

XCIX PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día jueves 15 de noviembre de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Walter Juan Poma Morales, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez (s), Sonia Florinda Campos Fernández (s), Martha del Carmen Silva Díaz, Nora Mariella Aldana Durán, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Mirtha Rivera Bedregal, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Tapia Palacios.

LUGAR: Sedé de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la Av. Arenales N° 1080, quinto piso, Jesús María - Lima.

FECHA: Jueves 15 y Viernes 16 de noviembre de 2012.

PROGRAMA

JUEVES 15 DE NOVIEMBRE DE 2012

08:00 a.m. Inauguración.

08:15 a.m. **TEMA 1:** Conducción y dirección de las Asambleas Generales.

Acuerdo de Mesa 03 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por mayoría:

"1.- La asamblea será dirigida por el presidente y el secretario o cargos análogos del órgano directivo, aun cuando el estatuto no lo establezca.

2.- La asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a los designados estatutariamente, bastando el acuerdo expreso".

Posición minoritaria:

"1.- Si el estatuto no establece quienes deben realizar esta función, la asamblea puede designar a cualquier persona.

2.- Debe constar en el acta el acuerdo de designación de manera expresa.

3.- Si del acta consta la oposición de la persona que debió conducirla, ello implicaría una transgresión del estatuto".

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 1801-2010-SUNARP-TR-L del 17.12.2010.

Sumilla

"COMITÉ ELECTORAL

Es válida la asamblea ordinaria eleccionaria convocada por el presidente de una persona jurídica, pero presidida y concluida por persona distinta, por elección de la propia asamblea".

Resolución N° 1157-2012-SUNARP-TR-L del 10.08.2012.

Análisis

"13. (...) mediante XII Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el cuarto precedente de observancia obligatoria, por el cual se establece:

"CONDUCCIÓN DE LAS ELECCIONES POR EL COMITÉ ELECTORAL EN LAS ASAMBLEAS UNIVERSALES

"La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral".

Criterio adoptado en la Resolución N° 307-2002-ORLC/TR del 20 de junio 2002".

(...) Si bien, dicho precedente se estableció para efectos de la conducción de un proceso electoral, tratándose de aplicación de normas estatutarias, resulta analógicamente aplicable al presente caso, donde se consigna que por acuerdo unánime de la Asamblea General, se acordó designar como director de debates a una persona distinta a quien por norma estatutaria le correspondía dicha atribución".

Ponente: Raúl Delgado Nieto.

08:30 a.m. Debate del tema.

09:00 a.m. Conclusiones y votación.

09:15 a.m. **TEMA 2:** Inscripción de la regularización de directivas reelectas cuando el estatuto prohíbe la reelección de las mismas.

Acuerdo de Mesa 04 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por mayoría:

"Procede inscribir la regularización de directivas reelectas, aun cuando el estatuto o la ley prohíben la reelección de las mismas".

Posición minoritaria:

"No procede inscribir la regularización de directivas reelectas cuando el estatuto o la ley prohíben la reelección de las mismas".

Resolución que sustenta el acuerdo aprobado por mayoría:

Resolución N° 507-2011-SUNARP-TR-T del 9.9.2011.

Sumilla

"Eficacia ratificatoria de la asamblea de regularización de directivas"

El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de aquellas directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los actos practicados por dichas directivas, efecto ratificatorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil".

Acuerdo Plenario a analizar:

Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

"IMPROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE REELECCIÓN"

No procede registrar los órganos directivos reconocidos en asamblea general de reconocimiento en los que se ha producido reelección, cuando las normas legales o estatutarias que regulan la persona jurídica prohíben la misma".

Ponente: Mariella Aldana Durán.

09:30 a.m. Debate del tema.

10:00 a.m. Conclusiones y votación.

10:15 a.m. **TEMA 3: Restricciones convencionales de la propiedad.**

Acuerdo de Mesa 06 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"- Del análisis del precedente y del Código Civil está excluido el análisis relativo a la prohibición de enajenación y gravamen, por cuanto está determinado en el Código Civil.

- La restricción establecida en el artículo 882, es total, por lo que no permite distinción con restricciones parciales, temporales y totales, por lo que se solicita la aclaración del precedente.

- Las disposiciones contenidas en el artículo 926 están referidas sólo a derechos reales limitados.

- Las restricciones convencionales para que sean inscribibles deben versar sobre derechos reales limitados.

- La inscripción de las restricciones convencionales de la propiedad establecidas en el Reglamento Interno no convalida eventuales cláusulas que adolezcan de vicios de nulidad".

Precedente a analizar:

Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIV Pleno - Sesión ordinaria presencial realizada el día 10 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de agosto de 2012.

"LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

"Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado".

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25.11.2004".

Ponente: Martha Silva Díaz.

10:30 a.m. Debate del tema.

11:00 a.m. Conclusiones y votación.

11:15 a.m. Pausa/Café

11:30 a.m. **TEMA 4:** Visación de planos en la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en vía notarial.

Acuerdo de Mesa 06 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por unanimidad:

"- Se debe exigir que los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas, deben ser visados por autoridad municipal.

- De acuerdo con el sistema notarial latino, el notario peruano tiene toda una función de asesoramiento".

Posición contraria:

Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

"FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

Resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04/10/2010

Sumilla:

"Visación de planos.

Para la anotación preventiva del inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio no es exigible que los planos presentados se encuentren visados por la municipalidad competente pues este es un requisito que debe ser cumplido por el notario instructor del procedimiento como requisito de admisión de la solicitud de prescripción, por lo que dicho dato ingresa en el ámbito del desarrollo del procedimiento, ámbito vedado a la calificación registral.

Defectos del título no cuestionables en sede registral

Existen defectos que por no afectar a la validez del título y ser simple origen de responsabilidad disciplinaria de su autorizante, no constituyen faltas subsanables, ni insubsanables, constituye una simple infracción administrativa, objeto, en su caso, de corrección disciplinaria".

Ver Resolución N° 1315-A-2010-SUNARP-TR-L del 14.9.2010.

Ponente: Andrea Gotuzzo.

- 11:45 a.m. Debate del tema.
12:15 p.m. Conclusiones y votación.
12:30 p.m. Revisión del acta.
12:45 p.m. Almuerzo.
02:15 p.m. **TEMA 5: Principio de Legitimación.**

Acuerdo de Mesa 07 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"Se propone que se deje sin efecto el Acuerdo Plenario LXXXVII, y mantener el criterio establecido en la Res. 511-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007, que establece que 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 de traslado.

Sin embargo, debe entenderse que el citado acuerdo, está referido a un traslado de asiento incompatible ya efectuado, y no, que por dicho acuerdo se esté determinando que pueda efectuarse el traslado de un asiento, cuando existen asientos incompatibles en la partida donde debió efectuarse la inscripción en su oportunidad".

Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2012.

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.

PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede registrarse un título de compraventa cuando el transferente no es el titular registral, como consecuencia de la inscripción de un título incompatible."

Acuerdo a analizar:

Acuerdo Plenario aprobado en el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral - Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 13 de abril de 2012.

"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".

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:15 p.m. **TEMA 6:** Inscripción de resoluciones – laudo arbitral.

Acuerdo de Mesa 08 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"La mesa solicita que el Tribunal Registral sienta precedente sobre:

- La evaluación de la competencia de los árbitros: Si se debe solicitar la presentación del convenio arbitral o si los árbitros determinan su propia competencia sin que esta pueda ser cuestionada en sede registral.
- La necesidad de contar con un registro de árbitros.
- ¿En qué debería estar contenido el convenio arbitral? El Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece que se debe protocolizar”.

Acuerdo Plenario aprobado en el XCIV Pleno Registral – Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 10 de agosto de 2012.

“CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones”.

Ponente: Hugo Echevarría.

03:30 p.m. Debate del tema.

04:00 p.m. Conclusiones y votación.

04:15 p.m. **TEMA 7: Levantamiento de hipoteca: cuando el acreedor es casado ¿debe o no intervenir el cónyuge?**

Acuerdo de Mesa 09 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

“Levantamiento de Hipoteca:

Cuando en el asiento de constitución de hipoteca se haya consignado únicamente a uno de los cónyuges pero indicando su estado civil de casado, en aplicación de la presunción de ganancialidad prevista en el artículo 311 numeral 1 del Código Civil, en la escritura de levantamiento de hipoteca deberán intervenir ambos cónyuges.

Acuerdo adoptado por mayoría, con los votos en contra de los dos vocales del Tribunal Registral”.

Resolución N° 1212-2012-SUNARP-TR-L del 17/08/2012.

Sumilla:

“LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

No resulta exigible que la cónyuge del acreedor hipotecario intervenga en la cancelación de una hipoteca cuando esta ha sido otorgada únicamente a favor de aquél".

Resolución N° 345-2011-SUNARP-TR-L del 11/03/2011.

Sumilla:

"LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

Si en el título constitutivo de la hipoteca no hubiese intervenido el cónyuge del acreedor, bastará que en el levantamiento de hipoteca intervenga únicamente el cónyuge a cuyo favor se constituyó el gravamen".

Ponente: Walter Morgan.

04:30 p.m. Debate del tema.

04:45 a.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. **TEMA 8: Caducidad de las anotaciones preventivas realizadas en mérito a la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.**

Acuerdo de Mesa 05 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"1. No resulta procedente la renovación de las anotaciones preventivas extendidas en mérito a la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Acuerdo aprobado por mayoría:

2. No procede una nueva anotación preventiva sustentada en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, por los siguientes argumentos:

- A) Las dos disposiciones complementarias contemplan un mecanismo de protección mediante una anotación preventiva que tiene carácter excepcional y por tanto no pueden ser ampliados los supuestos de aplicación.
- B) Las citadas disposiciones señalan que procederá la anotación preventiva siempre que se efectuó en el plazo de tres días de conocido el hecho por parte del notario. Ello no se cumpliría de aceptarse la procedencia de una segunda anotación.
- C) El año de vigencia establecido por la norma es tiempo suficiente para la demanda judicial y la correspondiente anotación de medida cautelar que enlazará sus efectos con la anotación preventiva".

Posición minoritaria:

"Sí procede una nueva anotación preventiva sustentada en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, por los siguientes argumentos:

- A) Debe entenderse que esa norma se estableció como un mecanismo de diligencia a fin de prever un supuesto perjuicio.
B) No es una norma de excepción y por tanto no existe prohibición para el notario de poder solicitar la anotación preventiva tantas veces como crea conveniente”.

Resolución que sustenta la posición minoritaria:

Resolución N° 788-2012-SUNARP-TR-L del 25/05/2012.

Sumilla:

“ANOTACIÓN PREVENTIVA

Procede registrar la anotación preventiva en mérito a la Sexta Disposición Complementaria del D. Leg. N° 1049, siempre que la anotación preventiva extendida en la partida registral en mérito a la misma disposición legal haya caducado”.

Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.

- 05:15 p.m. Debate del tema.
05:45 a.m. Conclusiones y votación.
05:50 p.m. Revisión de acta, revisión y firma.
06:00 p.m: **Fin de la sesión.**

VIERNES 16 DE NOVIEMBRE DE 2012

- 08:00 a.m. Inauguración.
08:15 a.m. **TEMA 1: Sistematización de Precedentes de Observancia Obligatoria referidos a principios y procedimiento registral.**

Planteamiento del tema: Rolando Acosta Sánchez.

- 08:45 a.m. Debate del tema.
09:15 a.m. Conclusiones y votación.

- 09:45 a.m. **TEMA 2: Sistematización de Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al Registro de Personas Naturales**

Planteamiento del tema: Raúl Delgado Nieto.

- 10:15 a.m. Debate del tema.

10:45 a.m. Conclusiones y votación.

11:00 a.m. Pausa/Café

11:15 a.m. **TEMA 3: Sistematización de Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al Registro de Personas Jurídicas**

Planteamiento del tema: Martha Silva Díaz.

11:45 a.m. Debate del tema.

12:15 m. Conclusiones y votación.

12:45 p.m. **TEMA 4: Sistematización de Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al Registro de Predios.**

Planteamiento del tema: Luis Aliaga Huaripata.

01:15 a.m. Debate del tema.

01:45 p.m. Conclusiones y votación.

01:15 p.m. Revisión del acta.

01:30 p.m. Almuerzo.

03:00 p.m. **TEMA 5: Sistematización de Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al Registro de Bienes Muebles.**

Planteamiento del tema: Mariella Aldana Durán.

03:30 p.m. Debate del tema.

04:00 p.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. Revisión de acta, revisión y firma.

06:00 p.m. Fin de la 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.

Se deja constancia que el Vocal (s) Gustavo Zevallos Ruete no asistió a la presente sesión del pleno, debido a que tenía que comparecer a una citación judicial.

TEMA 1:

Conducción y dirección de las Asambleas Generales.

Acuerdo de Mesa 03 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por mayoría:

“1.- La asamblea será dirigida por el presidente y el secretario o cargos análogos del órgano directivo, aun cuando el estatuto no lo establezca.

2.- La asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a los designados estatutariamente, bastando el acuerdo expreso”.

Posición minoritaria:

“1.- Si el estatuto no establece quienes deben realizar esta función, la asamblea puede designar a cualquier persona.

2.- Debe constar en el acta el acuerdo de designación de manera expresa.

3.- Si del acta consta la oposición de la persona que debió conducirla, ello implicaría una transgresión del estatuto”.

