

CLVIII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 19 de setiembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de la totalidad de los vocales: Samuel Hernán Gálvez Troncos, quien actúa como presidente, Walter Juan Poma Morales como secretario, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Nora Mariella Aldana Durán, Elena Rosa Vásquez Torres, Rocío Zulema Peña Fuentes, Beatriz Cruz Peñaherrera, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Daniel Montoya López, Jorge Tapia Palacios, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Almenara Sandoval.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

11. Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Samuel Hernán Gálvez Troncos declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe señalar que la vocal Mirtha Rivera Bedregal se encuentra de vacaciones.

Se deja constancia que a las 10.10 a.m. se retiró de la sesión plenaria el vocal Jorge Luis Tapia Palacios por atención médica.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Aumento de capital en base a aporte de cuotas ideales de predio.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09:30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Primera Sala en razón de que existen resoluciones con criterios contradictorios (se tratan de las Resoluciones n.º 2657-2015-SUNARP-TR-L y n.º 714-2016-SUNARP-TR-L), por lo que la citada Sala solicita que estos criterios contrapuestos sean discutidos por el pleno a fin de adoptar el que debe prevalecer:

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2657 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 29 de diciembre de 2015.

APELANTE : **FIDEL RAMÍREZ GARAYAR**
TÍTULO : N° 646148 del 9/7/2015.
RECURSO : H.T.D. N° 003426-ZRN°IX/CERC.LIMA del 29/9/2015.
REGISTRO : Sociedades de Lima.
ACTO (s) : Aumento de capital y modificación de estatuto, por aporte de cuota ideal de bien inmueble.

SUMILLA :

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Tratándose de la transferencia de cuota ideal de un predio, es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral. Por lo tanto, no procede la inscripción de la transferencia cuando de la partida registral se advierte que el área del predio ha disminuido producto de sucesivas transferencias e independizaciones, teniendo como consecuencia que la porción material que representará la cuota ideal en la división y partición será menor, producto de las citadas transferencias."

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE

"El supuesto de la anotación preventiva por defecto subsanable, se refiere a aquellos vicios de fondo o forma que afectan al título."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del aumento de capital y modificación del artículo quinto del estatuto de la sociedad denominada Inmobiliaria Tres Cumbres S.A., inscrita en la partida electrónica N° 11618555 del Registro de Sociedades de Lima; en virtud del aporte de cuota ideal del terreno eriazo constituido por las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 26/2/2004 otorgada ante Notario de Lima Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez.

Con el reingreso por subsanación del 25/8/2015 se presentó la siguiente documentación:

- Dos escritos del 24/8/2015 suscritos por Jenny María Aparicio Gereda, dirigidos al Notario de Lima Manuel Noya De La Piedra.
- Escrito del 24/8/2015 suscrito por Carmen Vásquez Aparicio, dirigido al Notario de Lima Manuel Noya De La Piedra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima Rosemary Almeyda Briceño observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

Subsiste la observación en los siguientes términos:

1. Consta del Asiento C00012 de la Partida N° 11098483 del Registro de Predios, la anotación preventiva de compraventa con vigencia de un año del inmueble materia de aporte. En tal sentido, encontrándose dentro del plazo señalado, el acto materia de calificación resulta improcedente.
2. Sin perjuicio de lo expuesto, de la P.E. N° 11098483 del Registro de Predios, consta que se ha iniciado un proceso de cierre por duplicidad conjuntamente con otras partidas. Base Legal: Art. 31 y 32 del RGRP, Art. 47 del RGRP.
3. Reingreso: Mediante escrito de reingreso, se ha solicitado la anotación preventiva de la transferencia; sin embargo, como se indicó en la observación precedente, en el asiento C00012 ya consta una anotación preventiva de compraventa con vigencia de un año, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el art. X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, no procede inscribir un título incompatible con otro inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha igual o anterior.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La observación formulada por la Registradora indica que el inmueble materia de aporte es el mismo que el de la anotación preventiva de compraventa inscrito en el asiento C00012, lo que determinaría la incompatibilidad de títulos.
- La anotación preventiva de compraventa inscrita en el asiento C00012 es respecto de un área de 98,481.55 m² que forma parte del terreno rústico constituido por las faldas de los cerros del ex fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, es decir, casi 10 hectáreas de terreno.

- El aporte de un tercio del terreno rústico constituido por las faldas de los cerros del ex fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, es de aproximadamente 140 hectáreas y 4,518.31 m², con la finalidad de aumentar el capital social de la empresa y realizar actividades comerciales y de construcción. El tercero del terreno equivale al 33% del 50% de las acciones y derechos del terreno del cual eran propietarios los accionistas de la empresa.

- Durante la junta, cada accionista aportó un porcentaje de su respectiva alícuota y no el total de ella. Es decir, las acciones y derechos de los accionistas disminuyeron en porcentaje producto de este aporte a la sociedad pero no en su totalidad por lo que, constituye otro porcentaje de la alícuota la que se transfirió a la Asociación Residencial Tres Cumbres.

En tal sentido, la transferencia de las alícuotas de los copropietarios que sumadas representan un tercio del 50% del terreno antes indicado, no resulta contradictoria con aquel porcentaje transferido mediante venta otorgada a la Asociación Residencial Tres Cumbres.

- No es posible determinar la incompatibilidad al corresponder ambos títulos a bienes inmuebles distintos, siendo además que la redacción de la eschuela de observación parece confundir los principios de prioridad preferente y de prioridad excluyente, al no poder distinguir si la incompatibilidad es por rango de la anotación preventiva ya inscrita en la partida o por el contenido de la misma.

A nuestro entender, si se hubiera apreciado el contenido de la anotación preventiva ya inscrita no existiría esta observación al constatar que se trata de dos inmuebles distintos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11618555 del Registro de Sociedades de Lima

En la partida antedicha corre inscrita la sociedad denominada Inmobiliaria Tres Cumbres, en mérito a la escritura pública del 11/12/2003 otorgada ante Notario de Lima Manuel Noya De La Piedra, nombrándose un primer directorio conformado por:

Presidente	:	José Miguel Ramírez Gastón Roe.
Director	:	Jenny María Aparicio Gereda.
Director	:	Fernando José Aparicio Gereda.
Director	:	Gustavo José Antonio Aparicio Gereda.

Asimismo, se nombró como Gerente General a Luis Antonio Isasi Cayo.

Partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima

En el tomo 153 de fojas 41 a 54, tomo 463 de fojas 289 a 294 y de fojas 434 a 438, tomo 1076 de fojas 47 a 56, tomo 813 de fojas 248 a 252 y de fojas 417 a 420, tomo 1133 de fojas 105 a 116, y fojas 119, 120, 123, 124, 128, 131, 132, 140, 148, 151, que continúa en la partida antedicha corre inscrito el fundo rústico "La

Rinconada de Ate", ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 25 a fojas 47 y 48 del tomo 1076, transcrito en la partida antedicha (página 11 y 12) corre inscrita la rectificación de área del predio *submateria*, la cual asciende a 2,187.97 Hás., la cual se descompone en diversas porciones, de distintos propietarios producto de sucesivas transferencias.

Luego de las desmembraciones producto de las diversas transferencias, así como descontada el área de superficie ocupada por el camino público a Huarochiri, el predio *submateria* quedó reducido al área de 792.40 Hás. de tierras eriazas planas y al área de 1,118 Hás. de falda de cerro, a favor de la sucesión de Germán Aparicio.

En el asiento 26 a fojas 48 y 49 del tomo 1076, así como en el asiento 32 a fojas 51 del tomo 1076 corren inscritas compraventas de acciones y derechos a favor de Arenera La Molina S.A.

En el asiento 33 de fojas 51 a 53 del tomo 1076, rectificada por el asiento 42 a fojas 417 del tomo 813, corre inscrita la división y partición celebrada entre Arenera La Molina S.A. y Carmen Rosa Valdez viuda de Aparicio, Germán Aparicio Valdez, Felipe Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez, Luis Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez de Bellido y Carmen Aparicio Valdez viuda de Revoredo, en condición de herederos de Germán Aparicio Gómez Sánchez, producto de la cual se han adjudicado diversas porciones materiales.

Entre las porciones físicas que fueron materia de división y partición se encuentran la denominada "faldas de los cerros hasta su cumbre de Pampa Grande", las cuales se mantienen en copropiedad de los otorgantes de la división y partición; conforme a la escritura pública del 10/7/1957 otorgada ante notario de Lima Ricardo Fernandini Arana, obrante en el título archivado N° 674 del 23/5/1960.

En el asiento 63 a fojas 123 del tomo 1144, corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían a la causante Rosa Aparicio viuda de Valdez a favor de Óscar Francisco, Tula Leonor, Rosa Amelia, Carlos Alberto, Consuelo, Teresa Romana Valdez Aparicio.

En el asiento 68 a fojas 131 del tomo 1133, corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían al causante Víctor Aparicio Gómez Sánchez a favor de María Graciela Adriana Lucía y María Rosario Aida Cecilia Andrea Aparicio Porta.

