda la necesidad de que en mesa de partes se acepten la subsanaciones presentadas por los apelantes notificados con lo resuelto por el Tribunal Registral, aun cuando el Registrador no reciba el expediente con el cargo de la notificación y el título no aparezca como observado en el sistema.
2. Proponer la modificación de la parte pertinente del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m. del viernes 13 de abril de 2012, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el art. 29° del Reglamento del Tribunal Registral.


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

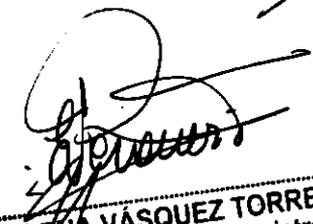

FREDY LUIS SILVA VILLAFÁN
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


LUIS ALBERTO ALJACA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

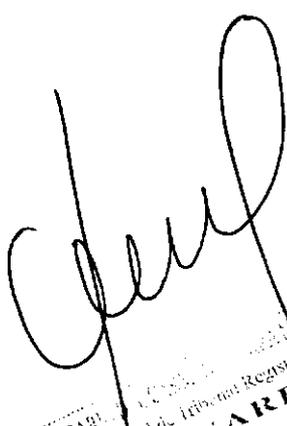

SAMUEL HERNÁN GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

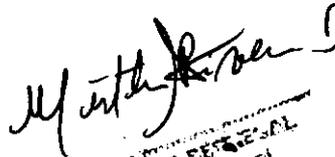

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDINA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

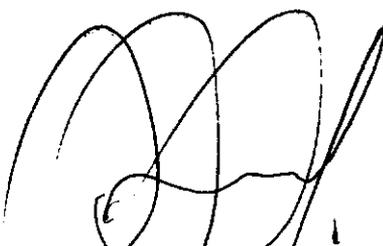

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


ROSALVA DE LA CRUZ ACEVEDO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

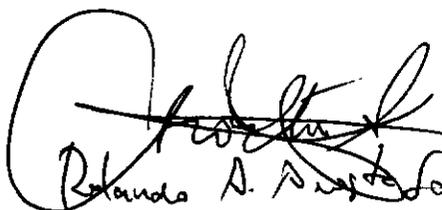

MIRIAM DE LA CRUZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

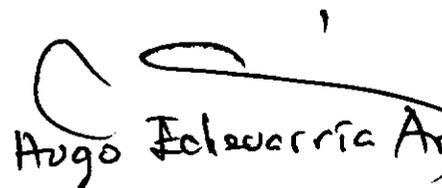

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Tercera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


RAÚL OCELARDO NIETO


Jorge Tapia Palacios


Walter E. Morúa Pizarro


Rolando A. Sánchez


Hugo Fdez. Arroyo.