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 1801-2010-SUNARP-TR-L del 17.12.2010.

Sumilla

“COMITÉ ELECTORAL

Es válida la asamblea ordinaria eleccionaria convocada por el presidente de una persona jurídica, pero presidida y concluida por persona distinta, por elección de la propia asamblea”.

Resolución N° 1157-2012-SUNARP-TR-L del 10.08.2012.

Análisis

“13. (...) mediante XII Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el cuarto precedente de observancia obligatoria, por el cual se establece:

“CONDUCCIÓN DE LAS ELECCIONES POR EL COMITÉ ELECTORAL EN LAS ASAMBLEAS UNIVERSALES

“La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 307-2002-ORLC/TR del 20 de junio 2002”.

(...) Si bien, dicho precedente se estableció para efectos de la conducción de un proceso electoral, tratándose de aplicación de normas estatutarias, resulta analógicamente aplicable al presente caso, donde se consigna que por acuerdo unánime de la Asamblea General, se acordó designar como director de debates a una persona

distinta a quien por norma estatufaria le correspondia dicha atribución".

Ponente: Raúl Delgado Nieto.

CONDUCCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

I. Antecedentes

En el presente caso se discute quién debe actuar como presidente y como secretario en las asambleas generales de asociados:

En la reunión con los Registradores realizada en Lima, se adoptaron los siguientes acuerdos:

Acuerdo de mayoría:

- a) La asamblea será dirigida por el presidente y el secretario o cargos análogos del órgano directivo, aun cuando el estatuto no lo establezca.
- b) La asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a los designados estatutariamente, bastando acuerdo expreso.

Acuerdo de minoría:

- a. Si el estatuto no establece quienes deben realizar esta función, la asamblea puede designar a cualquier persona.
- b. Debe constar en el acta el acuerdo de designación de manera expresa.
- c. Si del acta consta la oposición de la persona que debió conducirla, ello implicaría una transgresión del estatuto.

En suma, lo que se debate es quien debe presidir las asambleas generales.

II. Análisis.

III.1. En qué casos puede una persona diferente al presidente de la junta directiva presidir la asamblea general.

El Código Civil no contiene norma expresa al respecto, sin embargo, antes de entrar al debate conviene decir qué importancia tiene que una u otra persona presida la asamblea general o actúe como secretario en la misma.

El presidente tendrá las siguientes funciones:

- a) Vigilar el cumplimiento de las reglas de representación.
- b) Formular la declaración jurada de quórum, con las responsabilidades correspondientes.

- c) Participar en la redacción de la lista de asistentes, en virtud de la cual formula la declaración anterior.
- d) Participa en la redacción del acta y en la suscripción de la misma.

El secretario, tendrá las siguientes funciones:

- a) Redacción de lista de asistentes .
- b) Redacción y firma del acta.

Al respecto, el artículo 129º de la LGS señala lo siguiente:

"Salvo disposición diversa del estatuto, la junta general es presidida por el presidente del directorio. El gerente general de la sociedad actúa como secretario. En ausencia o impedimento de éstos, desempeñan tales funciones aquéllos de los concurrentes que la propia junta designe."

Es decir, existen personas que por costumbre, usos o así lo señale la ley o su estatuto, por la naturaleza del cargo que desempeñan ejercer la presidencia de la asamblea general: el presidente de la junta directiva y actuará como secretario, la persona a la que el estatuto haya conferido tal calidad.

Sin embargo el artículo 129º, se trata de una norma supletoria: Opera a falta de disposición diversa del estatuto. Entonces, para que esta norma supletoria sea dejada sin efecto, se necesita de norma expresa en contrario contenida en el estatuto.

Lo que queda claro es que una asamblea general debe contar con un presidente y con un secretario.

Pero, pueden presentarse situaciones atípicas, por ejemplo:

- a) Que, habiendo asistido el presidente electo e inscrito, sin embargo, no quiera presidir la asamblea.
- b) Que, no asista el presidente electo e inscrito.
- c) Que, asistiendo el presidente electo, inscrito, sin embargo, la junta no quiera que éste presida la asamblea

En el primer caso, si el presidente electo no quiere presidir la asamblea, estaremos ante el supuesto de impedimento de éste. La palabra "impedimento" significa que la persona tiene un obstáculo típico o atípico que le impiden, obstaculizan que en ese momento pueda presidir la asamblea.

Pero, en modo alguno este "obstáculo" debe ser óbice para que dicho órgano colegiado se reúna, pues la persona jurídica como ente abstracto debe manifestar su voluntad a través de sus órganos. Por ello la LGS ha previsto que en casos de ausencia o impedimento de la persona que conforme al estatuto deba ejercer la

presidencia (presidente del consejo directivo generalmente), entonces, la propia asamblea podrá designar a sus reemplazantes de entre los propios concurrentes.

En el segundo caso, la solución es la misma: ausencia.

En el tercer caso, si habiendo asistido el presidente electo e inscrito, la junta se opone a que éste presida la asamblea. En este caso, si el presidente electo e inscrito, asiente a esta oposición, entonces, no hay contienda, pues para impugnar un acta por adoptarse un acuerdo contrario al estatuto, se requiere que el perjudicado haya dejado constancia en el acta de su oposición a dicho acuerdo; su asentimiento equivaldría a un "impedimento consentido". Pero si persiste en que conforme al estatuto debe ser él quien presida la asamblea general, y así aparece del acta, consideramos que sí se estaría vulnerando el estatuto de la asociación, lo que ocasionaría la nulidad de dicho acto (nulidad desde el punto de vista corporativo).

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

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

El tema es determinar cómo debe constar en el acta el hecho de que se haya elegido para presidir la sesión a una persona distinta a la señalada en el estatuto, en razón de que el llamado a presidirla no quiso hacerlo.

Ese no es un acuerdo de la asamblea, es un pre requisito para que se inicie la misma, por lo que no es necesario que conste como acuerdo ni que se señale la votación que se obtuvo para efectuar tal designación, basta que se señale que el presidente no quiso presidir la sesión y que se designó a otra persona en su lugar. Además, se debe tener en cuenta que ese tema no estuvo en agenda, por lo que no podría considerarse como acuerdo.

El Vocal **Raúl Delgado** indica lo siguiente:

El punto más controvertido del acuerdo de la mesa es el supuesto en que el Presidente asiste a la asamblea, y la asamblea designa a otra persona para presidirla, sin que el Presidente haya manifestado que no quiere presidirla.

La **Presidenta del Tribunal Registral** interviene y señala lo siguiente:

Ese supuesto es muy excepcional, porque es muy difícil que ocurra. En ese sentido, considero que no se debe aprobar un precedente para regularlo, dado que los precedentes son para temas generales.

El Vocal **Hugo Echevarría** manifiesta que:

Efectivamente, considero que por la particularidad del caso no es necesario que lo regulemos a través de un precedente.

El Vocal **Pedro Álamo** indica lo siguiente:

Debemos tener en cuenta que sí pueden presentarse casos en que el estatuto establezca que el Presidente debe presidir la asamblea y que la asamblea decida designar a otra persona en su lugar.

El Vocal **Rolando Acosta** refiere que:

En el estatuto hay normas imperativas y normas dispositivas. La previsión sobre la persona que debe presidir la asamblea es una norma dispositiva, su inaplicación no afecta la validez del acuerdo ni de la sesión. La decisión de la asamblea de designar a persona distinta para que presida la sesión, es un tema que puede ser controlado por la misma asamblea.

El Vocal **Raúl Delgado** señala lo siguiente:

Si el presidente asistió a la asamblea y esta decide que sea otra la persona que presida la sesión en su remplazo, no obstante que el estatuto dispone que él debe presidir la sesión, se estaría afectando el estatuto.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y señala que:

El presidente debe presidir la sesión de la asamblea quiera o no, en cumplimiento del estatuto.

El Vocal **Rolando Acosta** manifiesta que:

Hay algunas normas del estatuto que sí admiten voluntad contraria de la asamblea, por lo que esta podría decidir inaplicarlas.

El Vocal **Pedro Álamo** indica que:

Los estatutos siempre señalan las funciones del presidente y en entre ellas está la de presidir la asamblea, entonces no debemos admitir que se deje de cumplir la norma estatutaria.

Hay que hacer respetar el estatuto para evitar problemas y para no promover conflictos dentro de la misma persona jurídica.

Las personas que no quieren que el presidente presida la asamblea, deben solicitar la convocatoria judicial, el Registro no puede amparar la violación del estatuto.

Hay que tener en cuenta los precedentes que hemos aprobado sobre el respeto al estatuto, entre los que está el referido a quién debe presidir la asamblea eleccionaria.

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

Y qué deberíamos hacer en aquellos casos en los que el mismo presidente manifiesta que no quiere presidir la sesión.

La **Presidenta del Tribunal Registral** refiere que:

En esos casos no hay problema, porque existe la voluntad del presidente mismo.

El Vocal **Hugo Echevarría** manifiesta que:

En la Cuarta Sala hemos aceptado un caso en el que tratándose de una convocatoria judicial en la que el Juez designó a la persona que debía presidir la

asamblea, esta designó a otra persona para que dirija la sesión por ausencia de la primera.

El Vocal **Raúl Delgado** señala lo siguiente:

Debemos analizar a quién le compete decidir si el presidente está impedido o no de presidir la asamblea.

El artículo 129 de la Ley General de Sociedades establece que la junta está facultada para decidir quién la presidirá en caso de impedimento o ausencia del presidente del directorio.

El Vocal **Hugo Echevarría** indica que:

El hecho de que una persona distinta al presidente dirija la asamblea, no significa que tenga el arbitrio de modificar la agenda.

El Vocal **Rolando Acosta** refiere lo siguiente:

El estatuto es una norma de carácter privado, no es de orden público, por lo que en determinados casos puede inaplicarse.

El Vocal **Pedro Álamo** señala que:

Nosotros no podemos decidir si una norma estatutaria es imperativa o dispositiva.

La Vocal **Mariella Aldana** manifiesta lo siguiente:

Si se ha aprobado un estatuto se deben seguir las reglas allí establecidas, si no se quieren seguir, entonces hay que modificarlas. Nosotros no podemos decidir si las normas son imperativas o no.

El Vocal **Rolando Acosta** sostiene que:

En este caso hay convocatoria válida y la agenda ya está señalada.

No hay afectación a la persona jurídica, sólo se está inaplicando una norma estatutaria que es instrumental, es decir que debe servir para que la persona cumpla con su finalidad, para resolver sus problemas.

La asamblea es quien controla la validez del acuerdo.

El Vocal **Hugo Echevarría** refiere que:

El estatuto es una norma y como tal está sujeta a interpretaciones, integraciones y demás.

En los estatutos no se regula el supuesto de que la asamblea no quiera que el presidente dirija la sesión, eso es un vacío y por ello puede ser llenado a través de interpretaciones e integraciones, hay que aplicar la analogía.

La Vocal **Mariella Aldana** indica que:

Con el argumento de Hugo cualquier norma del estatuto puede ser incumplido por la asamblea, y si lo aceptamos la asamblea incumplirá todo lo que quiera. Esto podría ser cuestionado judicialmente.

El Vocal **Rolando Acosta** manifiesta lo siguiente:

Con el argumento de Mariella se crea una imperatividad de todas las normas estatutarias, característica que no tienen ni siquiera las normas legales.

Hemos admitido elegir menos miembros de los órganos que los señalados en el estatuto, a fin de promover la operatividad de la asamblea. No permitir que otra persona distinta a la señalada en el estatuto presida la asamblea sería poco coherente.

El Vocal **Hugo Echevarría** señala que:

El tema no es tan peligroso, porque la asamblea se va a desarrollar conforme a la convocatoria, la presidencia de la sesión es sólo un tema formal.

La norma estatutaria sobre dirección de la asamblea, es sólo para evitar que en cada sesión se tenga que elegir al que presidirá la misma, pero la norma no se ha puesto en el supuesto de que la asamblea no quiera que el presidente dirija la sesión.

El Vocal **Raúl Delgado** sostiene que:

Se pueden matizar las dos posiciones.

El estatuto contiene una regla general (establece quién debe presidir la sesión). Sin embargo, según la Ley General de Sociedades, la junta puede designar quién presidirá la sesión en caso de ausencia o impedimento, norma que podríamos aplicar también para las personas jurídicas no societarias.

La Vocal **Martha Silva** indica lo siguiente:

Para precisar el supuesto resuelto por mi Sala, se trata de un caso en que el presidente convocó, asistió, pero sin que él decline, la asamblea decide designar a otra persona para presidir la sesión y se consideró válido.

El Vocal **Luis Aliaga** refiere que:

Es válido que la asamblea designe a otra persona para presidir la sesión, porque pueden presentarse casos en que está en juego la imparcialidad del acuerdo que se va a tomar.

Este es un caso muy particular, por lo que debemos analizar si es necesario aprobar un acuerdo.

En el caso materia de la Resolución 1801-2010-SUNARP-TR-L había justificación para elegir a otro presidente.

La Vocal **Mariella Aldana** manifiesta que:

El artículo 129 de la Ley General de Sociedades hace una distinción entre "ausencia" e "impedimento", debemos entender que en el segundo supuesto, el presidente está presente en la sesión, pero hay algo que le impide presidirla.

Ese artículo puede ser utilizado también para personas jurídicas no societarias.

El Vocal **Pedro Álamo** señala que:

El Impedimento también puede incluir la no presencia.