En el asiento 69 a fojas 132 del tomo 1133, corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían al causante Graciela Aparicio Porta a favor de Luis, Jaime, Graciela y Gustavo Delgado Aparicio.

En el asiento C00003 de la partida antedicha (página 32), corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían a la causante Carmen Rosa Valdez Tudela de Aparicio a favor de Germán Aparicio Valdez, Felipe Napoleón Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez, Carmen Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez y Luis Ernesto Aparicio Valdez.

En el asiento C00004 de la partida antedicha (página 34), corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían al causante Alfredo Aparicio Valdez a favor de Alfredo Carlos Aparicio Hernández.

En el asiento C00004 de la partida antedicha (página 43), corre inscrita la transferencia de las cuotas ideales que le correspondían al causante Felipe Napoleón Aparicio Valdez a favor de Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Ana Beatriz Aparicio Gereda, Carmen Lucia Aparicio Gereda, Felipe Javier Mariano Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Gustavo José Antonio Aparicio Gereda, Jenny María Aparicio Gereda y Óscar Germán Aparicio Gereda.

En el asiento C00006 de la partida antedicha (página 50), corre inscrito el anticipo de legítima otorgado por Germán Aparicio Valdez a favor de Carolina Carmen Rosa Melby Aparicio Lembcke de Mendivil y Germán Ricardo Aparicio Lembcke.

En el asiento C00011 de la partida antedicha (página 89), corre inscrita la transferencia de cuotas ideales que le correspondían a Carmen Aparicio Valdez de Vásquez, en virtud a su testamento, a favor de Jaime Jesús Vásquez Bejarez y Carmen Rosa Vásquez Aparicio.

En el asiento C00012 de la partida antedicha (página 90), consta la anotación preventiva de compraventa de un área de 98,481.55 m² otorgada por Germán Aparicio Valdez, Felipe Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez, Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez, Carmen Aparicio Valdez y Arenera La Molina S.A. a favor de la Asociación Residencial Las Tres Cumbres, en mérito a las escrituras públicas del 27/11/2001 y 16/9/2003 otorgadas ante notaria de Lima Gertrudes Julia Sotero Villar, obrantes en el título archivado N° 1123709 del 10/11/2014.

En el asiento A00001 de la partida antedicha (páginas 95 a 97) consta la anotación de inicio del procedimiento de cierre total de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles, mediante Resolución N° 649-2014-UREG del 30/10/2014 rectificada por la Resolución N° 739-2014-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 4/12/2014.

En el asiento B00019 de la partida antedicha (página 101) consta anotada la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida dispuesta por Resolución N° 649-2014-UREG del 30/10/2014 rectificada por la Resolución N° 739-2014-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 4/12/2014, por haberse formulado oposición a su prosecución, en mérito a la Resolución de Unidad Registral N° 497-2015-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 9/9/2015, obrante en el título archivado N° 1008982 del 28/10/2015.

Partida electrónica N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida corre la escritura pública del 14/3/2002 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya De la Piedra, mediante el cual Alfredo Carlos Aparicio Hernández otorga poder a favor de José Miguel Ramírez Gastón Roe y de Jenny María Aparicio Gereda, para que de manera individual y a sola firma conforme aparece de la cláusula sétima del instrumento público precitado,

entre otros actos, puedan realizar actividades y actos jurídicos para la explotación, urbanización, venta total o parcial o cualquier acto respecto de los asuntos referidos en los puntos anteriores (ser heredero de quien fuera Alfredo Aparicio Valdez, por lo que es condómino de la superficie y titularidad de las pampas y cerros que formaban parte del fundo rústico "La Rinconada de Ate y Pampa Grande", así como las concesiones y denuncios mineros que se encuentran en dicho fundo), con el objeto de obtener el mejor beneficio para el poderdante.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Cuando se transfieren cuotas ideales, ¿es necesario que exista adecuación entre la descripción del predio matriz que consta en el título presentado y la descripción que consta en la partida registral?
- ¿En qué supuestos procede la anotación preventiva por defecto subsanable?

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 115 de la Ley General de Sociedades, compete a la junta general, aumentar o reducir el capital social; asimismo, el artículo 201 prescribe que el aumento de capital se acuerda por junta general cumpliendo los requisitos establecidos para la modificación del estatuto, consta en escritura pública y se inscribe en el Registro.

Dichas normas resultan concordantes con lo establecido en el artículo 5 de la Ley General de Sociedades que señala: *"La sociedad se constituye por Escritura Pública, en la que está contenido el pacto social, que incluye el estatuto. Para cualquier modificación de éstos se requiere la misma formalidad (...)".*

2. Como puede inferirse de las disposiciones citadas, el aumento de capital en toda sociedad, importa en primer término, una manifestación de voluntad colegiada de la sociedad en dicho sentido, esta voluntad se expresa a través de un acuerdo formal adoptado en junta general.

Es así que la junta general, como órgano colegiado de toda sociedad, se constituye en autoridad jerárquica suprema de la misma, tornándose en un ente imprescindible para la existencia de la sociedad a través de la cual se manifiesta la voluntad colectiva o social, siendo que los acuerdos, válidamente adoptados, son obligatorios incluso para los socios disidentes y para quienes no hubieran participado de la reunión.

Pero además del acuerdo – válidamente adoptado –, la Ley General de Sociedades exige que para los actos que importen una modificación del pacto social y estatuto, el acuerdo debe formalizarse en escritura pública, siendo dicha formalidad requisito indispensable para poder inscribir la voluntad social expresada.

Sobre este tema, en el Reglamento del Registro de Sociedades también encontramos disposiciones en la que se reafirma que las decisiones sociales que impliquen modificación del estatuto deben estar contenidas en escritura pública. (Artículos VI del Título Preliminar, 6 y 61 del Reglamento del Registro de Sociedades)¹.

Por tanto, podemos concluir que el título formal necesario para extender una inscripción de aumento de capital y por ende de modificación de estatuto, está constituido por la escritura pública correspondiente la que además debe contener el acuerdo adoptado en junta general y los demás documentos para calificar la validez del acto.

3. Con relación a las modalidades del aumento de capital, el artículo 202 de la Ley General de Sociedades señala lo siguiente:

"El aumento de capital puede originarse en:

- 1. Nuevos aportes;*
- 2. La capitalización de créditos contra la sociedad, incluyendo la conversión de obligaciones en acciones;*
- 3. La capitalización de utilidades, reservas, beneficios, primas de capital, excedentes de revaluación; y,*
- 4. Los demás casos previstos en la ley".*

De otro lado, el artículo 66 del Reglamento del Registro de Sociedades establece que para inscribir el aumento de capital y la correspondiente modificación de estatuto, el acta que contenga el acuerdo deberá indicar entre otros datos relevantes: a) *El importe y la modalidad del aumento (...).*

Asimismo, en cuanto a los datos relevantes que deben aparecer en el asiento registral de aumento de capital están previstos en el artículo 69 del Reglamento del Registro de Sociedades, se destaca en el inciso a) *El importe y modalidad de aumento (...).*

¹ Artículo VI.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos.

(...)

Artículo 6.- Documentos privados que dan mérito a la inscripción

La inscripción de actos o acuerdos contenidos en actas que no requieran el otorgamiento de escritura pública, se efectuará en mérito a copias certificadas por Notario.

(...)

Artículo 61.- Requisitos de la escritura pública

Sin perjuicio de los demás requisitos y formalidades que dispone este Reglamento, para la inscripción de modificaciones del estatuto, la correspondiente escritura pública deberá contener:

a) El acta de la junta general que contenga el acuerdo de modificación, con la indicación de los artículos que se modifican, derogan o sustituyen y el texto de los artículos sustitutorios o adicionales;

(...)

c) Si la decisión la adopta el gerente general, por delegación de la junta, tal decisión debe expresarse en la escritura pública. En ésta se insertará el acta en la que consta la delegación para modificar, derogar, sustituir o agregar determinados artículos del estatuto.

De acuerdo a ello, la modalidad de aumento es una referencia que debe aparecer en la redacción del asiento, como parte de la expresión de la causa o fuente del aumento.

4. A su vez, el artículo 35 del referido reglamento establece que: *"En los casos de constitución de sociedades, aumentos de capital, o pagos de capital suscrito, la efectividad de la entrega de los aportes se comprobará ante el Registro en las siguientes formas:*

"(...)

c) Si el aporte es de bienes registrados, con la inscripción de la transferencia a favor de la sociedad en el registro respectivo (...)".

Asimismo, el artículo 76 del citado reglamento establece que: *"Para inscribir los acuerdos adoptados por la junta general, el presidente del directorio, quien haga sus veces o el gerente general, dejará constancia en el acta o en documento aparte que la convocatoria se ha efectuado cumpliendo los requisitos del artículo 245º de la Ley y del estatuto y que el medio utilizado ha permitido obtener los cargos de recepción respectivos"*.

5. De otro lado, con relación a la inscripción de la transferencia de inmuebles registrados, a efectos de acreditar el aporte, resultan de aplicación las reglas contenidas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto, el artículo 109 del referido reglamento dispone que la inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades. Dicho artículo establece igualmente que para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

De otro lado, cuando la transferencia se encuentre referida a cuotas ideales de un predio, el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: *"En caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13º la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título"*.