La **Presidenta del Tribunal Registral** sometió a votación la siguiente sumilla:

SUMILLA: PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA SESIÓN

La asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a las designadas estatutariamente, bastando el acuerdo expreso, siendo innecesario consignar en el acta la mayoría con la que se adoptó dicho acuerdo.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Martha Silva, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan y Samuel Gálvez. **Total: 11 votos.**

En contra: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia y Walter Poma. **Total: 04 votos.**

En ese sentido, la referida sumilla queda aprobada como **Acuerdo Plenario**.

El Vocal **Pedro Álamo** solicita que se deje constancia en el acta de que en virtud del Principio de Jerarquía Normativa, él aplicará el Reglamento de Inscripción del Registro de Personas Jurídicas no Societarias y no el Acuerdo Plenario en el extremo referido a la no consignación de la mayoría con que se aprobó el acuerdo de la asamblea, respecto a la designación del presidente, que aun cuando no sea por sí mismo un acto inscribible, debe ser objeto de calificación.

TEMA 2: **Inscripción de la regularización de directivas reelectas cuando el estatuto prohíbe la reelección de las mismas.**

Acuerdo de Mesa 04 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por mayoría:

“Procede inscribir la regularización de directivas reelectas, aun cuando el estatuto o la ley prohíben la reelección de las mismas”.

Posición minoritaria:

“No procede inscribir la regularización de directivas reelectas cuando el estatuto o la ley prohíben la reelección de las mismas”.

Resolución que sustenta el acuerdo aprobado por mayoría:

Resolución N° 507-2011-SUNARP-TR-T del 9.9.2011.

Sumilla

“Eficacia ratificatoria de la asamblea de regularización de directivas

El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de aquellas directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los

actos practicados por dichas directivas, efecto ratificadorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil".

Acuerdo Plenario a analizar:

Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

"IMPROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE REELECCIÓN

No procede registrar los órganos directivos reconocidos en asamblea general de reconocimiento en los que se ha producido reelección, cuando las normas legales o estatutarias que regulan la persona jurídica prohíben la misma".

Ponente: Mariella Aldana Durán.

RECONOCIMIENTO DE ELECCIONES EN LAS QUE SE INCUMPLIERON LIMITACIONES A LA REELECCIÓN

1. La asamblea general de reconocimiento se encuentra regulada en los artículos 62 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias (RIRPJNS).

Conforme al artículo 62, los acuerdos de la persona jurídica no registrados en su oportunidad, podrán acceder al Registro a través de su reconocimiento en una asamblea general. La norma añade que el Registrador exigirá sólo la presentación del acta de la asamblea general de reconocimiento y los demás instrumentos relativos a ésta que considere necesarios para su calificación, no requiriéndose la presentación de otra documentación referida a las asambleas en que se acordaron los actos materia de reconocimiento, y en el supuesto de presentarse no serán objeto de calificación y se ordenará su devolución.

La convocatoria, el quórum y la mayoría requeridos para la asamblea de reconocimiento, así como la forma del instrumento requerido para su inscripción, deberán ser los que correspondan a los acuerdos objeto de reconocimiento. La norma añade que, de requerirse autorizaciones previas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 15.

El RIRPJNS regula de manera diferenciada a la asamblea de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados (art. 63) y a la asamblea de reconocimiento de otros actos (art. 64).

2. La asamblea de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados se encuentra regulada en el artículo 63 del mencionado reglamento.

La norma antedicha establece expresamente que la inscripción de la asamblea de reconocimiento a que se refiere este artículo **sólo procede para regularizar dos o más períodos electorarios.**

La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque hubiere vencido el período para el que fueron elegidos.

Sin embargo, si conforme a las normas legales o estatutarias aplicables a la persona jurídica de que se trate, el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período, sólo podrá convocar a asamblea de reconocimiento durante la vigencia de dicho período.

La norma precisa que las reestructuraciones y demás actos vinculados no registrados podrán ser objeto de reconocimiento conjuntamente con los respectivos períodos electorarios.

La norma establece que en el acta de la asamblea general deberán constar:

- a) El reconocimiento de las elecciones y de las reestructuraciones.
- b) La indicación del nombre completo y el DNI de las personas naturales integrantes de los órganos objeto de reconocimiento. De tratarse de personas jurídicas, debe indicarse además la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso y quién o quiénes actúan en su representación.
- c) La conformación del órgano, bastando que hayan sido elegidos en número suficiente de miembros para que el órgano pueda sesionar válidamente.
- d) Los períodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos aun cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley, con precisión de las respectivas fechas de inicio y fin, así como de las fechas en que se realizaron las elecciones.

3. Los requisitos de la asamblea general de reconocimiento de otros actos (distintos a las elecciones y reestructuraciones) se encuentran enumerados en el artículo 64. Básicamente, en el acta se debe consignar el acuerdo de reconocer los actos no inscritos y las fechas en que éstos se realizaron.

La convocatoria será efectuada por el último presidente inscrito durante la vigencia de su período de funciones, salvo que (por norma legal o estatutaria) se establezca que el órgano directivo continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio.

4. Ahora bien, como ya se ha señalado, la asamblea general de reconocimiento de elecciones sólo procede regularizar dos o más períodos electorarios; en este sentido, no puede admitirse un acuerdo de regularizar **un solo período electorario.**

Cabe resaltar que la referida limitación que establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias responde a que

precisamente el reconocimiento es una vía excepcional para lograr la inscripción de elecciones.

Lo regular es presentar los documentos que acreditan directamente la elección realizada, esto es, copia certificada del acta de la asamblea eleccionaria, y constancias relativas a la convocatoria y al quórum de dicha asamblea con los requisitos previstos en los artículos 53 y 59 del RIRPJNS, respectivamente.

Cuando se presentan estos documentos, el Registrador verifica – entre otros –, la legitimidad de la convocatoria a asamblea eleccionaria, confrontando el título con la partida registral. Además, verifica el quórum con el que se instaló la asamblea eleccionaria y las mayorías con las que se adoptaron los acuerdos. Asimismo, si las normas legales o estatutarias contemplan la previa elección de un comité electoral, deberá además acreditarse su elección mediante copia certificada del acta respectiva y las correspondientes constancias relativas a la convocatoria y quórum de dicha sesión.

Lo excepcional es entonces solicitar la inscripción de elecciones no en mérito a la propia acta de asamblea eleccionaria, sino en mérito a un reconocimiento de dicha elección que acuerda con posterioridad a la elección la misma asamblea general.

5. Con el objeto de evitar – en lo posible –, el empleo de la asamblea de reconocimiento para lograr la inscripción de elecciones con defectos ya sea en la convocatoria, el quórum, la mayoría, defectos en el acta u otros, el RIRPJNS limitó su uso a aquellos casos en los que, por el tiempo transcurrido, se justificaba que la persona jurídica no contara con los documentos requeridos para acreditar de manera directa las elecciones realizadas.

Así, si únicamente se ha llevado a cabo una elección no inscrita, lo que se requiere para la inscripción del siguiente órgano directivo, es presentar copia certificada del acta de asamblea eleccionaria y las constancias relativas a la convocatoria y al quórum.

La norma registral considera que sólo si encuentran pendientes de inscripción dos o más períodos eleccionarios se justifica la inscripción en mérito a una asamblea de reconocimiento. Así, sólo en dicho supuesto – por el tiempo transcurrido –, es justificable que la persona jurídica no cuente con todos los documentos requeridos para la inscripción de las elecciones de manera directa.

6. Ahora bien, como se ha señalado, en la asamblea de reconocimiento de elecciones deben consignarse "los períodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos aun cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley, con precisión de las respectivas fechas de inicio y fin, así como de las fechas en que se realizaron las elecciones."

De esta manera, la norma registral permite que se reconozcan períodos de funciones de los órganos ya sean mayores o menores a los establecidos en la norma estatutaria o legal.

Igualmente, la norma registral no exige que se haya elegido a la totalidad de los integrantes del órgano, bastando con que hayan sido elegidos en número suficiente de miembros para que el órgano pueda sesionar válidamente. Esta regla es también aplicable a la inscripción regular (directa) de las elecciones, conforme al artículo 41 f) del RIRPJNS.

Así, las normas registrales enumeran – entendemos taxativamente –, las únicas violaciones a las normas legales o estatutarias en que incurrieron los órganos de la persona jurídica, que pueden admitirse e inscribirse en mérito a la asamblea de reconocimiento.

El incumplimiento de otras normas legales o estatutarias no podría admitirse, pues la regla general es que las elecciones y conformación de los órganos deben ser conformes al estatuto y la ley, y corresponde a las instancias registrales, en aplicación del principio de legalidad, verificar su cumplimiento.

Así, por ejemplo, no cabría inscribir el reconocimiento de un consejo directivo conformado por un número mayor de miembros que el establecido en el estatuto. Tampoco cabría inscribir el reconocimiento de un consejo conformado por cargos distintos a los previstos en el estatuto.

7. No puede entonces entenderse que la asamblea de reconocimiento constituya una vía para lograr la inscripción de elecciones que – de manera regular en mérito al acta de asamblea eleccionaria –, no hubieran tenido acceso al registro. La asamblea de reconocimiento no es un medio de saneamiento de todo tipo de irregularidad.

La asamblea de reconocimiento pretende facilitar la inscripción de elecciones anteriores: no es la vía para lograr la inscripción de reelecciones prohibidas por el estatuto o la ley, o que incurrieron en otras transgresiones.

La única transgresión permitida en la asamblea de reconocimiento es la permanencia en el cargo por un plazo mayor al estatutario o legal.

Al registro deben acceder actos regulares y válidos, y no reelecciones expresamente prohibidas.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a debate el tema antes expuesto:

El Vocal **Pedro Álamo** interviene y señala lo siguiente:

Es necesario que se especifiquen los argumentos contrarios al acuerdo que han sido expuestos por los registradores de la mesa.

El Vocal **Hugo Echevarría** indica que:

El tema del reconocimiento no tiene por objeto hacer un recuento histórico de las directivas que transitaron por la persona jurídica, porque eso no tiene ninguna relevancia jurídica, dado que se trata de directivas pasadas que ya no tienen vigencia.

Hay que buscar darle otra relevancia registral al reconocimiento. Tenemos que aceptar que si se reconoció una directiva, se reconocen todos los actos que se hicieron durante su gestión.

Si hay un reconocimiento, no importa si las directivas fueron elegidas regular o irregularmente, sino sólo el reconocimiento de los actos que realizaron.

La persona jurídica defiende sus propios intereses, por lo que a esta le corresponde determinar si los actos del consejo directivo la beneficiaron o no, aun cuando fueron elegidos irregularmente, entonces por qué el Registro podría negarse a aceptar eso.

El Reglamento de Personas Jurídicas no Societarias establece que el reconocimiento procede en otros supuestos irregulares, que no son los de la reelección, pero sí supuestos en los que los directivos fueron elegidos trasgrediendo el estatuto.

Se procede el reconocimiento de las reelecciones, porque se están ratificando los actos que efectuó la directiva reelecta.

El Vocal **Raúl Delgado** manifiesta que:

La ley española dice que son nulos los acuerdos contrarios a la ley y que son anulables los acuerdos contrarios al estatuto.

Entonces las reelecciones en contra del estatuto serían anulables, por lo que pueden ser ratificadas. La asamblea de reconocimiento tiene un efecto ratificadorio.

La Vocal **Mariella Aldana** sostiene que:

Las Cooperativas, Comunidades Campesinas y Asociaciones Pro Vivienda están reguladas por ley. Con la posición de Raúl, en el caso de estas personas jurídicas no procedería la asamblea de reconocimiento de directivas reelectas, dado que se trata de actos nulos.

Si se admite la ratificación, por ser causal de anulabilidad, no se necesitaría de asamblea de reconocimiento sino de cualquier asamblea en la que se acuerde la ratificación.

El Vocal **Hugo Echevarría** refiere que:

La finalidad de la norma es reconocer directivas que ya vencieron, no podemos aceptar que se reconozca cualquier acto. La idea es inscribir el reconocimiento luego de que el mandato de la directiva terminó, no inmediatamente después de la elección.

El artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias reconoce que se pueden reconocer directivas cuyo periodo sea mayor al establecido en el estatuto o en la ley.

El Vocal **Luis Aliaga** señala lo siguiente:

El objeto de la calificación de la asamblea de regularización es sólo el acto de regularización, no las elecciones de cada una de las directivas reconocidas, por lo que se puede admitir la regularización de las directivas reelectas.

La Vocal **Mariella Aldana** indica que:

Al calificarse la regularización, sí se califica la elección de las directivas regularizadas, por cuanto se califica el número de miembros de las directivas. Al calificarse la conformación del órgano entra a calificarse el tema de la reelección. Por otro lado, debemos tener en cuenta que el proyecto de modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias establece que no se admiten reelecciones.

La **Presidenta del Tribunal Registral** señala:

Efectivamente, el proyecto de modificación del reglamento es más estricto que el Acuerdo del Tribunal Registral.

A petición de los Vocales, la **Presidenta del Tribunal Registral** somete a votación lo siguiente:

Posición 1: A favor del Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012, sobre Improcedencia de Reconocimiento de Reección.

Posición 2: En contra del Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012, sobre Improcedencia de Reconocimiento de Reección.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Posición 1:

A favor: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 7 votos.**

En contra: Martha Silva, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Raúl Delgado y Sonia Campos. **Total: 7 votos.**

Posición 2:

A favor: Martha Silva, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Raúl Delgado y Sonia Campos. **Total: 7 votos.**

En contra: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 7 votos.**

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** manifiesta lo siguiente:

No estoy a favor del acuerdo sobre Improcedencia de Reconocimiento de Reección, pero prefiero que se mantenga vigente hasta que se apruebe la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, que tiene el mismo sentido del acuerdo, por lo que sugiero que se vote si se debe o no mantener el *statu quo*.

En ese sentido, la **Presidenta del Tribunal Registral** sometió a **votación** la siguiente propuesta:

"Que se mantenga vigente el Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria, modalidad presencial, realizada los días 27 y 28 de junio de 2012- sobre Improcedencia de Reconocimiento de Reección prohibida por norma legal o estatutaria, hasta que se apruebe la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Andrea Gotuzzo, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 8 votos.**

En contra: Martha Silva, Luis Aliaga, Hugo Echevarria, Rolando Acosta, Walter Morgan, Raúl Delgado y Sonia Campos. **Total: 7 votos.**

En ese sentido, se mantiene vigente el Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno Pleno - Sesión extraordinaria, modalidad presencial, realizada los días 27 y 28 de junio de 2012- sobre Improcedencia de Reconocimiento de Reección, hasta que se apruebe la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

TEMA 3: Restricciones convencionales de la propiedad.

Acuerdo de Mesa 06 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"- Del análisis del precedente y del Código Civil está excluido el análisis relativo a la prohibición de enajenación y gravamen, por cuanto está determinado en el Código Civil.

- La restricción establecida en el artículo 882, es total, por lo que no permite distinción con restricciones parciales, temporales y totales, por lo que se solicita la aclaración del precedente.

- Las disposiciones contenidas en el artículo 926 están referidas sólo a derechos reales limitados.

- Las restricciones convencionales para que sean inscribibles deben versar sobre derechos reales limitados.

- La inscripción de las restricciones convencionales de la propiedad establecidas en el Reglamento Interno no convalida eventuales cláusulas que adolezcan de vicios de nulidad".

Precedente a analizar:

Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIV Pleno - Sesión ordinaria presencial realizada el día 10 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de agosto de 2012.

"LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

"Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado".

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25.11.2004".

Ponente: Martha Silva Díaz.

RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

1. Acuerdo a evaluar: Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIV Pleno – 10/8/2012:

"LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado."

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25/11/2004

2. Fundamentos vertidos en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T:

"¿A qué tipo de restricciones se refiere el inciso 5) del artículo 2019 del Código Civil? El artículo 926 de este cuerpo normativo establece que las restricciones a la propiedad establecidas por pacto, para que surtan efecto respecto de terceros, deben inscribirse en el registro respectivo. Por otro lado, el artículo 882 del mismo código precisa que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Estimando que están fuera de toda consideración por mandato legal las restricciones a las facultades del titular para enajenar o gravar un bien, **se concluye que el inciso 5) del artículo 2019 incide sobre restricciones de las facultades del titular referidas sólo a derechos reales limitados, tales como el usufructo, el uso, etc.** De allí la explicación que en la Exposición de Motivos se

haya hecho mención, como ejemplo, el pacto de no arrendamiento, en virtud del cual el propietario se vería limitado en la facultad de transferir el uso del bien.

3. Objeción formulada: El tenor del artículo 882 del Código Civil en el sentido que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita" es claro, por lo que el precedente aprobado no tendría justificación, salvo que ésta sea precisada.

Del planteamiento de la casuística, se advirtió que en algunos casos resueltos por la segunda instancia registral, el convenio de las partes consistió en establecer prohibiciones parciales o temporales en las facultades de enajenar o gravar, las cuales el Tribunal Registral ha considerado, mayoritariamente, comprendidas dentro de los pactos proscritos por el artículo 882 del Código Civil. Sin embargo, esta circunstancia no se precisó en el texto del precedente y por tanto los integrantes de la mesa solicitaron su incorporación en vía de aclaración.

4. Los fundamentos del indicado criterio han sido recogidos, entre otras, en las Resoluciones N°019-2008-SUNARP-TR-A, N° 086-2009-SUNARP-TR-A y en votos en discordia en las Resoluciones N° 557-2003-SUNARP-TR-L y N° 1261-2009-SUNARP-TR-L:

"Dentro de las disposiciones generales del Libro de los Derechos Reales del Código Civil vigente se aprecia que el artículo 882 contiene el "principio de libertad de enajenación", al señalar que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita."

Según Cuadros Villena¹, "debe interpretarse el artículo 882, comprendiendo que el acto jurídico no podrá impedir directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados. Las limitaciones sólo pueden provenir de la tutela de intereses superiores tales como el orden público o las buenas costumbres, en contra de los cuales no se puede pactar según el numeral V del Título Preliminar del Código Civil, o cuando por razones de la naturaleza de las cosas, su condición o ubicación, el Estado restringe esa libertad, también por razones de superior interés (...)."

Agrega que "la libertad de enajenar no se circunscribe sólo a la potestad de transmitir los valores (de uso y cambio) incorporados en los bienes. Significa también la libertad de ejercer el derecho de enajenar o gravar en función de tiempo, de lugar, o de persona; cuando lo desee el enajenante, donde lo desee, a favor de quien lo desee, a título oneroso o gratuito."

El Art. 70 de la Constitución establece que: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por

¹ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*. Tomo II, 1era. Edición. Cultura Cuzco, Lima 1995. Pág. 57.

causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada (...).". Se establece entonces que la propiedad es inviolable, sin embargo, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones².

De otro lado, el Art. 923 del Código Civil establece que "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

Conforme a dicho artículo, el derecho real de propiedad recogido en el Código Civil es aquel que encierra el concepto de dominio sobre un bien, que consiste en el mayor poder jurídico posible sobre una cosa que el ordenamiento le reconoce al individuo.

El tema de las limitaciones a la libertad de enajenar tiene diversas regulaciones en el Código sustantivo, al establecerla en el caso del retracto (art. 1592 CC), la retroventa (art. 1592 CC), el compromiso para contratar (art. 1416 CC) y la opción (art. 1423 CC).

De ello se desprende que el legislador ha considerado que las limitaciones deben establecerse por plazos cortos, no pudiendo restringirse en forma indefinida la libertad de enajenar.

Cuadros Villena³ define a las limitaciones al derecho de propiedad como "todas aquellas restricciones legales a las facultades del propietario. (...) Si hablamos del derecho de propiedad como derecho absoluto, cualquier limitación sería violación de ese derecho. Si hablamos de un derecho relativo al interés social, las limitaciones están destinadas a realizar ese principio, a obtener la utilidad del bien dentro del ejercicio normal del derecho."

Así, el Art. 925 del Código Civil refiriéndose a las restricciones legales de la propiedad, dispone que se puede establecer restricciones legales a la propiedad por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social, no pudiendo modificarse ni suprimirse por acto jurídico⁴.

² Al respecto, Jorge Avendaño Valdez señala que: "la propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes como crecientes en extensión y número, y ello en razón directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio. Hay restricciones a la propiedad establecidas en interés público y otras en interés privado." **AVENDAÑO VALDEZ, Jorge.** *El derecho de propiedad en la Constitución.* En: Themis - Revista de Derecho N° 30. Publicación Editada por Alumnos de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pág. 117

³ Op. Cit. Pág. 433-434.

⁴ Por su parte, Manuel Peña Bernaldo de Quiros⁴, expresa: "Con los límites o limitaciones legales las leyes precisan el contenido ordinario o normal del derecho de propiedad, según la función económico-social de las diferentes categorías de los bienes y de su situación. Es frecuente, en

Este artículo supone que el Estado, mediante su ius imperium, puede establecer restricciones al derecho de propiedad y a su ejercicio, las mismas que no pueden ser arbitrarias sino que deben dictarse dentro del marco establecido por el referido artículo así como por la Constitución Política.

Resulta claro que contra las citadas normas que establecen restricciones no puede admitirse pacto en contrario toda vez que son normas de orden público.

Dentro del contexto planteado, encontramos que el artículo 926 del Código Civil contempla las restricciones de la propiedad establecidas por pacto, disponiéndose que: "las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo."

Al respecto, Lucrecia Maisch Von Humboldt⁵, comenta respecto al artículo 926 del Código Civil, que: "Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y está destinada a resolver el problema de la oponibilidad a terceros de las restricciones a la propiedad acordadas por las partes. La ratio legis es muy clara: las partes mientras no vulneren normas imperativas de la ley pueden acordar restricciones al derecho de propiedad o a su ejercicio, es decir el efecto inter-partes surge del convenio. Ahora bien, para evitar un eventual fraude o simulación frente a terceros, que podrían verse perjudicados por estas restricciones, se exige que figuren inscritas en el Registro respectivo, de lo cual se desprende que esta norma se aplica tanto a bienes muebles como a inmuebles.

La norma se fundamenta en los principios básicos de la institución registral, o sea la fe pública que otorga el acto y la publicidad que brinda, principios que constituyen valiosa tutela del derecho de terceros.

Es interesante anotar que, a pesar que el Código de 1984 mantiene el sistema facultativo de las inscripciones de la propiedad inmueble, conserva la exigencia de la inscripción respecto a los actos oponibles a terceros.

En concordancia con lo que establece el artículo 926 del Código Civil, el Art. 2019 del mismo código, al enumerar los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, señala:

"(...)

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

"(...)"

nuestra doctrina, hablar entonces no de límites sino de limitaciones legales, término que se explica desde una perspectiva absolutista de la propiedad, según la cual lo normal sería la total plenitud de facultades sobre la cosa, y lo excepcional, la limitación". PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Centro de Estudios Registrales, Tomo I, Tercera Edición, 1999, pág. 243

⁵ REVOREDO DE DEBAKEY, Delia (compiladora) *Exposición de Motivos y comentarios*. Tomo V. Lima, 1988, 2da. Ed. Pág. 175.

Sobre este numeral, en la "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" elaborada por la Comisión Revisora del Código Civil, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 19-7-87, se indica:

"El inciso 5º alude a la posibilidad de que el titular de un derecho inscrito tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente (pacto de no arrendamiento) o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. No se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente".

Se advierte pues, poca claridad en el comentario a este numeral del artículo 2019 del Código Civil, con relación a las restricciones o limitaciones cuya inscripción estaría permitida, debiendo sin embargo entenderse que sólo deben considerarse inscribibles las restricciones y limitaciones permitidas por ley.

De lo expresado en los dos acápites precedentes, resulta clara la intención de la norma de considerar inscribibles las referidas restricciones convencionales, a efectos de la oponibilidad a que se refiere el artículo 926 del Código Civil. Sin embargo, no fluye del referido artículo si existe amplia libertad para pactar restricciones a la propiedad, es decir, a cualquiera de sus atributos, o si el pacto debe celebrarse dentro del marco normativo permitido por el Código Civil u otras leyes.

Con relación al artículo 926 mencionado, Gonzáles Barrón⁶ señala que "representa una auténtica incógnita en cuanto a su ámbito de aplicación." Agrega que, "no siendo posible establecer en nuestro sistema jurídico prohibiciones de enajenar y gravar, o sustituciones fideicomisarias, ni pudiéndose tampoco crear voluntariamente derechos reales atípicos o innominados, parecería que esta norma se limita a regular los derechos reales limitados y de garantía contemplados taxativamente por la ley (usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbres, hipoteca, anticresis)." Finaliza señalando que "esta interpretación obliga a deducir la falta de justificación del artículo 926 dentro de la sistemática del Código Civil."

Consideramos entonces que a fin de determinar los alcances del contenido del artículo 926 del Código Civil, resulta necesario analizar los alcances de la prohibición contenida en el artículo 882 del Código Civil.

Al margen de lo señalado por Cuadros Villena, con relación al principio de libertad de enajenación, Lucrecia Maisch⁷ comenta el referido artículo señalando que "de permitirse la prohibición de enajenar, significaría una severa limitación del ius abutendi, el principal atributo de la propiedad y conllevaría una desnaturalización de este derecho."

⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Curso de Derechos Reales*. Juristas Editores. Lima, Perú, 2003. Pág 99-100.

⁷ *Op. Cit.* Pág152

Una definición de carácter jurídico del término "prohibición", es la utilizada por Peña Bernaldo de Quirós⁸, en el que indica que las prohibiciones de disponer son "cualesquiera limitaciones del ius disponendi de un derecho subjetivo."

Señala este autor que se clasifican, por el alcance de la prohibición, en cuanto a las facultades, cuando "el acto de disposición se prohíbe absolutamente, o simplemente se exigen para él requisitos especiales (consentimiento de cierta persona, cumplimiento de condiciones, etc)." Este último supuesto podría estar clasificado, en sentido estricto, dentro de las llamadas "limitaciones" o "restricciones".

Sin embargo, se aprecia que en ambos casos, sea aquella absoluta o relativa, ambos supuestos - tanto la prohibición absoluta como la limitación -, se encuentran comprendidos dentro del término prohibición.

En este orden de ideas, si utilizamos el término "prohibición" en su sentido lato, teniendo en cuenta la protección al principio general de libertad de enajenación, podemos concluir que el artículo 882 de nuestro Código Civil no permite el establecimiento de ningún tipo de restricción, sea esta absoluta o relativa, a las facultades de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

La citada conclusión nos lleva a sostener que el artículo 926 admite, aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, el pacto por el cual se establecen restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, como son el uso y el disfrute de los bienes."