Sobre la materia es pertinente señalar que conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XL Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11/3/2009, resulta de aplicación a las transferencias de alícuotas el siguiente criterio:

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido".

6. Asimismo, en las transferencias de cuota ideal resulta relevante identificar la base objetiva sobre la cual recae la transferencia en la medida que esa determinación dependerá de la porción material o el valor de la cuota que le corresponderá a cada copropietario en la división y partición del bien común.

El tema de la descripción del predio matriz en la transferencia de cuotas ideales ha sido debatido en el XCI Pleno del Tribunal Registral celebrado el 9/7/2012, en el que se adoptó el siguiente acuerdo:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

"Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble, es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral".

7. En el presente caso, del acta de junta de accionistas de 11/2/2004, inserta en la escritura pública del 26/2/2004, se advierte que dicha junta se llevó a cabo con la asistencia de los socios Alfredo Carlos Aparicio Hernández, Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Jenny María Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda. Asimismo, consta en dicha acta lo siguiente:

"Agenda.-

Dando inicio a la sesión, la presidente manifestó que el propósito de la misma era tratar lo relativo al aumento de capital de la sociedad, sugerido por los propios accionistas, mediante el aporte de acciones y derechos sobre inmuebles, que estaban dispuestos a efectuar todos ellos.

Indicó que los siete accionistas son co-propietarios, a título de bien propio, de un tercio del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones y derechos sobre el terreno rústico constituido por las faldas de cerros del ex-fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, que corre inscrito en el asiento 33 de fojas 51 del tomo 1076 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, valorizados en S/. 28,410.00 (veintiocho mil cuatrocientos diez y 00/100 nuevos soles).

(...)

Luego de un amplio intercambio de opiniones, la junta general de accionistas acordó por unanimidad los siguientes acuerdos:

1. Aceptar expresamente el aporte de las acciones y derechos inmobiliarios propuesto por los accionistas, de acuerdo a los términos del informe de valorización, así como el aporte en efectivo." (Lo resaltado es nuestro)

Como consecuencia de ello, María Inés Vásquez Vargas, en representación de la sociedad, y los socios aportantes, otorgaron la escritura pública del 26/2/2004 de aumento de capital y modificación de estatuto, señalando que se transfiere la totalidad de las acciones y derechos sobre el terreno rústico constituido por las faldas de los cerros del Ex-Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande.

De los documentos citados, se puede apreciar que el aporte de capital está constituido por la totalidad de cuotas ideales que Alfredo Carlos Aparicio Hernández, Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Jenny María Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda cuentan sobre el terreno constituido por las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa

Grande, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima.

8. Ahora bien, de la revisión de los antecedentes registrales del predio, se advierte que posteriormente se han independizado diversas partes materiales que formaron parte de las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, por ejemplo, la compraventa otorgada a favor de Juan Andrés Adolfo Kuan Veng Flores y Odilia Marrou Veliz de Kuan Veng, respecto de un área de 2,316.88 m² (inscrito en el asiento C00008 en mérito al título archivado N° 893189 del 4/10/2012) independizada en la partida electrónica N° 12937708 y la compraventa otorgada a favor de Natale Juan Camilo Amprimo Pla, respecto de un área de 1,684.50 m² independizada en la partida N° 13018591 (inscrito en mérito al título archivado N° 1105234 del 7/12/2012 - página 75 de la partida).

Ello tiene como consecuencia que el área de las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande considerada al momento de realizar el aporte de capital, inscrita en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima, haya variado desde la fecha del aporte de cuota ideal (escritura pública del 26/2/2004) a la fecha de presentación del título venido en grado (9/7/2015)².

Dicho ello, se advierte que no existe adecuación respecto al predio matriz que consta actualmente en la partida registral con el área con la que contaba a la fecha en que se realizó el aporte de capital, teniendo como consecuencia que la porción material que representará la cuota ideal en la división y partición será menor, producto de las citadas transferencias.

9. Asimismo, en el asiento C00012 de la partida antedicha (página 90), consta la anotación preventiva de compraventa de un área de 98,481.55 m² otorgada por Germán Aparicio Valdez, **Felipe Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez, Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez, Carmen Aparicio Valdez y Arenera La Molina S.A.** a favor de la Asociación Residencial Las Tres Cumbres, en mérito al título archivado N° 1123709 del 10/11/2014, cuya vigencia es de un año.

De la revisión del citado título archivado, se advierte que entre los vendedores se encuentran Felipe Aparicio Valdez y Alfredo Aparicio Valdez, fallecidos cuyas sucesiones intestadas se encuentran inscritas en los asientos C00004 de la partida antedicha (páginas 34 y 43), declarándose como sus herederos a **Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Ana Beatriz Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Felipe Javier Mariano Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Gustavo José Antonio Aparicio Gereda, Jenny María Aparicio Gereda y Óscar Germán Aparicio Gereda;** y a **Alfredo Carlos Aparicio Hernández,** respectivamente; herederos entre los que se encuentran los que realizan el aporte de capital.

Además, consta que el área materia de transferencia formaba parte de las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, la misma parte material respecto de la cual se realiza el aporte de cuota ideal; por lo que la

² Conforme al artículo 2012 del Código Civil, que regula el principio de publicidad, se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

porción material que representará la cuota ideal aportada en la división y partición sería menor, producto de dicha transferencia.

Siendo ello así, se puede concluir que el aporte materia de rogatoria resulta incompatible con la anotación preventiva del asiento C00012 de la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios, de conformidad con el numeral X³ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 1 de la observación, conforme a los fundamentos antes vertidos.

10. El recurrente manifiesta que el título venido en grado no resulta incompatible con la anotación preventiva de compraventa que consta en el asiento C00012, toda vez que los aportantes transfirieron una parte de su respectiva alícuota y no el total de ella. Añade que ambas transferencias versan sobre distintos porcentajes respecto del terreno rústico constituido por las faldas de los cerros del ex fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, por lo que al tratarse de bienes distintos no resultan incompatibles.

Como ya se señaló en el punto 7 del presente análisis, el aporte de capital está constituido por la totalidad de cuotas ideales que Alfredo Carlos Aparicio Hernández, Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Jenny María Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda cuentan sobre el terreno constituido por las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, conforme a lo señalado en la documentación presentada.

Además, la compraventa anotada preventivamente en el asiento C00012 no versa sobre una cuota ideal, sino respecto de un área de 98,481.55 que formaba parte de las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, lo cual implicaría que ésta reduzca de área. Como consecuencia de ello, la porción material que representará la cuota ideal aportada en la división y partición será menor, producto de esta transferencia.

Por lo expuesto, corresponde desestimar lo argumentado por el recurrente.

11. Mediante el reingreso por subsanación del 25/8/2015, los interesados solicitaron la anotación preventiva de la transferencia de cuota ideal por aporte.

Al respecto, el artículo 64 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, regula las anotaciones preventivas, definiéndolas como los asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Así, entre los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva el literal d) del artículo 65 indica: *"Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable"*.

³ X. Principio de prioridad excluyente.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

El artículo 40 del citado reglamento señala que si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva. Tenemos entonces que, procede formular observación, cuando:

- El título⁴ presentado adolezca de defecto subsanable; y,
- Cuando exista obstáculo en la partida registral.

Sin embargo, el supuesto de anotación preventiva regulado en el inciso d) del artículo 65 se da sólo cuando existe defecto subsanable, es decir, en el primero de los supuestos antes descritos.

12. Definiendo lo que constituye un defecto subsanable conviene citar la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006 en la que se señaló que la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales.

En cuanto a sus aspectos materiales, se evalúa el acto o negocio jurídico; y, en cuanto a sus aspectos formales, se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio, y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título.

13. En el presente caso, como ya se señaló anteriormente, los defectos subsanables que dieron mérito a la observación del título no recaen en los documentos presentados que conforman el título, sino en la falta de adecuación con la partida registral, en este caso, con la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima.

En consecuencia, no nos encontramos ante el supuesto de anotación preventiva por defecto subsanable al que hace referencia el literal d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos; por lo que corresponde **confirmar** el extremo 3 de la observación, conforme a los fundamentos antes vertidos.

14. La Registradora también señala que de la revisión de la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima, se advierte que se ha iniciado un proceso de cierre por duplicidad conjuntamente con otras partidas.

Al respecto, en el VIII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de octubre de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

⁴ El artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solo, acredite fehaciente e indubitadamente su existencia. Añade que también formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice. (documentos complementarios).

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

"Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos. En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos".

Este criterio fue incorporado en el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, que señala:

"En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. (...)"

15. Dicho lo anterior, el hecho de que en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima conste anotado en el asiento A00001 el inicio del procedimiento de cierre total de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles, mediante Resolución N° 649-2014-UREG del 30/10/2014 rectificada por la Resolución N° 739-2014-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 4/12/2014; no impide la eventual inscripción del acto rogado.