5. En este orden, con la finalidad de aclarar los alcances del precedente aprobado en el Pleno XCIV, se propone la siguiente sumilla:

RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

"Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta o relativa -, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado."

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Pedro Álamo** señala lo siguiente:
Actualmente, las restricciones temporales sí se justifican.

La Vocal **Martha Silva** refiere que.

⁸ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales. 1999. Pág. 314.

El Tribunal Constitucional no admite ninguna restricción a la propiedad, aparte de las legales.

Luego de haberse precisado la sumilla propuesta por la Vocal Martha Silva, la **Presidenta del Tribunal Registral**, sometió a votación lo siguiente:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

"Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 06/03/2009.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Martha Silva, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Walter Morgan. **Total: 13 votos.**

En contra: Mariella Aldana, y Pedro Álamo. **Total: 2 votos.**

En ese sentido, la referida propuesta queda aprobada como **Precedente de Observancia Obligatoria.**

TEMA 4: **Visación de planos en la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en vía notarial.**

Acuerdo de Mesa 06 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

Acuerdo aprobado por unanimidad:

"- Se debe exigir que los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas, deben ser visados por autoridad municipal.

- De acuerdo con el sistema notarial latino, el notario peruano tiene toda una función de asesoramiento".

Posición contraria:

Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

"FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

Resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04/10/2010

Sumilla:

"Visación de planos.

Para la anotación preventiva del inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio no es exigible que los planos presentados se encuentren visados por la municipalidad competente pues este es un requisito que debe ser cumplido por el notario instructor del procedimiento como requisito de admisión de la solicitud de prescripción, por lo que dicho dato ingresa en el ámbito del desarrollo del procedimiento, ámbito vedado a la calificación registral.

Defectos del título no cuestionables en sede registral

Existen defectos que por no afectar a la validez del título y ser simple origen de responsabilidad disciplinaria de su autorizante, no constituyen faltas subsanables, ni insubsanables, constituye una simple infracción administrativa, objeto, en su caso, de corrección disciplinaria".

Ver Resolución N° 1315-A-2010-SUNARP-TR-L del 14.9.2010.

Ponente: Andrea Gotuzzo

VISACIÓN DE PLANOS EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE INMUEBLES EN VÍA NOTARIAL

Planteamiento:

De acuerdo al artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble vía notarial, se requiere la presentación del oficio del notario y de las copias certificadas de la solicitud y de los planos de ubicación y localización.

En dichos planos, ¿se requiere que conste la visación municipal o de verificador técnico?

Recuento cronológico:

1. Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L del **26/03/2010**
FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

*"Conforme a lo previsto por el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, se presentará al Registro copias certificadas de los planos a los que se refiere la Ley N° 27157, es decir, los **planos de ubicación y localización visados por el verificador responsable**. Por lo tanto, no se requiere que dichos planos sean visados por la municipalidad respectiva en cuya jurisdicción se ubica el predio".*

En el mismo sentido, en las resoluciones N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 4/10/2010 y N° 043-2011-SUNARP-TR-L del 4/10/2010.

2. Resolución N° 794-2012-SUNARP-TR-L del **30/05/2012**.

Resolución contradictoria

VISACIÓN DE PLANOS EN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

*"Conforme al art. 39 inciso h) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, los planos que deben presentarse al Registro para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio **deben contener la visación municipal**".*

3. Conclusión de Mesa 03 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - **Arequipa 8 y 9 de junio de 2012**).

"En los procedimientos de prescripción adquisitiva y rectificación de área, el notario es el responsable de los procedimientos, por consiguiente la visación de los planos del expediente es responsabilidad de él.

*En caso de procedimientos de regularización de edificaciones, **es necesario sólo la firma del verificador**, quien asume la responsabilidad de los datos declarados en el título (planos, memorias descriptivas e informe técnico, etc)."*

4. Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días **27 y 28 de junio de 2012**.

FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

*Es de competencia y **responsabilidad exclusiva del notario** determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".*

5. Acuerdo de Mesa 06 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días **27 y 28 de setiembre de 2012**).

Acuerdo aprobado por unanimidad:

- Se debe exigir que los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas, **deben ser visados por autoridad municipal.**

- De acuerdo con el sistema notarial latino, el notario peruano tiene toda una función de asesoramiento".

Desarrollo

Por una parte, el artículo 5 b) de la Ley 27333 estableció que "(r)ecibida la solicitud (de usucapión, títulos supletorios o rectificación de área y linderos), **el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505° del Código Procesal Civil**". El citado artículo 505 del CPC señala que debe indicarse el tiempo de la posesión, fecha y forma de adquisición, persona que tenga derecho inscrito, nombre y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes colindantes (inciso 1); la descripción del bien acompañado de planos de ubicación y perimétricos, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente y certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora. El juez puede exigir la presentación de los comprobantes de pago (inciso 2); y, finalmente, deberá acompañar copia literal de los últimos 10 años si se trata de inmuebles urbanos (inciso 3).

Por otra parte, el artículo 5 h) de la Ley 27333 establece que "(e)l notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los *planos a que se refiere la Ley N° 27157*". La Ley 27157 hace referencia a planos autorizados por verificador técnico, sin visación municipal alguna. Es más, los artículos 4 y 7 de la Ley 27333 establecen que la subdivisión e independización de los terrenos materia de regularización no requerirán ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

Sin embargo, mediante D.S. 001-2009-VIVIENDA (publicada el 5/2/2009) que modificó el Reglamento de la Ley 27157, agregó en su literal h) del artículo 39, que con el escrito inicial del solicitante debía presentarse también "Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, **suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.**"

Entonces, se advierte una contradicción entre las normas que regulan este procedimiento notarial.

Por tanto, corresponde determinar si la determinación de la formalidad de presentación de los planos que forman parte del título de anotación preventiva de prescripción adquisitiva vía notarial corresponde a las instancias registrales o si ello constituye un aspecto de evaluación exclusiva del notario.

Si el notario admite planos simplemente autorizados por verificador, significa que ha hecho una interpretación de las normas antes señaladas; siendo esa admisión de planos suscritos por verificador un aspecto procedimental que resulta ajeno a la calificación registral por mandato de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, que señala que *No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.* Constituyendo la admisión del procedimiento un asunto de fondo o motivación de la declaración notarial. Por tanto, compete al notario y es un asunto de su exclusiva y excluyente responsabilidad la decisión acerca de cuáles son los planos que deben presentarse en el procedimiento notarial de usucapión, títulos supletorios o rectificación de áreas y linderos. De esa forma, el Registro no debe cuestionar el título cuando el notario remite copia certificada de planos suscritos por verificador o de planos visados por autoridad municipal.

Así como el Registro no podría cuestionar la admisión del procedimiento notarial por no haberse cumplido con alguno de los requisitos del artículo 505 del CPC, como podría ser la falta de indicación del domicilio de los propietarios de los predios colindantes o el no haberse adjuntado copia literal de los últimos 10 años; tampoco podría ser materia de cuestionamiento la formalidad que debe revestir el plano que se acompañe al procedimiento. Lo que es materia de calificación por parte del Registrador, en estos casos, es la adecuación con el antecedente registral.

Si bien el plano debe presentarse al Registro, ello únicamente es exigible cuando la prescripción implique una desmembración del bien, de acuerdo al precedente de observancia obligatoria adoptado en el LXII Pleno del Tribunal Registral publicado el 6/9/2010. En otros casos, cuando se refiera al íntegro del inmueble dicho plano no será exigible y por tanto, menos aún deberá ser calificado.

Entonces, en los casos en que resulta exigible la presentación del plano, este tiene por finalidad determinar la ubicación del predio y las posibles implicancias con otros predios inscritos y no así, determinar si se ha admitido correctamente el procedimiento notarial, argumentando y/o adjuntando la documentación necesaria para ello.

A pesar de lo expuesto, a diferencia de lo acordado en la mesa de diálogo con el Tribunal Registral realizado en Arequipa, la mesa de Lima consideró por unanimidad que los planos deben encontrarse visados por autoridad municipal y que sí existiría norma expresa (artículo 39 h) para exigir dicha formalidad.

Sin embargo, por las consideraciones señaladas, esta instancia ha considerado que este aspecto es un asunto de fondo de la declaración notarial de admitir el inicio del procedimiento notarial.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Martha Silva** interviene y refiere lo siguiente:

Los registradores señalan que el Registro sí debe calificar la visación de los planos, por cuanto existe contradicción de normas.

El Vocal **Rolando Acosta** manifiesta que:

Precisamente por esa contradicción de normas, es que le compete al notario verificar quién debe visar los planos.

Seguidamente, la **Presidenta del Tribunal Registral** somete a votación misma sumilla aprobada en el Acuerdo Plenario aprobado en el XC Pleno - Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012:

"FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 427-2010-SUNARP-TR-L del 26/03/2010 y N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04/10/2010.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Hugo Echevarría, Andrea Gotuzzo, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Luis Aliaga, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Pedro Álamo y Gloria Salvatierra, Martha Silva y Sonia Campos. **Total: 12 votos.**

En contra: Mariella Aldana, Walter Poma y Raúl Delgado. **Total: 3 votos.**

En ese sentido, al haberse obtenido la mayoría necesaria, dicha sumilla queda aprobada como **Precedente de Observancia Obligatorio.**

TEMA 5: Principio de Legitimación.

Acuerdo de Mesa 07 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"Se propone que se deje sin efecto el Acuerdo Plenario LXXXVII, y mantener el criterio establecido en la Res. 511-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007, que establece que 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 de traslado.

Sin embargo, debe entenderse que el citado acuerdo, está referido a un traslado de asiento incompatible ya efectuado, y no, que por dicho acuerdo se esté determinando que pueda efectuarse el

traslado de un asiento, cuando existen asientos incompatibles en la partida donde debió efectuarse la inscripción en su oportunidad".

Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2012.

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.

PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede registrarse un título de compraventa cuando el transferente no es el titular registral, como consecuencia de la inscripción de un título incompatible."

Acuerdo a analizar:

Acuerdo Plenario aprobado en el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral - Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 13 de abril de 2012.

"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".

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

¿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.



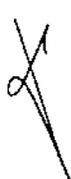
El sustento del referido numeral sería entonces el artículo 2017 del Código Civil que trata del principio de prioridad excluyente, por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, esto es, que así como se produce el cierre registral para un título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

Se ha formulado la tesis de que el asiento trasladado debería prevalecer sobre los asientos extendidos anteriormente (aunque sean incompatibles) en la partida registral del bien o de la persona jurídica, amparándose para ello en el último párrafo del art. 47 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala:

"En los casos en que por error se hubiere 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".

Esto es que así como cuando por error se inscribe un título sin respetar el orden de presentación respectivo (principio de prioridad preferente contenido en el art. 2016 del Código Civil), se entiende que se trata de un título incompatible con el que fue presentado en primer lugar, entonces, el Registrador que cometió el error deberá enmendarlo y si el título presentado en primer lugar cumple con los requisitos para ser inscrito, deberá procederse a la extensión del asiento de inscripción correspondiente, donde constará que en virtud del principio de prioridad tiene prevalencia sobre el asiento de inscripción incompatible extendido por equivocación del funcionario registral.

Del mismo modo, sostienen los partidarios de esta posición, cuando se extendió un asiento por error en una partida registral que no le correspondía⁹, procederá su traslado de la partida registral equivocada a la partida registral correcta al amparo de las normas sobre rectificación de asientos, teniendo como consecuencia que el o los asientos incompatibles extendidos anteriormente queden en los hechos sin efecto, prevaleciendo el asiento trasladado.

Esto es que por ejemplo si en la partida hacia donde se traslada el asiento se encuentran inscritos derechos de propiedad o derechos reales de garantía, como la hipoteca, estos quedarán automáticamente sin efecto para darle prioridad y preeminencia al asiento trasladado. O si en la partida hacia donde se traslada el asiento se encuentran inscritos consejos directivos o directorios para representar a la persona jurídica durante un periodo de tiempo, estos también quedarán sin efecto para darle valor al asiento trasladado relativo a la elección de consejos directivos o directorios.

Esta tesis no resiste el menor análisis, porque lo que se pretende hacer es admitir y consolidar una situación excepcional e irregular en el Registro. El principio de prioridad preferente determina la extensión de los asientos registrales se haga sobre la base de la fecha de la presentación de los títulos y si dicho orden no se respeta, es decir, si el Registrador extiende un asiento incompatible con el sustento de un título presentado en segundo o ulterior lugar en vez del presentado en primer lugar, lo que se produce es una infracción de la mecánica con la que opera el Registro, lo cual implica no solo enmendar el error, como se regula en el

⁹ Se precisa que el asiento trasladado tiene como fecha de presentación al Registro una anterior a la de los títulos que van a quedar enervados, luego, por el principio de prioridad preferente, argumentan, debe prevalecer el título que se presentó en primer lugar.

numeral 47 párrafo final del Reglamento General de los Registros Públicos, sino además enfrentar el procedimiento disciplinario correspondiente.