Sin perjuicio de lo anterior, en el asiento B00019 de la partida antedicha consta anotada la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida dispuesta por Resolución N° 649-2014-UREG del 30/10/2014 rectificada por la Resolución N° 739-2014-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 4/12/2014, por haberse formulado oposición a su prosecución, en mérito a la Resolución de Unidad Registral N° 497-2015-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 9/9/2015, obrante en el título archivado N° 1008982 del 28/10/2015.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** el extremo 2 de la observación.

16. El literal i) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo a los alcances de la calificación registral, señala que las instancias registrales deberán: *"i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación".*

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica N° 11618555 del Registro de Sociedades de Lima se advierte que corresponde a la sociedad denominada "Inmobiliaria Tres Cumbres S.A."; sin embargo, de la revisión del título archivado N° 4782 del 9/1/2004, se advierte que la denominación correcta es "Inmobiliaria Tres Cumbres S.A."

Siendo ello así, corresponde disponer que la Registradora proceda con la rectificación de la citada partida registral, conforme al literal i) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

17. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, se solicita la inscripción del aumento de capital y modificación del artículo quinto del estatuto de la sociedad denominada Inmobiliaria Tres Cumbres S.A., inscrita en la partida electrónica N° 11618555 del Registro de Sociedades de Lima; en virtud del aporte de cuota ideal del terreno eriazo constituido por las faldas de los cerros del Fundo Rinconada de Ate y Pampa Grande, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima, por lo que corresponde la anotación del recurso de apelación en ambas partidas registrales.

Sin embargo, de la revisión de dichas partidas se advierte que la Registradora anotó la interposición del recurso de apelación únicamente en la partida electrónica N° 11618555 del Registro de Sociedades de Lima, mas no en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima.

Por tal motivo, corresponde disponer que la Registradora extienda dicha anotación en la partida electrónica N° 11098483 del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** los extremos 1 y 3, y **REVOCAR** el extremo 2 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima proceda con la rectificación de oficio señalada en el punto 16 del análisis de la presente resolución.
3. **DISPONER** que la Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida registral señalada en el punto 17 del análisis de la presente resolución.

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 714 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 08 de abril de 2016.

APELANTE : FIDEL RAMÍREZ GARAYAR
TÍTULO : N° 1004610 del 27/10/2015.
RECURSO : H.T.D. N° 124-ZRN°IX/CERC.LIMA del 21/1/2016.
REGISTRO : Registro de Sociedades de Lima.
ACTO (s) : Aumento de capital.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Si mediante aporte a una sociedad de cuotas ideales de un predio, en la escritura pública los otorgantes manifiestan que aportan a la sociedad anónima la totalidad de sus cuotas ideales, no corresponderá formular denegatoria de inscripción aún cuando en el acta de junta general mencionen ser copropietarios de una proporción específica de cuotas ideales, pues conforme al tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios conjuntamente con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XL Pleno del Tribunal Registral, en casos de transferencia sobre la integridad de la alícuota que le corresponde a los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido."

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del aumento de capital de la sociedad Inmobiliaria María Teresa S.A. inscrita en la partida electrónica N° 11618566 del Registro de Sociedades de Lima, mediante aportes de cuotas ideales sobre bienes inmuebles y por aporte en efectivo, de S/. 800.00 nuevos soles a S/. 737,600.00 nuevos soles.

Para tal efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de aumento de capital y modificación de estatuto social, otorgado el 26/2/2004 ante notario de Lima Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez encargado del oficio del notario Manuel Noya de la Piedra, donde consta inserta el acta de junta general de accionistas del 11/2/2004.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima, Rocío del Pilar Elizabeth Vásquez Salinas, observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

AL REINGRESO, considerando que ha señalado que la sociedad Inmobiliaria María Teresa S.A. está registrada en la Partida N° 11618566 del Registro de Personas Jurídicas y no en la Partida 06002611 como inicialmente había señalado, subsiste parcialmente la observación anterior en lo siguiente:

1. Sobre la Partida N° 11157386 del Registro de Predios constan pendientes de inscripción los siguientes títulos:

1.a 654078 de 13/07/2015, sobre independización.

1.b 757061 de 14/08/2015, sobre testamento de Carmen Aparicio Valdez de Vásquez.

1.c 757060 de 14/08/2015, sobre testamento de Jaime Jesús Vásquez Bejares.

Por lo que previamente deberán inscribirse los títulos citados, Art. 47 del Reglamento General de los Registros Públicos.

1.d Asimismo, estando a la aclaración efectuada en su rogatoria, se deja constancia que a la fecha se encuentra vigente en la Partida N° 11618566 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, el asiento de presentación del Título N° 646147 sobre inscripción de aumento de capital.

2. Vista la introducción de la escritura presentada, se advierte que Alfredo Carlos Aparicio Hernández interviene representado por Jenny María Aparicio Gereda, según poder inscrito en la Partida N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes. Revisada tal partida, se advierte que si bien hay facultades para realizar aportes de inmuebles, sin embargo, dicho poder ha sido dado respecto a la concesión minera denominada María Teresa inscrita la propiedad superficial en el asiento 33 fojas 51 del tomo 1076 e inscrita la concesión en el asiento 3 de fojas 48 del tomo 54; y del fundo rústico La Rinconada de Ate y Pampa Grande. Sin embargo, el predio materia de aporte es la Parcela 2 Lote María Teresa Zona Pachacamac, Cieneguilla, inscrito en la Partida N° 11157386. Por lo que deberá subsanar, ya que la apoderada no se encuentra facultada para realizar el aporte mencionado. Art. 32 inc. "g" del Reglamento General de los Registros Públicos.

* Con relación a lo señalado en el escrito presentado al reingreso, se informa que, conforme a lo dispuesto en el Art. 156 del Código Civil, "para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad. Para el caso, visto el poder otorgado, no consta de manera expresa facultad para disponer del inmueble inscrito en la Partida N° 11157386 del Registro de Predios.

3. Vista la partida 11157386 del Registro de Predios, se advierte que también son copropietarios: Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez, Carmen Aparicio Valdez, Oscar German Aparicio Gereda, Felipe Javier Mariano Aparicio Gereda, Carolina Carmen Rosa Melby Aparicio Lembcke de Mendivil y Germen Ricardo Aparicio Lembke. Considerando que no se ha inscrito una división y partición que señale que los aportantes son titulares del 1/3 (?) de las acciones y derechos del predio, deberá aclarar el acta de junta general indicando que los aportantes transfieren en aporte a la sociedad la totalidad de sus acciones y derechos que tiene inscritos en el predio materia de aporte. Caso contrario, previamente deberá inscribirse la división y partición indicando las acciones y derechos de las que son titulares los aportantes en el Registro de Predios, para luego proceder a la transferencia por aporte indicando en acta de junta aclaratoria la cuota ideal de acciones y derechos de las que son titulares los aportantes, cuota que debe estar determinado en función a la totalidad del predio. Art. 96 y 109 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

* Respecto a la observación del Punto 3, se advierte que indica que los aportantes del bien inmueble inscrito en la Partida N° 11157386 del Registro de Predios son copropietarios de 1/3 al ser herederos de Alfredo Aparicio Valdez y Felipe Aparicio Valdez. Sin embargo, dicha afirmación no resulta exacta, toda vez que, la propiedad del inmueble corresponde a los señores German, Felipe Napoleón,

Alfredo, Luis Ernesto Rosa Mercedes y Carmen Aparicio Valdez, siendo que, en el caso de Germán, Felipe y Alfredo sus acciones y derechos han quedado transferido a sus herederos; por lo que deberá aclarar, el porcentaje de acciones y derechos que es materia de aporte.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que la Registradora señala que se encuentra vigente el asiento de presentación del título N° 646147 sobre solicitud de inscripción de aumento de capital siendo que, a la fecha, éste se encuentra tachado al haberse declarado improcedente la apelación recaída sobre dicho título por lo que no deviene en incompatible con la presente solicitud.

- En cuanto al poder otorgado a Jenny María Aparicio Gereda e inscrito en la partida N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, en éste se expresa de manera literal que comprende la concesión minera denominada "María Teresa" de 80 Has de extensión, que consta en la escritura de división y partición del 10/7/1957, estando inscrita la propiedad superficial en el asiento 33 a fojas 51 del tomo 1076 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Por otra parte, respecto a dicho extremo de la denegatoria corresponde aplicar el precedente de observancia obligatoria sobre identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral.

En efecto, en el presente título existen elementos suficientes que demuestran de manera indubitable y fehaciente que el inmueble en virtud del cual se otorga el poder corresponde al predio materia de aporte, siendo algunos de estos elementos los siguientes: (i) El inmueble denominado María Teresa que se menciona en el poder tiene una extensión de 80 Has, igual que la extensión del predio denominado Parcela 2 Lote María Teresa Zona Pachacamac – Cieneguilla al momento de su inmatriculación, esto es, 800,000.00 m² que corresponde a 80 Has. (ii) El nombre de María Teresa está consignado en las dos denominaciones mencionadas.

Puede, entonces, concluirse que el predio mencionado en el poder es el mismo que es materia de aporte.