Pero de allí a propugnar que cuando el Registrador Público incurrió en error al extender un asiento en una partida registral distinta a la que correspondía, puede rectificar el error en cualquier momento, trasladando el asiento a la partida registral donde debió extender originalmente el asiento y dejar sin efecto con ello los asientos registrales incompatibles extendidos en dicha partida, implicaría en los hechos la infracción de varios principios registrales, como el principio de legitimación, el principio de prioridad preferente, el principio de prioridad excluyente, el principio de tracto sucesivo o acto previo y además el principio de fe pública registral, porque qué otra cosa significa que por ejemplo se traslade un asiento relativo a la elección de un consejo directivo de una asociación para un periodo determinado, cuando en la partida de la persona jurídica constan inscritos otros asientos relativos a la elección de consejos directivos incompatibles con el asiento trasladado. Más aún, podría darse el caso que un consejo directivo de una persona jurídica elegido para un periodo anterior prevalezca sobre consejos directivos inscritos para desempeñarse en periodos posteriores; lo cual ocasionaría conflictos entre los miembros de la asociación y/o de estos con la institución registral, que tendría que responder por los daños y perjuicios ocasionados a la persona jurídica y a los terceros que se vincularon con ella cuando estuvieron vigentes los asientos dejados de lado.

Otro ejemplo que grafica lo erróneo de esta posición es el siguiente: Luego de varios años de extendido el asiento incompatible en partida que no le correspondía y cuando en la partida registral del predio donde debió extenderse el asiento constan distintas transferencias de dominio e incluso gravámenes constituidos por los propietarios con derecho inscrito, se produce el traslado del asiento, provocando que tanto los derechos de propiedad que esté publicitando el Registro, como los derechos reales de garantía (hipotecas), u otros derechos reales (servidumbre, usufructo, derecho de superficie) queden sin efecto, porque serían incompatibles con el asiento trasladado. ¿Dónde quedó el principio de legitimación registral, por el que se presumía que las personas que aparecían con derecho de propiedad inscrito se reputaban propietarios del bien y por ende con capacidad para efectuar actos de disposición y quién va a resarcir a los titulares registrales (acreedores) de las garantías reales que resultan sin efecto y el principio de fe pública registral que protege las adquisiciones onerosas y de buena fe de bienes?

Bastaría un traslado de asiento incompatible para que sin mandato judicial firme queden sin efecto asientos registrales que reflejaban distintos derechos de las personas, esto es, todo lo contrario de lo que se predica acerca de la protección judicial de los derechos contenidos en los asientos registrales, en mérito al principio de legitimación registral.

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 o hayan sido extendidos sin tener en cuenta la fecha de su presentación al Registro.

Dejemos a la instancia judicial lo que le compete: establecer en sentencia firme la rectificación o no del asiento registral, luego de haber escuchado en debido proceso a todas las partes involucradas.

Por lo expuesto y atendiendo al pedido de la mesa respectiva en el Diálogo con el Tribunal Registral realizado con los Registradores de Lima, Callao, Centro y Selva del País, solicitamos la reconsideración del tema a los vocales del Tribunal a fin de que se deje sin efecto el acuerdo adoptado en el Pleno LXXXVII del 13/4/2012 y se mantenga el criterio contenido en la Resolución N° 511-2007-SUNARP-TR-L del 31/7/2007, más aún teniendo en cuenta que el supuesto analizado se refiere a situaciones que solo pueden presentarse (de modo excepcional) como consecuencia de un acto efectuado por un Registrador Público, esto es, que si los Registradores Públicos consideran que el criterio adoptado por el Tribunal no sería el adecuado para resolver la cuestión, entonces la segunda instancia no debería insistir en imponer una solución distinta a aquella que los propios involucrados estiman que debería acogerse.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Presidenta del Tribunal Registral interviene y manifiesta lo siguiente:
Algunos registradores consideran que dicho acuerdo propicia los traslados a partidas que contienen asientos incompatibles.

La Vocal **Martha Silva** sostiene que:
La redacción del acuerdo debe ser aclarada para que no se preste a interpretaciones ajenas al sentido del acuerdo.

La **Presidenta del Tribunal Registral**, propone que la sumilla del acuerdo sea aclarada en el siguiente sentido:

"PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Quando en la partida registral consta el traslado de un asiento de dominio, extendido originariamente en otra partida, a pesar que en la primera corria inscrito un asiento de dominio incompatible, prima el asiento trasladado, se haya dejado o no constancia de su prioridad frente a este asiento incompatible".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Martha Silva, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Walter Morgan y Walter Poma. **Total: 12 votos.**

En contra: Gloria Salvatierra, Pedro Álamo y Raúl Delgado. **Total: 3 votos.**

En ese sentido, el Acuerdo Plenario aprobado en el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral - Sesión ordinaria, modalidad presencial realizada el día 13 de abril de 2012- sobre el Principio de Legitimación, queda precisado en el siguiente sentido:

"PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Cuando en la partida registral consta el traslado de un asiento de dominio, extendido originariamente en otra partida, a pesar que en la primera corría inscrito un asiento de dominio incompatible, prima el asiento trasladado, se haya dejado o no constancia de su prioridad frente a este asiento incompatible".

TEMA 6: Inscripción de resoluciones – laudo arbitral.

Acuerdo de Mesa 08 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

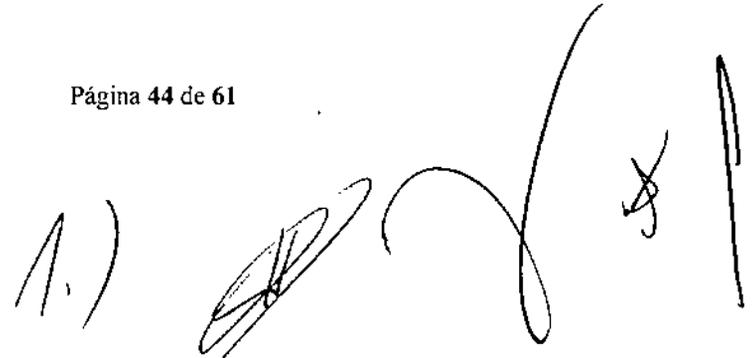
- "La mesa solicita que el Tribunal Registral sienta precedente sobre:*
- *La evaluación de la competencia de los árbitros: Si se debe solicitar la presentación del convenio arbitral o si los árbitros determinan su propia competencia sin que esta pueda ser cuestionada en sede registral.*
 - *La necesidad de contar con un registro de árbitros.*
 - *¿En qué debería estar contenido el convenio arbitral? El Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece que se debe protocolizar".*

Acuerdo Plenario aprobado en el XCIV Pleno Registral – Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 10 de agosto de 2012.

"CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones".

Ponente: Hugo Echevarría.



INSCRIPCION DE LAUDOS ARBITRALES¹⁰

1. El Arbitraje – Fundamentación Constitucional

El inciso 1 del artículo 139 de la Constitución instituye el principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. Esta norma precisa que "(n) *o existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. (...)*". Se aprecia de esta disposición constitucional que además de la jurisdicción judicial sólo son permitidas *la arbitral* y la militar. Para el análisis de nuestro caso nos interesa particularmente el arbitraje.

2. Concepto:

El arbitraje es definido por Lohmann Luca de Tena como "la institución que regula el acuerdo de voluntades por el cual dos o más partes deciden someter a uno o más terceros, que aceptan el encargo, la solución de un cierto conflicto de Derecho Privado respecto del cual dichas partes tienen capacidad de disposición, obligándose previamente a no llevar la controversia a los tribunales ordinarios sin el previo fallo arbitral, el cual deberá expedirse con arreglo a ciertas formalidades"¹¹.

3. Alcances Legales del Arbitraje:

El arbitraje se encuentra regulado actualmente por el Decreto Legislativo 1071 (en adelante *Ley de Arbitraje*), vigente desde el 01.09.2008, cuyo artículo 3 establece lo siguiente:

"Artículo 3.- Principios y derechos de la función arbitral.

1. En los asuntos que se rijan por este Decreto Legislativo *no intervendrá la autoridad judicial*, salvo en los casos en que esta norma así lo disponga.
2. El tribunal arbitral tiene *plena independencia* y *no está sometido a orden, disposición o autoridad* que menoscabe sus atribuciones.
3. El tribunal arbitral tiene *plenas atribuciones para iniciar y continuar con el trámite de las actuaciones arbitrales*, decidir acerca de su propia competencia y dictar el laudo.
4. *Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal arbitral*, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado

¹⁰ Esta ponencia se realiza sobre la base de lo resuelto por la IV Sala del Tribunal Registral en la Resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T.

¹¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Arbitraje*. Biblioteca para Leer el Código Civil. Fondo Editorial de la PUCP, 1987, Volumen V, p. 39.

en este Decreto Legislativo. Cualquier intervención judicial distinta, dirigida a ejercer un control de las funciones de los árbitros o a interferir en las actuaciones arbitrales antes del laudo, está sujeta a responsabilidad”.

Del análisis de cada numeral del citado artículo 3 resulta que:

- a) Está vedada la intervención judicial en los procedimientos arbitrales y en los asuntos discutidos en dichos procedimientos. Si un juez no puede intervenir en tales cuestiones, *con mayor razón no podrá hacerlo una autoridad administrativa como el Registrador.*
- b) Los árbitros son independientes en el ejercicio de sus funciones, y ninguna actuación administrativa, ni siquiera la registral, puede disminuir o recortar sus facultades o atribuciones legalmente reconocidas o convencionalmente pactadas.
- c) Entre estas atribuciones de los árbitros se encuentran la asunción y prosecución del procedimiento arbitral y la realización de las actuaciones arbitrales, así como en su actuación de laudar y ejecutar sus laudos.
- d) La única forma de enervar la validez o eficacia de un laudo es mediante el control judicial posterior; de lo contrario el juez incurre en responsabilidad. Si no cabe un control judicial *ex ante*, mucho menos es posible un control administrativo previo de la actuación arbitral.

En línea con estos principios, el artículo 40 del **la Ley de Arbitraje** dispone que “(e)l tribunal arbitral es competente para conocer el fondo de la controversia y para *decidir sobre cualesquiera cuestiones conexas y accesorias a ella que se promuevan durante las actuaciones arbitrales*, así como para dictar las *reglas complementarias para la adecuada conducción y desarrollo de las mismas*”.

Con estas facultades y atribuciones de las que gozan los árbitros desde el inicio del procedimiento arbitral, durante el mismo y al laudar, y con la inmunidad total del procedimiento arbitral frente a un control judicial que no sea el posterior al laudo que la ley reconoce, resulta coherente que el artículo 59.2 de **la Ley de Arbitraje** disponga que “(e)l laudo produce efectos de cosa juzgada”, esto es, de una sentencia que resuelve una controversia con carácter definitivo e inapelable.

Este es el marco constitucional y legal jerárquicamente superior que, de modo general, justifica que el artículo 9 del **Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)** expresamente haya prescrito que “(e)l Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.”

4. Competencia Arbitral:

De la interpretación concordada de los artículos 3, 40 y 59.2 de la Ley de Arbitraje y del artículo 9 del RIRP resulta que el tribunal arbitral y los árbitros en general son competentes para decidir sobre toda cuestión que atañe al procedimiento arbitral, *incluida la referida a la existencia, validez, eficacia y forma del convenio arbitral*. No sólo porque ello resulta meridiano del ordenamiento arbitral, sino también porque de la existencia, validez y eficacia objetiva y subjetiva de dicho convenio dependerá la del laudo, y resultaría un despropósito y vaciaría de todo contenido el ordenamiento arbitral sostener que no puede cuestionarse la legalidad del laudo pero sí la de las actuaciones arbitrales que precedieron al laudo.

5. Sobre el cuestionamiento del Registro sobre la Inexistencia del Convenio Arbitral:

Sobre este tema, es preciso recordar que el artículo 9 del RIRP expresamente establece que "**(e)l Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar**, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo".

El precepto no establece salvedad alguna ni siquiera en el caso de inexistencia del convenio arbitral, lo que es coherente con lo señalado en los acápites anteriores: el procedimiento arbitral se rige por el principio "**kompetenz-kompetenz**" según el cual los árbitros tienen la competencia para determinar su propia competencia, principio de aplicación no sólo a la materia arbitrable y al contenido del laudo, sino incluso a los presupuestos para que asuman competencia, como es la previa existencia de un convenio arbitral entre los sujetos a quienes vinculará el laudo, pues *aunque exista dicho convenio el árbitro puede considerar discrecionalmente que no puede ejercer dicha competencia*. En tal caso, está claro que el Registro no podría exigirle a tal árbitro que sea él quien instruya el procedimiento arbitral "porque así fue pactado en el convenio".

Ahora, si el árbitro puede decidir que no puede ejercer su competencia para tramitar el proceso arbitral pese a la existencia de un convenio arbitral, también puede decidir que sí corresponde asumir competencia porque interpreta que el convenio existe, en aplicación del citado principio "kompetenz-kompetenz" y del ordenamiento legal que le atribuye plena independencia en el ejercicio de sus atribuciones y veta toda posibilidad de control judicial o administrativo sobre sus actuaciones. **Al igual que en el caso anterior, tal decisión es una cuestión ajena a la calificación registral, y por tanto no podrá ser cuestionada registralmente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal del árbitro y del control judicial posterior que corresponda.**

En conclusión, las instancias registrales no pueden cuestionar la inexistencia del convenio arbitral o reclamar su prueba pues ello equivale a calificar la competencia de los árbitros para laudar válidamente, examen que está prohibido por el ordenamiento vigente.