- Al reingreso, la Registradora señala que del poder otorgado no consta de manera expresa facultad para disponer del inmueble inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, de la escritura de poder consta que la apoderada podrá constituir personas jurídicas y efectuar aportes de inmuebles dentro de los cuales se encuentra la superficie de la concesión minera denominada "María Teresa" de 80 Has que, como se señaló en su momento, es el mismo inmueble denominado Lote María Teresa materia de aporte. Cabe resaltar como un añadido que la apoderada ha recibido dos poderes adicionales otorgados por Alfredo Carlos Aparicio Hernández e inscritos en las partidas N° 12792626 y N° 13148657 en los que se faculta a la apoderada a celebrar todo acto de administración y disposición sobre bienes muebles e inmuebles de su representado suscribiendo para tal efecto todos los documentos públicos o privados que sean necesarios para lograr dichos objetivos incluso presentando los recursos, escritos u otros documentos necesarios ante la Sunarp así como realizar todos los actos que le corresponden como socio o accionista de sus empresas con domicilio en el Perú.

- Respecto al porcentaje de acciones y derechos que es materia de aporte debe señalarse que los propietarios primigenios del predio inscrito en la partida N° 11157386 eran los señores Germán Aparicio Valdez, Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez de Bellido, Carmen Aparicio Valdez de Vásquez, Alfredo Aparicio Valdez y Felipe Napoleón Aparicio Valdez, a cada uno de los cuales les correspondía 1/6 del lote, esto es, 16.66%.

Ahora bien, a la fecha de celebrado el aumento de capital, quienes aportan son Alfredo Carlos Aparicio Hernández – único heredero de Alfredo Aparicio Valdez – y los herederos de Felipe Napoleón Aparicio Valdez, por lo que el porcentaje del inmueble transferido al ser dos de los seis anteriores copropietarios equivale a 1/3 o 33.33% de las acciones y derechos sobre el inmueble. Respecto de Germán y los otros tres copropietarios originarios ni ellos ni sus herederos aportaron sus derechos y acciones en la sociedad por lo que de existir alguna transferencia de propiedad posterior ésta no podría afectar la transferencia de acciones y derechos otorgada por los accionistas más aún ésta, de conformidad con el artículo 25 de la Ley General de Sociedades, se reputa efectuada al otorgarse la escritura pública respectiva (esto es, el 26/2/2004).

- Con relación a la exigencia de la Registradora en el sentido que debe determinarse expresamente el porcentaje de acciones y derechos transferido por los aportantes es de manifestar que dicho pedido no procede, pues, conforme al artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido tal como ha acontecido en el presente caso con los otorgantes del aporte de acciones y derechos a favor de la sociedad.

V. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11618566 del Registro de Sociedades de Lima

En la partida N° 11618566 del Registro de Sociedades de Lima, se encuentra inscrita la sociedad Inmobiliaria María Teresa S.A.

El capital social de la referida sociedad es de S/. 800.00 nuevos soles representado por igual número de acciones de S/. 1.00 nuevo sol cada una, pagadas totalmente (título archivado N° 4783 del 9/1/2004).

Partida electrónica N° 11157386 del Registro de Predios de Lima

En la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la parcela N° 2 – lote María Teresa situado dentro de los distritos de Pachacamac y Cieneguilla, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001, rectificado por los asientos C 00002, C 00003 y C 00006, corre registrada que el citado predio fue independizado a solicitud de sus propietarios Germán Aparicio Valdez, Felipe Napoleón Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez, Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez y Carmen Aparicio Valdez.

En el asiento C 00003 corre inscrita la sucesión intestada de Felipe Napoleón Aparicio Valdez conformada por su cónyuge supérstite Fanny Jenny Gereda

Zauvitz y sus hijos Oscar Germán Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Felipe Javier Mariano Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Jenny María Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda.

En el asiento C 00004 corre inscrita la sucesión intestada de Alfredo Aparicio Valdez conformada por su hijo Alfredo Carlos Aparicio Hernández.

En el asiento C 00007 corre inscrito el anticipo de legítima otorgado a favor de Carolina Carmen Rosa Melby Aparicio Lembcke de MENDIVIL y Germán Ricardo Aparicio Lembcke quienes han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a Germán Aparicio Valdez.

Partida electrónica N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida corre la escritura pública del 14/3/2002 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya De la Piedra, mediante el cual Alfredo Carlos Aparicio Hernández otorga poder a favor de José Miguel Ramírez Gastón Roe y de Jenny María Aparicio Gereda, para que de manera individual y a sola firma conforme aparece de la cláusula sétima del instrumento público precitado, entre otros actos, puedan realizar actividades y actos jurídicos para la explotación, urbanización, venta total o parcial o cualquier acto respecto de los asuntos referidos en los puntos anteriores (ser heredero de quien fuera Alfredo Aparicio Valdez, por lo que es condómino de la superficie y titularidad de las pampas y cerros que formaban parte del fundo rústico "La Rinconada de Ate y Pampa Grande", así como las concesiones y denuncios mineros que se encuentran en dicho fundo), con el objeto de obtener el mejor beneficio para el poderdante.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral del abogado Oscar Javier Solís Yataco.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Cuando en aporte a una sociedad de cuotas ideales de un predio, en la escritura pública los otorgantes manifiestan que aportan a la sociedad anónima la totalidad de sus cuotas ideales: ¿cabe observar el título, cuando el acta de junta general mencionan ser copropietarios de una proporción específica de cuotas ideales?

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 115 de la Ley General de Sociedades, compete a la junta general, aumentar o reducir el capital social; asimismo, el artículo 201 prescribe que el aumento de capital se acuerda por junta general cumpliendo los requisitos establecidos para la modificación del estatuto, consta en escritura pública y se inscribe en el Registro.

Dichas normas resultan concordantes con lo establecido en el artículo 5 de la Ley General de Sociedades que señala: *"La sociedad se constituye por Escritura*

Pública, en la que está contenido el pacto social, que incluye el estatuto. Para cualquier modificación de éstos se requiere la misma formalidad (...)".

2. Como puede inferirse de las disposiciones citadas, el aumento de capital en toda sociedad, importa en primer término, una manifestación de voluntad colegiada de la sociedad en dicho sentido, esta voluntad se expresa a través de un acuerdo formal adoptado en junta general.

Es así que la junta general, como órgano colegiado de toda sociedad, se constituye en autoridad jerárquica suprema de la misma, tornándose en un ente imprescindible para la existencia de la sociedad a través de la cual se manifiesta la voluntad colectiva o social, siendo que los acuerdos, válidamente adoptados, son obligatorios incluso para los socios disidentes y para quienes no hubieran participado de la reunión.

Pero además del acuerdo – válidamente adoptado –, la Ley General de Sociedades exige que para los actos que importen una modificación del pacto social y estatuto, el acuerdo debe formalizarse en escritura pública, siendo dicha formalidad requisito indispensable para poder inscribir la voluntad social expresada.

Sobre este tema, en el Reglamento del Registro de Sociedades también encontramos disposiciones en la que se reafirma que las decisiones sociales que impliquen modificación del estatuto deben estar contenidas en escritura pública (artículos VI del Título Preliminar y 61 del Reglamento del Registro de Sociedades)⁵.

Por tanto, podemos concluir que el título formal necesario para extender una inscripción de aumento de capital y por ende de modificación de estatuto, está constituido por la escritura pública correspondiente la que además debe contener el acuerdo adoptado en junta general y los demás documentos para calificar la validez del acto.

3. Respecto a las modalidades del aumento de capital, el artículo 202 de la Ley General de Sociedades señala lo siguiente:

El aumento de capital puede originarse en:

1. Nuevos aportes;

⁵ Artículo VI.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos.

(...).

Artículo 61.- Requisitos de la escritura pública

Sin perjuicio de los demás requisitos y formalidades que dispone este Reglamento, para la inscripción de modificaciones del estatuto, la correspondiente escritura pública deberá contener:

a) El acta de la junta general que contenga el acuerdo de modificación, con la indicación de los artículos que se modifican, derogan o sustituyen y el texto de los artículos sustitutorios o adicionales;

(...).

c) Si la decisión la adopta el gerente general, por delegación de la junta, tal decisión debe expresarse en la escritura pública. En ésta se insertará el acta en la que consta la delegación para modificar, derogar, sustituir o agregar determinados artículos del estatuto.

2. La capitalización de créditos contra la sociedad, incluyendo la conversión de obligaciones en acciones;
3. La capitalización de utilidades, reservas, beneficios, primas de capital, excedentes de revaluación; y,
4. Los demás casos previstos en la ley.

Por su parte, el artículo 66 del Reglamento del Registro de Sociedades establece que para inscribir el aumento de capital y la correspondiente modificación de estatuto, el acta que contenga el acuerdo deberá indicar entre otros datos relevantes: a) *El importe y la modalidad del aumento (...)*.

Asimismo, en cuanto a los datos relevantes que deben aparecer en el asiento registral de aumento de capital están previstos en el artículo 69 del Reglamento del Registro de Sociedades, se destaca en el inciso a) *El importe y modalidad de aumento (...)*.

De acuerdo a ello, la modalidad de aumento es una referencia que debe aparecer en la redacción del asiento, como parte de la expresión de la causa o fuente del aumento.

4. A su vez, el artículo 35 del referido reglamento establece que:

En los casos de constitución de sociedades, aumentos de capital, o pagos de capital suscrito, la efectividad de la entrega de los aportes se comprobará ante el Registro en las siguientes formas:
(...)

c) Si el aporte es de bienes registrados, con la inscripción de la transferencia a favor de la sociedad en el registro respectivo (...) (El subrayado es nuestro).

5. De otro lado, con relación a la inscripción de la transferencia de inmuebles registrados, a efectos de acreditar el aporte, resultan de aplicación las reglas contenidas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto, el artículo 109 del referido Reglamento dispone que la inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades. Dicho artículo 109 establece igualmente que para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

Con relación a la transferencia de cuotas ideales en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se establece que:

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13⁶, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido. (El subrayado es nuestro).

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad⁷.

Sobre la materia es pertinente señalar que conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XL Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11/3/2009, resulta de aplicación a las transferencias de alícuotas el siguiente criterio:

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 161-2007-TR-T del 27 de junio de 2007 y N° 439-2008-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2008.

Dicho criterio ha sido incorporado en el tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento antes citado⁸.

6. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar y en el artículo 50 del

6 Artículo 13°.- Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

(...)

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. *En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.*

(...)

⁷ Reglamento General de los Registros Públicos. Título Preliminar IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

⁸ Tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano⁹ señala que: *"Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia."*

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción sobre el bien que se transfiere, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto transmisivo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y *no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.*

7. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil¹⁰.

Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

8. Al respecto debe señalarse que el porcentaje de cuota ideal del que es titular el copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señale ser propietario el vendedor no modifica el porcentaje inscrito del que es titular. Puede señalar en la escritura que es propietario de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso, puede no señalar en la escritura, cuál es el porcentaje del que es titular.

El dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere (no el que manifiesta tener). Y debe verificarse que efectivamente sean los titulares del porcentaje que transfieren, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

9 MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Procedimiento Registral Ordinario*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Volumen II. Pág. 405-406.

10 Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

9. Ahora bien, del asiento C 00001 – rectificado por los asientos C 00002, C 00003 – de la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima, consta que el lote denominado “María Teresa” ubicado en los distritos de Pachacamac y Cieneguilla se originó como consecuencia de la acumulación de los inmuebles inscritos a fojas 107, 111, 123, 131 y 119 del tomo 1132 solicitada por Germán Aparicio Valdez, Felipe Napoleón Aparicio Valdez, Alfredo Aparicio Valdez, Luis Ernesto Aparicio Valdez, Rosa Mercedes Aparicio Valdez y Carmen Aparicio Valdez. En ese sentido, el citado lote perteneció en copropiedad a las personas antes citadas, correspondiéndole, entonces, a cada uno el 16.66% de acciones y derechos sobre el predio *submateria*.

En el asiento C 00003 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Felipe Napoleón Aparicio Valdez en la que se declara a su cónyuge supérstite **Fanny Jenny Gereda Zauvitz** y sus hijos **Óscar Germán Aparicio Gereda**, **Carmen Lucía Aparicio Gereda**, **Felipe Javier Mariano Aparicio Gereda**, **Fernando José Aparicio Gereda**, **Jenny María Aparicio Gereda**, **Ana Beatriz Aparicio Gereda** y **Gustavo José Antonio Aparicio Gereda** como herederos de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían al citado causante, esto es, el **16.66%**.

En el asiento C 00004 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Alfredo Aparicio Valdez en la que se declara a **Alfredo Carlos Aparicio Hernández** como heredero de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían al citado causante, esto es, el **16.66%**.

10. Por su parte, revisada la escritura pública de aumento de capital y modificación del estatuto social del 26/2/2004 apreciamos lo siguiente:

(...)

PRIMERA.

EN JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 2004, LOS SEÑORES ACCIONISTAS ACORDARON POR UNANIMIDAD, AUMENTAR EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD POR EL APOORTE DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES Y POR APOORTE EN EFECTIVO. EN CONSECUENCIA, EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD QUE ERA DE S/. 800,00 QUEDARÁ FINALMENTE EN LA CIFRA DE S/. 737 600,00, ES DECIR QUE HA SUFRIDO UN AUMENTO DE S/. 736 800,00.

(...)

CLÁUSULA ADICIONAL.-

INTERVIENE EN EL PRESENTE ACTO, **DOÑA JENNY MARIA APARICIO GEREDA**, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 07833343, **POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACION DE DON ALFREDO CARLOS APARICIO HERNANDEZ**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 06485914, SEGÚN PODER QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11357562 DEL REGISTRO DE MANDATOS DE LIMA, **DOÑA FANNY JENNY GEREDA ZAUVITZ**; IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 07805554, **DOÑA CARMEN LUCIA APARICIO GEREDA**, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 09178446, **DON FERNANDO JOSE APARICIO GEREDA**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 07855210, **DOÑA ANA BEATRIZ APARICIO GEREDA** IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 21877712 Y **DON GUSTAVO JOSE ANTONIO APARICIO GEREDA**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 07840077,

TODOS SEÑALANDO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN EL KM. 10.5 DE LA CARRETERA A CIENEGUILLA, LA MOLINA, LIMA, QUIENES EN SUS CALIDADES DE PROPIETARIOS DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO RÚSTICO DENOMINADO "LOTE MARÍA TERESA" QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA Nº 11157386 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN DICHOS ASIENTOS REGISTRALES, PROCEDEN A TRANSFERIR A FAVOR DE LA EMPRESA INMOBILIARIA MARIA TERESA S.A., EN VIA DE APOORTE AL CAPITAL SOCIAL DE LA EMPRESA, EL TOTAL DE SUS ACCIONES Y DERECHOS, QUE CONSTITUYE BIEN PROPIO DE LOS SUSCRITOS, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA ONCE DE FEBRERO DEL DOS MIL CUATRO, QUE SE INSERTARA, LAS CITADAS ACCIONES Y DERECHOS HAN SIDO VALORIZADAS EN LA SUMA DE S/. 736,786.00 (SETECIENTOS TREINTISEIS MIL SETECIENTOS OCHENTISEIS Y 00/100 NUEVOS SOLES), PARA TODO EFECTO REGISTRAL. LA PRESENTE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHO COMPRENDE TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE A DICHO INMUEBLE Y LE ES INHERENTE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA.

(...)

INSERTO.-

(...)

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

EN LA CIUDAD DE LIMA, SIENDO LAS 09:00 HORAS DEL DÍA 11 DE FEBRERO DE 2004, (...)

AGENDA.-

DANDO INICIO A LA SESIÓN, LA PRESIDENTE MANIFESTÓ QUE EL PROPÓSITO DE LA MISMA ERA TRATAR LO RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL DE LA SOCIEDAD, SUGERIDO POR LOS PROPIOS ACCIONISTAS, MEDIANTE EL APOORTE DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE INMUEBLE, QUE ESTABAN DISPUESTOS A EFECTUAR ELLOS. INDICÓ QUE **LOS SIETE ACCIONISTAS SON CO-PROPIETARIOS, A TÍTULO DE BIEN PROPIO, DE UN TERCIO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO RÚSTICO DENOMINADO "LOTE MARÍA TERESA", QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 11157386** DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, VALORIZADO EN S/. 736.786,00 (SETECIENTOS TREINTISEIS MIL SETECIENTOS OCHENTISEIS Y 00/100 NUEVOS SOLES). SEÑALÓ QUE ESTA VALORIZACIÓN ESTA CONTENIDA EN EL CORRESPONDIENTE INFORME DE VALORIZACIÓN EFECTUADO POR UN PERITO TASADOR Y QUE DADO QUE EL INMUEBLE SE ENCUNETRA A LA FECHA LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES, SU APOORTE AL CAPITAL DE LA SOCIEDAD RESULTABA CONVENIENTE PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES QUE CONSTITUYEN EL OBJETO SOCIAL.

(...) (El resaltado y subrayado es nuestro).

11. Tenemos, entonces, que conforme a los antecedentes registrales, los intervinientes (Alfredo Carlos Aparicio Hernández, Fanny Jenny Gereda Zauvitz,

Jenny María Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda) son copropietarios del predio inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, se aprecia que en la escritura pública de aumento de capital y modificación del estatuto social del 26/2/2004, consta como inserto el acta de junta general de accionistas del 11/2/2004 en la que se aprobó aceptar el aporte de cuotas ideales sobre inmuebles de propiedad de los accionistas y copropietarios en mención, para lo cual declaran ser titulares de 1/3 de las cuotas ideales sobre el predio inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima.

De otro lado, en la cláusula adicional del instrumento público en mención, consta que es voluntad de los copropietarios (Alfredo Carlos Aparicio Hernández, Fanny Jenny Gereda Zauvitz, Jenny María Aparicio Gereda, Carmen Lucía Aparicio Gereda, Fernando José Aparicio Gereda, Ana Beatriz Aparicio Gereda y Gustavo José Antonio Aparicio Gereda) transferir en vía de aporte al capital social de la empresa, la totalidad de las cuotas ideales que tienen sobre el predio.