6. Acerca de la Necesidad de Contar con un Registro de Arbitros:

Este es un tema muy importante dentro de la calificación registral que tiene por propósito evitar el ingreso al registro de documentos fraudulentos. El examen registral se realiza sobre el documento; sin embargo, de nada valdría el despliegue de los diversos alcances de esta actividad si finalmente recae sobre documentos falsos. Entonces, el presupuesto básico del cual depende la eficacia del registro es que los documentos sean auténticos.

A fin de evitar que ingresen al Registro documentos falsos, se provee a las instancias registrales de diversos mecanismos y herramientas para determinar si el instrumento es auténtico. Así, por ejemplo, el Registro de Notarios es una herramienta muy importante mediante la cual el Registrador puede comprobar la existencia del notario, sin perjuicio de la posibilidad de que oficie directamente a este profesional de la existencia del parte remitido. Tratándose de partes judiciales y administrativos, las instancias registrales siempre están en la posibilidad de oficiar a la Corte Superior, juzgado o entidad administrativa para comprobar la autenticidad del instrumento. En suma, dada la trascendencia de la inscripción, se cuenta con un parámetro de confrontación acerca del origen y autenticidad del instrumento.

Ya hemos mencionado la importancia y trascendencia jurídica de la actividad arbitral. Pese a ello, no se cuenta con un parámetro de confrontación o herramientas que permitan a las instancias registrales determinar los árbitros o tribunales autorizados a emitir este tipo de pronunciamientos. Sin embargo, esta imposibilidad está ligada a la naturaleza del arbitraje donde potencialmente cualquier persona puede ser árbitro. En efecto, el arbitraje viene determinado por la voluntad de las partes que deciden someter una cuestión controvertida a la decisión de un tercero. Desde esta perspectiva, resulta bastante difícil establecer un registro previo de árbitros, pues hasta cierto punto vulneraría la lógica de esta institución.

Obligar la inscripción previa del árbitro designado en un registro o central a cargo del Ministerio de Justicia u otra entidad para no ser la solución más armoniosa con la naturaleza de la institución. Esta salida no es congruente con los postulados del arbitraje.

7. ¿En qué debería estar contenido el laudo arbitral?

El primer párrafo del artículo 9 del RIRP establece que ***“los laudos se inscriben en mérito de la copia certificada de la respectiva resolución arbitral, con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje”***. La primera cuestión que plantea este precepto es si se produce o no una violación del principio de titulación auténtica, según el cual sólo se inscriben títulos que

consten en instrumento público. ¿Es instrumento público el documento que contiene el laudo arbitral? Si la respuesta es negativa, estimamos que el laudo debe instrumentarse en escritura pública, con lo cual se brindaría certeza al menos de dos extremos: que quien invoca ser árbitro ha sido identificado por el notario y del sentido de su pronunciamiento.

Sumilla propuesta:

CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

"Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones".

A continuación, el Vocal **Hugo Echevarría** solicita a la Presidenta del Tribunal Registral que los temas expuestos sean debatidos y votados por separado.

En ese sentido, la Presidenta del Tribunal Registral procedió conforme a lo solicitado:

a) Competencia arbitral:

El Vocal **Hugo Echevarría** señala que:

Sobre la calificación de la competencia del árbitro, los registradores quieren que el Acuerdo Plenario aprobado en el XCIV Pleno Registral –Sesión ordinaria, modalidad presencial realizada el día 10 de agosto de 2012– sobre Calificación de Actos Procedimentales en Arbitraje, se convierta en Precedente de Observancia Obligatoria.

En ese sentido, la Presidenta del Tribunal Registral sometió a **votación** la propuesta de convertir en precedente de observancia obligatoria el siguiente Acuerdo Plenario aprobado en el XCIV Pleno Registral – Sesión ordinaria, modalidad presencial realizada el día 10 de agosto de 2012:

CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

"Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones".

Criterio adoptado en la Resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16/03/2012.

Luego de la votación, se tienen los siguientes resultados:

A favor: Martha Silva, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Walter Poma, Walter Morgan y Gloria Salvatierra. **Total: 11 votos.**

En contra: Sonia Campos, Mariella Aldana, Mirtha Rivera y Pedro Álamo. **Total: 4 votos.**

En ese sentido, la referida sumilla fue aprobada como **Precedente de Observancia Obligatoria.**

b) Acerca de la Necesidad de Contar con un Registro de Arbitros:

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** manifiesta lo siguiente:

Si bien cualquier persona puede ser árbitro, sí es factible que esas personas se registren.

La Vocal (s) **Sonia Campos** refirió que:

Con la modificación del Reglamento del Registro de Predios se va a exigir que se presente escritura pública y con ello el notario dará fe de que la persona que aparece como árbitro sí es la que verdaderamente intervino en el arbitraje.

A pedido de los vocales, la **Presidenta del Tribunal Registral** no sometió a votación los demás temas, por lo siguiente:

Con relación al tema referido al registro de árbitros, el Vocal Hugo Echevarría manifestó que en el Pleno LXXX realizado los días 15 y 16 de diciembre de 2011, se acordó la siguiente propuesta:

"Con el fin de brindar seguridad, se propone un sistema de empadronamiento de los árbitros en la SUNARP, teniendo como antecedente el artículo 62º del Reglamento de inscripciones del Registro Vehicular".

En cuanto al tema referido al documento en que debe constar el laudo, existe un proyecto de modificación del Reglamento de Predios en el que se exige que sea presentado por escritura pública.

TEMA 7: Levantamiento de hipoteca: cuando el acreedor es casado ¿debe o no intervenir el cónyuge?

Acuerdo de Mesa 09 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"Levantamiento de Hipoteca:

Cuando en el asiento de constitución de hipoteca se haya consignado únicamente a uno de los cónyuges pero indicando su estado civil de casado, en aplicación de la presunción de ganancialidad prevista en el artículo 311 numeral 1 del Código Civil, en la escritura de levantamiento de hipoteca deberán intervenir ambos cónyuges.

Acuerdo adoptado por mayoría, con los votos en contra de los dos vocales del Tribunal Registral".

Resolución N° 1212-2012-SUNARP-TR-L del 17/08/2012.

Sumilla:

"LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

No resulta exigible que la cónyuge del acreedor hipotecario intervenga en la cancelación de una hipoteca cuando esta ha sido otorgada únicamente a favor de aquél".

Resolución N° 345-2011-SUNARP-TR-L del 11/03/2011.

Sumilla:

"LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

Si en el título constitutivo de la hipoteca no hubiese intervenido el cónyuge del acreedor, bastará que en el levantamiento de hipoteca intervenga únicamente el cónyuge a cuyo favor se constituyó el gravamen".

Ponente: Walter Morgan.

**CONSTITUIDA LA HIPOTECA A FAVOR DE UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES.
¿DEBE INTERVENIR EL OTRO CÓNYUGE PARA EL LEVANTAMIENTO?**

Caso: Consta inscrita una hipoteca a favor de uno solo de los cónyuges. Se solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca por pago de la obligación que garantizaba. El título de cancelación fue otorgado únicamente por el cónyuge a cuyo favor se inscribió la garantía.

En las Res. 345-2011-SUNARP-TR-L y 1212-2012-SUNARP-TR-L, esta última es una réplica de la primera, se concluyó que no era necesaria la intervención del otro cónyuge cuando la hipoteca se constituyó sólo a favor de uno de ellos. En este caso, era suficiente que el título de cancelación lo extendiera el cónyuge acreedor hipotecario.

Los argumentos de estas resoluciones fueron:

- En el título constitutivo de la hipoteca el cónyuge acreedor concedió el préstamo solo, manifestando que era casado (indicó incluso el nombre de su cónyuge); sin embargo, el otro cónyuge no suscribió ni la minuta ni la escritura pública. De ello se advierte que se trata de una acreencia propia, más aún cuando éste concurre por derecho propio en el instrumento de cancelación.
- El artículo 2013 del Código Civil, concordado con el artículo VII del TP del RGRP, prescribe que los asientos se presumen exactos y válidos. Es de

verse del asiento respectivo que la hipoteca sólo se consignó como acreedor a uno de los cónyuges.

Posición de la IV Sala: Res. 209-2010-SUNARP-TR-T

1. La cuestión se relaciona con el efecto liberatorio del pago hecho por el deudor a quien en el Registro aparece como acreedor (uno solo de los cónyuges). Al respecto, el artículo 1225 del Código Civil dispone que "(e)xtingue la obligación el pago hecho a **persona que está en posesión del derecho de cobrar**, aunque después se le quite la posesión o se declare que no la tuvo".
2. Señala Palacios que dicho artículo 1225 "(...) desea expresar que tiene efectos liberatorios el pago realizado a un sujeto que, como ya dijimos, se encuentra en una *situación de hecho* que implica el ejercicio efectivo del derecho capaz de suscitar *confianza en una real pertenencia del derecho* (DI MAJO), debiéndose acotar que dicha confianza no debe derivar de apreciaciones subjetivas que tomen en consideración cómo el deudor ha entendido la situación a quien ha pagado, sino de un *examen objetivo de las circunstancias que rodean al acto de cumplimiento a fin de juzgar si la apariencia generada justificaba el comportamiento deudor y considerar extinguida la obligación*"¹².
3. Cuando de la partida registral y del título aparecen que fue únicamente uno de los cónyuges quien concedió el mutuo, entonces debe considerarse a éste como el *único acreedor*, pues se trata de una inscripción que es fruto de una calificación positiva (artículo 2011 del Código Civil) acerca de la validez del negocio generador del crédito. Esta inscripción –por imperio del artículo 2013 del Código Civil- goza de la presunción de exactitud y, especialmente, legitima al cónyuge que actuó solo para ejercer –individualmente- su derecho sobre el crédito y sobre la garantía.
4. Un análisis objetivo de estas circunstancias que rodearon el acto generador de la obligación (la entrega del dinero mutuado por parte del acreedor y la inscripción del crédito y eficacia legitimadora de la inscripción a favor de éste) permiten sostener que las mismas generaron una razonable apariencia de titularidad del crédito en cabeza del cónyuge acreedor, apariencia que justificó el pago hecho a éste por el deudor, aunque aquél haya sido casado y aunque la garantía tenga como titulares a ambos cónyuges.
5. De lo señalado resulta que, en aplicación del artículo 1225 del Código Civil, el deudor hizo el pago a la persona que estaba en posesión del derecho a cobrar. Consiguientemente, el pago efectuado tuvo eficacia liberatoria y extinguió la correspondiente obligación, de conformidad con el inciso a) del artículo 1122 del Código Civil.
6. En consecuencia, proponemos como acuerdo o precedente el siguiente criterio:

¹² Eric PALACIOS MARTINEZ, en: *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima, 2005. Vol. VI. Comentario del artículo 1225.

CANCELACIÓN DE GRAVAMEN CONSTITUIDO A FAVOR DE UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

En aplicación del artículo 1225 del Código Civil, es inscribible la cancelación de un gravamen constituido a favor de uno solo de los cónyuges en virtud a título otorgado por éste en el que se declare que la obligación asegurada ha sido extinguida por pago.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal (s) **Sonia Campos** interviene y sostiene lo siguiente:

Si se constituye hipoteca a favor de la sociedad conyugal ¿también procede el levantamiento de la hipoteca con la intervención de uno de los cónyuges?

El Vocal **Walter Morgan** manifiesta que:

Si en la escritura pública de constitución intervino sólo un cónyuge, pero en el asiento constan los dos, sí se aceptaría el levantamiento solicitado por uno de los cónyuges.

Sin embargo, no se ha analizado si procede el levantamiento por uno de los cónyuges cuando en la constitución de la garantía han intervenido los dos cónyuges como acreedores.

La Vocal (s) **Sonia Campos** refiere que:

Entonces, según la propuesta, si en el asiento están los dos cónyuges, el registrador debe acudir al título archivado para verificar si intervinieron los dos cónyuges o no.

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

El efecto liberatorio del pago a uno de los cónyuges produce la extinción de la obligación, por lo que, en aplicación del principio de accesoriedad, también genera la extinción de la garantía.

La Vocal (s) **Sonia Campos** indica que:

Entonces, según la propuesta, el pago realizado a cualquiera de los cónyuges, sin importar quién entregó el dinero, extingue la obligación y por tanto la garantía.

La Vocal **Mariella Aldana** manifiesta lo siguiente:

Dar por cancelada una deuda se entiende como un acto de disposición, por lo que en esos casos no hay representación y deben intervenir ambos cónyuges.

Si en el asiento de dominio aparece el nombre de una persona y se consigna su estado civil de casada, esta persona no puede vender el bien sin la intervención del otro cónyuge. Esa misma lógica se aplica para levantar una garantía hipotecaria, porque ambos son actos de disposición de bienes que pertenecen a la sociedad conyugal.

El Vocal **Rolando Acosta** sostiene que:

En ese caso se aplica el principio de legitimación, y el término "casado" sólo puede ser un dato de identificación, por lo que podría vender sólo el cónyuge que aparece en el asiento.

La **Presidenta del Tribunal Registral** somete a votación la siguiente sumilla:

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

"En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este consignando su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1077-2008-SUNARP-TR-L del 03/10/2008.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Martha Silva, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Walter Poma, Walter Morgan y Gloria Salvatierra. **Total: 13 votos.**

En contra: Mariella Aldana y Pedro Álamo. **Total: 2 votos.**

En ese sentido, la referida sumilla fue aprobada como **Precedente de Observancia Obligatoria.**

TEMA 8: Caducidad de las anotaciones preventivas realizadas en mérito a la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Acuerdo de Mesa 05 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral – Lima realizado los días 27 y 28 de setiembre de 2012).

"1. No resulta procedente la renovación de las anotaciones preventivas extendidas en mérito a la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Acuerdo aprobado por mayoría:

2. No procede una nueva anotación preventiva sustentada en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, por los siguientes argumentos:

D) Las dos disposiciones complementarias contemplan un mecanismo de protección mediante una anotación preventiva que tiene carácter excepcional y por tanto no pueden ser ampliados los supuestos de aplicación.

E) Las citadas disposiciones señalan que procederá la anotación preventiva siempre que, se efectúe en el plazo de tres días de conocido el hecho por parte del notario. Ello no se cumpliría de aceptarse la procedencia de una segunda anotación.

F) *El año de vigencia establecido por la norma es tiempo suficiente para la demanda judicial y la correspondiente anotación de medida cautelar que enlazará sus efectos con la anotación preventiva*".

Posición minoritaria:

"Sí procede una nueva anotación preventiva sustentada en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, por los siguientes argumentos:

- C) Debe entenderse que esa norma se estableció como un mecanismo de diligencia a fin de prever un supuesto perjuicio.*
- D) No es una norma de excepción y por tanto no existe prohibición para el notario de poder solicitar la anotación preventiva tantas veces como crea conveniente*".

Resolución que sustenta la posición minoritaria:

Resolución N° 788-2012-SUNARP-TR-L del 25/05/2012.

Sumilla:

"ANOTACIÓN PREVENTIVA

Procede registrar la anotación preventiva en mérito a la Sexta Disposición Complementaria del D. Leg. N° 1049, siempre que la anotación preventiva extendida en la partida registral en mérito a la misma disposición legal haya caducado".

Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.

CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS REALIZADAS EN MÉRITO A LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049.

1. Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Son susceptibles de anotación preventiva, las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, estando también permitidas las demás anotaciones preventivas cuando así lo autorice una disposición vigente, de conformidad con los artículos 64 y 65 del Reglamento General de los Registros Públicos.

De acuerdo a lo expuesto, las anotaciones preventivas tienen carácter provisorio y excepcional, siendo procedente su extensión siempre y cuando se encuentren expresamente contempladas en la norma correspondiente.

2. En nuestro sistema registral las anotaciones preventivas se encuentran recogidas en el Reglamento General de los Registros Públicos, en el que se

señalan las características generales de las anotaciones preventivas. Asimismo, se han previsto en los Reglamentos de las Inscripciones que regulan los diferentes registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos; así, las anotaciones preventivas se han tratado en el Registro de Predios, Registro de Aeronaves, Registro de Embarcaciones Pesqueras, Registro de Propiedad Vehicular, Registro Mobiliario de Contratos, Registro de Sociedades, entre otros, en los que se norman las características adicionales de las anotaciones preventivas señaladas en la regulación normativa propia de cada uno de estos registros.

3. En el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos se ha establecido qué actos son susceptibles de anotación preventiva, siendo éstos los siguientes:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares: se anotan para guardar la prioridad de la sentencia que se producirá en el proceso.
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva: se anotan para dar a conocer resoluciones judiciales que no se encuentran firmes.
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane: estos son los casos en los que falta el título para cumplir con la cadena de transmisiones que exige el principio de tracto sucesivo.
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable: este es el caso de títulos que luego de la calificación registral no pueden ser inscritos porque contienen defectos que no afectan la validez del título, dándose la posibilidad de solicitar la anotación preventiva para que tales defectos sean subsanados durante el plazo de vigencia de dicha anotación.
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales: es el caso del bloqueo.

4. El artículo 66 del Reglamento General señala en su primer párrafo que la anotación preventiva procede en los supuestos de los incisos c) y d) del artículo 65 del mismo Reglamento, en los siguientes términos:

- Únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble.
- Respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019¹³ del Código Civil.
- La anotación se extiende a solicitud de parte, luego de la correspondiente observación que contiene los defectos subsanables.

13 Numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil, que son:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.

- La vigencia de la anotación preventiva es de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación, dicho plazo caduca de pleno derecho.

5. Asimismo, existen otras disposiciones legales distintas a las normas registrales mediante las cuales se ha previsto la procedencia de anotaciones preventivas, entre estas encontramos lo contemplado en la Quinta y Sexta de las disposiciones, Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049- Ley del Notariado¹⁴-, donde se dispone lo siguiente:

Quinta.- En el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, el notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento, en un plazo no mayor de tres días hábiles de conocer este hecho, deberá comunicar esta circunstancia al registro público, bajo su responsabilidad, y solicitar una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de un año a que se refiere el primer párrafo, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho. (subrayado nuestro).

Sexta.- En el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, el Notario ante quien se otorgó dicho instrumento, podrá solicitar al Registro Público, bajo su responsabilidad, una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de un año a que se refiere el primer párrafo, sin que se hayan anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

14 El 26 de junio de 2008, se publicó en el diario oficial "El Peruano" el Decreto Legislativo N° 1049, "Decreto Legislativo del Notariado". Conforme a su novena disposición complementaria, transitoria y final, dicha norma entró en vigor al día siguiente de su publicación. Con excepción del inciso b) del Art. 21, que establece el cese del notario al cumplir 75 años de edad, norma que entrará en vigor el 1/1/2014.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias primera y segunda se regirán por las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos". ¹⁵ (subrayado nuestro).

6. De acuerdo con lo dispuesto en las citadas Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, la anotación preventiva tiene la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación, y vencido dicho plazo caduca de pleno derecho siempre que no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar correspondiente.

Al respecto, resulta preciso señalar que las normas indicadas han previsto que la anotación preventiva tendrá una vigencia de un año para que se anote la correspondiente demanda, siendo que, transcurrido este plazo, la anotación preventiva caduca de pleno derecho, constituyendo esta caducidad una sanción a la inacción del afectado con la inscripción, no pudiendo admitirse que indefinidamente se extiendan anotaciones preventivas por presunta falsedad o suplantación, ocasionando el bloqueo indefinido de la partida.

Asimismo, resulta improcedente anotar nuevamente una medida cautelar al amparo de las normas del Decreto Legislativo del Notariado en razón a lo siguiente:

- Las anotaciones preventivas contempladas en las normas precitadas tienen la particularidad de ser excepcionales.
- No se cumpliría con el requisito de solicitar la medida "en un plazo no mayor de tres días hábiles de conocer este hecho", ya que la anotación anterior impediría que se configure tal requisito.
- La norma estableció el plazo de un año teniendo en cuenta que constituye tiempo suficiente para demandar y anotar la demanda en la partida correspondiente.
- La nueva anotación desnaturalizaría el objetivo de la norma, cual es que se inicie el proceso dirigido a cuestionar la inscripción efectuada.

PROPUESTA

No resulta procedente la renovación o ampliación de las anotaciones preventivas extendidas en mérito de la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias y Finales del Decreto Legislativo 1049, ni extender nueva anotación respecto del mismo hecho luego de caducada una anotación anterior.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral sometió a **debate** el tema antes expuesto:

¹⁵ Este último párrafo de la norma adolece de un error, pues en su lugar debe decir: En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta se regirán por las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos.

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** interviene y señala lo siguiente:

Yo considero que sí procede extender una nueva anotación. El tema del plazo de 3 días es responsabilidad del notario. Por otro lado, debemos tener en cuenta que la anotación preventiva no bloquea la partida, porque podrían inscribirse actos posteriores.

El Vocal **Rolando Acosta** indica lo siguiente:

La anotación preventiva es excepcional, un año es más que suficiente para que se pueda solicitar la anotación de demanda. El argumento de permitir una nueva anotación preventiva por seguridad, puede ser utilizado para solicitar dicha anotación indefinidamente.

El Vocal **Pedro Álamo** sostiene que:

Una anotación preventiva sí puede volver a extenderse cuando caduca. Si admitimos la propuesta, estaríamos interpretando que se ha creado un nuevo tipo de anotación preventiva, no sujeta a las normas del Reglamento General de los Registros Públicos y a la doctrina y práctica registral.

El Vocal **Luis Aliaga** manifiesta que:

Cualquier anotación preventiva puede volver a extenderse. El notario asume la responsabilidad por el plazo que tiene para solicitar la anotación preventiva, no podemos fiscalizar la actuación del notario.

Por otro lado, no hay norma que prohíba extender la nueva anotación preventiva.

La Vocal **Mariella Aldana** refiere lo siguiente:

Esta anotación preventiva es de tipo notarial, por lo que no debemos darle la misma naturaleza de las anotaciones solicitadas por acuerdo de las partes o de las ordenadas por autoridad judicial.

Debemos tener en cuenta que hay terceros que se pueden perjudicar y que el asiento se debe presumir válido.

El plazo de un año es suficiente para anotar la demanda.

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** señala que:

El bloqueo también se extiende por un pedido que el notario realiza en virtud de la solicitud de las partes, en este caso se da el mismo supuesto.

La Vocal **Mariella Aldana** indica que:

Efectivamente, en ese caso hay un pedido del notario, pero en mérito a la solicitud del titular registral.

La Vocal **Martha Silva** sostiene que:

No estoy de acuerdo con la renovación. Sin embargo, considero que sí se pueda extender una nueva anotación cuando caducó la anterior, dado que no hay norma que lo prohíba y por tanto debe aplicarse la regla general.

Si la anotación preventiva perjudica a alguien, ello es responsabilidad del notario, por tanto no creo que un notario haga uso abusivo de dicha facultad, sino que su nueva solicitud debe obedecer a razones debidamente justificadas.

La **Presidenta del Tribunal Registral** somete a votación la siguiente sumilla:
ANOTACIONES PREVENTIVAS REALIZADAS EN MÉRITO A LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049.

"No resulta procedente la renovación o ampliación de las anotaciones preventivas extendidas en mérito de la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias y Finales del Decreto Legislativo 1049, ni extender nueva anotación respecto del mismo hecho luego de caducada una anotación anterior".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Raúl Delgado, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Samuel Gálvez, Walter Poma, Walter Morgan y Gloria Salvatierra.
Total: 9 votos.

En contra: Martha Silva, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Jorge Tapia y Pedro Álamo. **Total: 6 votos.**

En ese sentido, la referida sumilla fue aprobada como **Acuerdo Plenario**.

Los Vocales Martha Silva y Pedro Álamo dejan constancia que sí se encuentran a favor de la primera parte de la sumilla, esto es, el extremo referido a la improcedencia de la renovación de la anotación preventiva.

Siendo las 02:00 p.m., y no habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno programado para el día de hoy.

VIERNES 16 DE NOVIEMBRE DE 2012

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día viernes 16 de noviembre de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 16 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Walter Juan Poma Morales, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez (s), Sonia Florinda Campos Fernández (s), Martha del Carmen Silva Díaz, Nora Mariella Aldana Durán, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Mirtha Rivera Bedregal, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Gustavo Rafael Zevallos Ruete (s).

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, la **Presidenta del Tribunal Registral** declaró instalada la sesión del pleno programada para el día de hoy.

Acto seguido, la **Presidenta del Tribunal Registral** solicitó a los Presidentes de Sala que expongan al pleno los cuadros sobre sistematización de precedentes de observancia obligatoria elaborados por cada una de las salas que presiden.

El **Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral**, Vocal Rolando Acosta, procedió a exponer el cuadro sobre precedentes de observancia obligatoria referidos a Principios Registrales y Procedimiento Registral.

El **Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral**, Vocal Raúl Delgado, procedió a exponer el cuadro sobre precedentes de observancia obligatoria referidos al Registro de Personas Naturales.

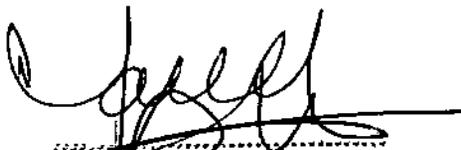
El **Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral**, Vocal Martha Silva, procedió a exponer el cuadro sobre precedentes de observancia obligatoria referidos al Registro de Personas Jurídicas.

El **Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral**, Vocal Luis Aliaga, procedió a exponer el cuadro sobre precedentes de observancia obligatoria referidos al Registro de Predios.

La Vocal Suplente, Andrea Gotuzzo, integrante de la **Segunda Sala del Tribunal Registral**, procedió a exponer el cuadro sobre precedentes de observancia obligatoria referidos al Registro de Bienes Muebles.

Luego del respectivo debate, por **unanimidad**, se aprobaron los cuadros de sistematización de precedentes de observancia obligatoria que obran en documento adjunto.

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m., del viernes 16 de noviembre de 2012, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el artículo 29º del Reglamento del Tribunal Registral.


.....
MARÍA ALDANA DURAN
Presidenta de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


.....
ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ
Vocal Suplente del Tribunal Registral
SUNARP


.....
WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


.....
SAMUEL HERNÁN GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

MARDEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

MARTEL CARMEN SILVA DIAZ
Presidenta de la Tercera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

LUIS ALBERTO ALIAGA ACOSTA
Presidente de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

Paul Delgado Arce

Gustavo Zevallos Rieste

Sonia Campos Ferrnandez

JORGE TAPIA PALACIOS

Walter E. Morgan Plaza

HUGO ECHEVARRIA ARZUANO

Rolando A. Acosta Sanchez