En ese sentido, conforme al tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios conjuntamente con el precedente de observancia obligatoria citado en el numeral 5 del presente análisis, cuando se transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde a los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido, siendo que en el caso *submateria* se aprecia de la escritura pública del 26/2/2004 que mediante aporte a la sociedad se transfirió la totalidad de las cuotas ideales del predio, no procedía exigir escritura pública aclaratoria respecto de lo declarado en junta general de accionistas.

Por lo tanto, se procede a **revocar el numeral 3 de la observación** formulada por la Registradora.

12. Uno de los defectos advertidos por la Registradora versa en torno a la representación invocada por Jenny María Aparicio Gereda, quien al momento de otorgar la escritura pública del 26/2/2004 señala que interviene por sí y en representación de Alfredo Carlos Aparicio Hernández según facultades inscritas en la partida N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima. En esa línea, la primera instancia estima que en el acto de apoderamiento no se precisó que la apoderada está facultada para celebrar actos de disposición sobre las acciones y derechos que le corresponden al representado sobre el lote denominado "María Teresa" inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima.

Ahora, de los asientos A 00001 y A 00002 de la partida N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima extendido en mérito a parte notarial de la escritura pública del 14/3/2002 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra, se advierte que Alfredo Carlos Aparicio Hernández designó como apoderados a José Miguel Ramírez Gastón Roe y a Jenny María Aparicio Gereda, quienes podrán ejercer de manera individual y a sola firma, entre otras, las facultades siguientes:



1.- El poderdante manifiesta ser heredero de quien fuera Alfredo Aparicio Valdez, conforme al acta inscrita en la partida N° 11339962. 2.- Asimismo, es condómino de la superficie y titularidad de la Concesión Minera denominada "María Teresa" empadronada con el No. 53, de 80 Has, extensión, la que consta en la escritura de división y partición del 10/07/1957 ante el Notario Fernandini Arana, estando inscrita la propiedad superficial en el Asiento 33 de Fs. 51 del tomo 1076 el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima e inscrita la concesión en el As. 3 de fojas 48 del 54 del libro de Derechos Mineros del Registro Público de Minería, oficina Registral de Lima. En virtud de lo señalado, el poderdante manifiesta ser condómino de la superficie y titularidad de las pampas cerros que formaban parte del Fundo Rústico "La Rinconada de Ate y Pampa Grande", así como las concesiones y denuncios mineros que se encuentran en dicho fundo, inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. 4.- **El poderdante faculta a sus apoderados para que puedan realizar actividades y actos jurídicos para la explotación, urbanización venta total o parcial o cualquier acto respecto de los asuntos referidos en los puntos anteriores, con el objeto de obtener el mejor beneficio para el poderdante, pudiendo los apoderados:** Continuar con la actividad minera, explotando las concesiones mineras indicadas; llevar adelante el desarrollo urbano de los inmuebles indicados; **vender o permutar cualquiera de los inmuebles indicados; celebrar respecto de los inmuebles indicados, cualquier acto o contrato limitativo de dominio;** otorgar opciones, celebrar contratos de promesas compra o de promesa de venta, respecto de los inmuebles indicados; hipotecar los inmuebles indicados; **constituir personas jurídicas** que tengan por objeto el desarrollo de cualquier actividad **para el cumplimiento de la finalidad señalada al inicio de esta cláusula, respecto de los inmuebles indicados, pudiendo celebrar contratos de sociedad mercantil y hacer aportes en dinero, bienes muebles o inmuebles así como aprobar los aportes que hagan los demás interesados;** (...) (El resaltado es nuestro).

13. De las cláusulas transcritas en el numeral precedente, a diferencia de lo manifestado por la Registradora, se colige que la apoderada Jenny María Aparicio Gereda cuenta con facultades suficientes para celebrar distintos actos de disposición tales como compraventas, permutas e incluso aportes a favor de sociedades en que participe su representado; tales poderes se circunscriben a las acciones y derechos que ostenta Alfredo Carlos Aparicio Hernández – **en su calidad de heredero de Alfredo Aparicio Valdez** – respecto de la **concesión minera denominada "María Teresa"** y las pampas cerros que formaban parte del Fundo Rústico "La Rinconada de Ate y Pampa Grande", así como también sobre la propiedad superficiaria inscrita en el asiento 33 de fojas 51 del tomo 1076 el Registro de la Predios de Lima.

14. Esta instancia advierte que a la fecha de emisión de la presente resolución se ha extendido el asiento B 00001 en la partida N° 11357562 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, en el que se publicita que mediante documento privado con firma certificada de Alfredo Carlos Aparicio Hernández ante notario de California (USA) José V. Arcos el 5/2/2016 y apostilla suscrita por el Secretario del Estado de California el 18/2/2016, el poderdante aclaró los términos del poder otorgado mediante escritura del 14/3/2002 en los siguientes términos:

"ACLARACIÓN: El poderdante aclara el asto. A00001 de esta partida en lo siguiente: - La Concesión Minera denominada "María Teresa" empadronada con el N° 53 de 80 Has. de extensión estando inscrita la Propiedad Superficial en el Asiento 33 Fojas 51 del Tomo 1076 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima e inscrita la Concesión en el Asiento 3 de Fojas 48 del Tomo 54 del Libro de Derechos Mineros del Registro Públicos de Minería, oficina Registral de Lima, se denomina actualmente Parcela N° 2 Lote María Teresa Zona Pachacamac y Cieneguilla, y se encuentra inscrita en la Partida Electrónica 11157386 del Registro de Predios de Lima. - Las pampas y cerros que forman parte del "Fundo Rustico la Rinconada de Ate y Pampa Grande", así como las concesiones y denuncios mineros que se encuentran en dicho Fundo, inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, constituyen terrenos que forman parte del Fundo Rinconada de Ate - La Molina inscrito en la Partida Electrónica 11098483 del Registro de Predios de Lima. Dejo expresa constancia que este poder y su aclaración se extiende a todos los predios que formen parte o se desprendan o independicen de los mencionados, y que ratifico los demás términos del poder otorgado" (El resaltado es nuestro).

Por consiguiente, a la fecha de emisión de la presente resolución, el poderdante ha precisado de manera expresa e indubitable que las facultades (entre ellas: las de disposición) otorgadas a la apoderada recaen sobre las acciones y derechos que ostenta sobre el predio inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación.**

15. Por último, resta evaluar la existencia de títulos pendientes incompatibles con el acto rogado, es pertinente traer a colación el artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala que:

"Artículo 29.- Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior;
(...)"

Conforme a la norma glosada, una vez determinada la existencia de títulos pendientes anteriores e incompatibles con el que es materia de calificación, el Registrador (sin perjuicio de efectuar la calificación integral de los defectos u obstáculos del título presentado) conjuntamente con la observación respectiva, deberá disponer la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo, hasta que se produzca la conclusión del procedimiento registral (inscripción o caducidad del título) correspondiente al asiento de presentación anterior.

16. En el presente caso, la Registradora advirtió la existencia de títulos pendientes respecto de la partida electrónica N° 11157386. Así, en su eschuela alude a los títulos N° 654078 del 13/7/2015, N° 757061 del 14/8/2015, N° 757060 del 14/8/2015 y N° 646147 del 9/7/2015. Sin embargo, la primera instancia no determinó en forma expresa si dichos títulos, en realidad, resultaban incompatibles o no con el acto rogado, siendo que de considerarlos incompatibles, debía además suspender el asiento de presentación según lo dispuesto en los artículos 26 y 29 inciso a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Ahora, efectuada la consulta correspondiente en el Sistema de Información Registral (SIR) aparece que el asiento de presentación del título N° 646147 caducó el 15/2/2016.

En cuanto a los títulos N° 757061 y N° 757060, éstos versan sobre solicitudes de traslado de dominio vía sucesión testamentaria respecto de personas distintas a quienes transfieren sus cuotas ideales a favor de la sociedad por lo que dichas solicitudes de inscripción no devienen en incompatibles con el aumento de capital aprobado en junta general del 11/2/2004.

17. Del SIR también consta que el asiento de presentación del título N° 654078 del 13/7/2015 aún se mantiene vigente a efectos de una posible interposición de la acción contenciosa administrativa contra la Resolución N° 383-2016-SUNARP-TR-L del 18/2/2016 emitida por el Tribunal Registral como consecuencia del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción recaída sobre la solicitud de inscripción antes referida.

Respecto al contenido del título N° 654078 del 13/7/2015 es de señalar que éste versa sobre una solicitud de independización de un área de 66,686.08 m2 que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11157386 del Registro de Predios de Lima.

No obstante, debe considerarse que en el presente análisis se ha podido determinar que el acto materia de inscripción contenido en la escritura pública de aumento de capital y modificación del estatuto social del 26/2/2004, es respecto de la totalidad de cuotas ideales que le corresponde a los titulares registrales sobre el predio en cuestión, y por tanto el eventual acceso al Registro de la independización de parte del mismo, no resulta ser incompatible.

Estando a lo expuesto, se procede a **dejar sin efecto los numerales 1.a, 1.b, 1.c y 1.d de la observación** formulada por la Registradora.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 293-2015-SUNARP/PT del 23/12/2015.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VIII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 3 y **DEJAR SIN EFECTO** los demás numerales de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Sociedades de

Lima al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

Como bien señala el Señor Presidente, lo que se quiere dilucidar es lo siguiente:

Cuando se transfieren cuotas ideales, ¿la inscripción de independizaciones posteriores a la escritura pública de transferencia impide la inscripción de la transferencia de cuotas ideales si en dicha escritura se individualiza el bien señalando sólo el número de partida?

Al respecto, debe precisarse que las resoluciones implicadas, N° 2657-2015-SUNARP-TR-L del 29/12/2015 y N° 0714-2016-SUNARP-TR-L del 08/04/2016, se refieren a sendos aumentos de capital con aporte o transferencia de alícuotas (acciones y derechos) de predios y ambos títulos fueron presentados y apelados por la misma persona.

Otra precisión, la observación registral se centraba en que el "valor" del aporte disminuiría (alícuota de predio) al efectuarse las diferentes independizaciones.

Así en la Res. N° 2657-2015-SUNARP-TR-L el Tribunal consideró que estas independizaciones resultaban incompatibles con el título ("*...no procede la inscripción de la transferencia cuando de la partida registral se advierte que el área del predio ha disminuido producto de sucesivas transferencias e independizaciones, teniendo como consecuencia que la porción material que representará la cuota ideal en la división y partición será menor, producto de las citadas transferencias*") y en la Res. N° 0714-2016-SUNARP-TR-L opinó que no resultaban incompatibles ("*... el acto materia de inscripción..., es respecto de la totalidad de cuotas ideales que le corresponde a los titulares registrales sobre el predio en cuestión, y por tanto el eventual acceso al Registro de la independización de parte del mismo, no resulta ser incompatible*").

Como puede advertirse, hay criterios discrepantes respecto del mismo acto (aporte de alícuotas sobre predio para el aumento de capital) y el mismo presentante y apelante; por lo que el Pleno Registral deberá definir cuál de los dos criterios prevalecerá a partir de la fecha.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Como puede apreciarse, se trata (nuevamente), de cómo se interpreta un criterio del Tribunal Registral.

En el XCI Pleno se adoptó el siguiente acuerdo:

"Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble, es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral".

En la Primera Sala consideramos que si en el título presentado no consta descripción física del predio, pues el predio se identificó en el título de transferencia con su ubicación o número de partida registral, es indiferente que en la partida del predio se hayan inscrito con posterioridad a la fecha de transferencia de cuotas ideales, independizaciones a favor de terceros. En dicho caso, aunque el área del predio en la actualidad sea menor a la que el predio tenía a la fecha de transferencia, debe proceder la inscripción de la transferencia de cuotas ideales sin requerirse escritura aclaratoria. En dicho caso, obviamente sólo se inscribirá la transferencia en la partida del predio matriz y no en las partidas independizadas (pues las independizaciones obrarán inscritas a favor de terceros que no puede perjudicarse).

Así, lo importante es que el predio al que se refiere la transferencia esté identificado.

En realidad, cuando el predio está debidamente identificado en el título de transferencia, ya sea con su ubicación o con su número de partida, yo incluso considero que aun cuando en el título de transferencia se hubiera consignado el área, igual procedería la inscripción, pues está debidamente identificado el predio. Así, no olvidemos el precedente sobre identificación del predio, el que fue precisado en el sentido que inclusive cuando se ha consignado el área del predio y existe discrepancia con la que consta en la partida, procede la inscripción aunque la diferencia supere la tolerancia permitida, siempre que existan elementos que permitan la identificación.

No existe razón para aplicar estos criterios sólo a transferencia de integridad del predio, y no aplicarlos a transferencias de cuotas ideales.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

¿Podrían explicar la vinculación con el aporte para aumento de capital? ¿Cuál es la diferencia con la transferencia por compraventa, por ejemplo?

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

En realidad el criterio propuesto es aplicable a toda transferencia.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala que:

El caso es de una escritura de transferencia en el que solo se indica número de partida (o quizás indiquen algún dato mas como distrito, zona, urbanización, etc) pero no indican el área, y además el transferente tiene dominio.

¿Cuál sería la inadecuación del título con la partida que amerite observación? Ninguna, y por tanto el título debe inscribirse.

La discusión quizás sería si hubieran indicado área, lo cual no ha sido materia de convocatoria.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

Entonces, ¿por qué se refiere al aumento de capital? Pensé que el cuestionamiento era que al disminuir el área del predio de 10,000 ha a 1,000 m², el valor de la cuota ideal aportada por el copropietario decrecía y ello alteraba el monto de aporte. Es decir, aportó cuota ideal por 200,000 dólares y ahora el predio vale 2,000 dólares.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Lo que sucede es que en la resolución (de la que queremos apartarnos) no se usó el argumento relativo a la disminución del valor del aporte.

Pero como ambos casos se refieren a aumentos de capital, entiendo que por ello Luis al pedir convocatoria a Pleno lo mencionó.

De otra parte, el hecho que disminuya el valor del aporte no creo que sea fundamental, pues siempre el directorio está obligado a revisar la valorización de los aportes no dinerarios, conforme al art. 76 de la LGS.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

Walter, sólo era una atingencia, que ambos títulos se refieren a aumento de capital mediante aporte de acciones y derechos (alícuotas) sobre predios, además de los otros temas involucrados.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Propongo que la sumilla que se someta a votación sea la siguiente:

Transferencia de cuotas ideales

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

Esta es mi propuesta. Tal vez alguien quiera proponer lo relativo a que en dicho supuesto no debe haberse mencionado el área en el título de transferencia, pero en realidad yo no estoy de acuerdo con dicha exigencia: considero que debe inscribirse la transferencia aunque se haya señalado el área en el título, pues

igualmente el predio al que se refiere la transferencia de cuotas ideales estará debidamente identificado.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala que:

La convocatoria comprendió un solo supuesto: que se indique partida, No hemos discutido que pasa si se indicó área y luego se produjo independizaciones.

Sugiero limitar la sumilla al caso convocado, debemos ceñirnos a la convocatoria, no se ha debatido el supuesto que se haya indicado área.

Propongo:

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, en la que no se ha indicado área del predio matriz, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

El tema discutido es la identificación del predio al que se refiere la transferencia de cuotas ideales. La sumilla planteada por mi humilde persona está dentro de la convocatoria.

No estoy de acuerdo con la propuesta de Rocío porque implicaría que SI SE HA INDICADO EL ÁREA, y hubiera disminuido entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, no procedería la inscripción. Ello trabaría innumerables transferencias, en especial de aquellos grandes predios que se transfieren en pequeñas cuotas ideales, en la que con frecuencia también se inscriben independizaciones de pequeñas partes (que disminuyen el área del predio).

El **vocal Raúl Delgado** señala que:

Discrepo de la posición asumida por Rocío de ceñirse literalmente al texto de la frase a debatir propuesta por la presidencia es contraproducente con la historia de los debates del Tribunal y en este caso que en realidad el debate se centra en la contradicción entre dos resoluciones determinadas. De lo contrario, de ahora en adelante habrá que tener demasiado cuidado en la frase de la agenda, más que en el motivo de la convocatoria que es contradicción entre dos resoluciones, que debe permitir un debate amplio sobre el tema.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que:

Luego de las intervenciones se somete a votación lo siguiente:

Posición 1: Propuesta de la vocal Mariella Aldana

Transferencia de cuotas ideales

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

Posición 2: Propuesta de la vocal suplente Rocío Peña.

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, en la que no se ha indicado área del predio matriz, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

Efectuada la votación se obtienen los siguientes resultados:

Propuesta 1:

A favor: Luis Aliaga Huaripata, Gloria Salvatierra Valdivia, Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Poma Morales, Samuel Gálvez Troncos, Beatriz Cruz Peñaherrera, Raúl Delgado Nieto, Elena Rosa Vásquez Torres y Jorge Almenara Sandoval. **Total: 10 votos.**

En contra: Rosario Guerra Macedo, Rocío Peña Fuentes, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Montoya López. **Total: 05 votos.**

Propuesta 2:

A favor: Rosario Guerra Macedo, Rocío Peña Fuentes, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Montoya López. **Total: 05 votos.**

En contra: Luis Aliaga Huaripata, Gloria Salvatierra Valdivia, Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Poma Morales, Samuel Gálvez Troncos, Beatriz Cruz Peñaherrera, Raúl Delgado Nieto, Elena Rosa Vásquez Torres y Jorge Almenara Sandoval. **Total: 10 votos.**

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, la siguiente sumilla:

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

Criterio sustentado en la Resolución n.º 1962-2016-SUNARP-TR-L del 30.09.2016.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día jueves 01 de setiembre de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.



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



.....
WALTER POMA MORALES
Vicepresidente del Tribunal Registral
SUNARP