

# CLV PLENO REGISTRAL

## SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día viernes 26 de agosto de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 13 vocales: Samuel Hernán Gálvez Troncos, quien actúa como presidente, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez como secretaria, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Nora Mariella Aldana Durán, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Pedro Álamo Hidalgo, Rocío Zulema Peña Fuentes, Beatriz Cruz Peñaherrera, Daniel Montoya López, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Tapia Palacios y Jorge Luis Almenara Sandoval.

**LUGAR:** Sede de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la av. Pardo y Aliaga n.º 695, séptimo piso, San Isidro - Lima.

**FECHA:** Viernes 26 de agosto de 2016.

08:00 a.m. Instalación.

08:30 a.m. **TEMA 1:** CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO.

**Ponente:** Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

Corresponde a las instancias registrales verificar la representación con la que intervienen los titulares registrales en el acto cuya inscripción se solicita resguardar con la anotación de bloqueo.

- a) Resolución n.º 1017-2014-SUNARP-TR-L del 29.05.2014
- b) Resolución n.º 1250-2015-SUNARP-TR-L del 26.06.2016

09:15 a.m. Debate del tema.

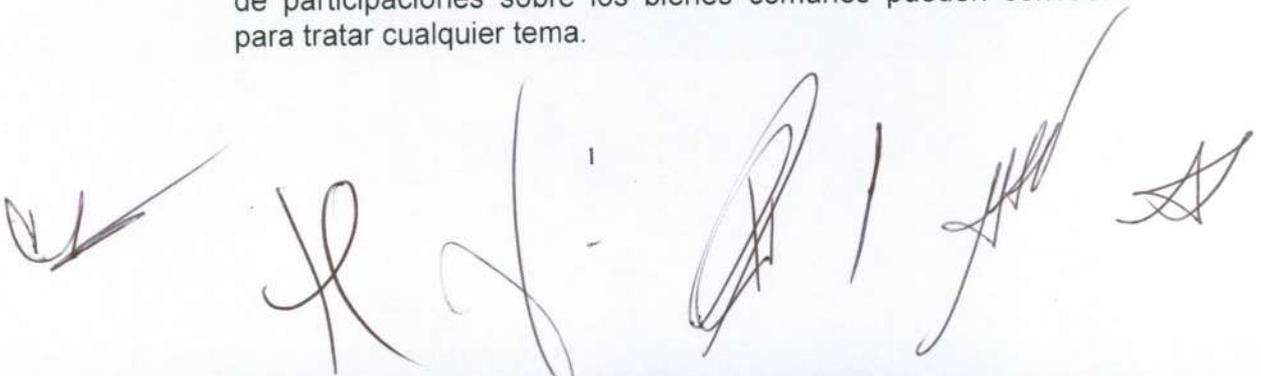
09:45 a.m. Conclusiones y votación.

10:15 a.m. **Coffee break**

10:45 a.m. **TEMA 2:** PRECISIÓN DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

**Ponente:** Nora Mariella Aldana Durán

Precisar los acuerdos aprobados en el CXXXIX Pleno con el objeto que quede claro que propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes pueden convocar para tratar cualquier tema.



**a) ACUERDOS APROBADOS EN EL CXXXIX PLENO.  
CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS**

"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

**PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX**

"Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno."

**b) Resolución n.º 671-2016-SUNARP-TR-L del 31/3/2016.**

"[...] Como se puede advertir, la convocatoria realizada por propietaria que representa más del 25% de participación en los bienes comunes comprende los temas relativos al reconocimiento de propiedad preexistente y la independización de los aires, lo cual es contrario a la interpretación planteada en el acuerdo plenario adoptado en el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral realizado el día 28 de diciembre de 2015, citado en el considerando 7 que antecede, el cual considera que los propietarios que representen el 25% de participación en los bienes comunes pueden convocar únicamente para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

11:30 a.m. Debate del tema.

12:00 p.m. Conclusiones y votación.

12:30 p.m. **Almuerzo.**

02:00 p.m. **TEMA 3: RECTIFICACIÓN DE ÁREA UNILATERAL, APROBADO EN EL PLENO CXV.**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán.**

Procede la rectificación, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que el área de Catastro informe que el área resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del área de la partida.

La Resolución n.º 034-2015-SUNARP-TR-L señala en el considerando 3 que conforme a reiterada jurisprudencia esta rectificación solo procede cuando el área resultante es menor a la inscrita, afirmación que puede llevar a confusión y que se puede evitar.

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:30 p.m. **TEMA 04: QUORUM DE UNA SESIÓN DE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSAL**

**Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera**

¿Cómo se acredita el *quorum* de una sesión de asamblea general universal?

**Criterios contradictorios:**

**a) Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 06/11/2014:  
ACREDITACIÓN DE QUORUM DE ASAMBLEA GENERAL**

*"Tratándose de asambleas universales no se requiere acreditar la convocatoria a la sesión. La calidad de universal se acredita con la constancia de quórum y no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible".*

**b) Resolución n.º 1271-2015-SUNARP-TR-L del 26/06/2015:  
ASAMBLEA UNIVERSAL**

*"La asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de los miembros de la asociación, siendo que quien debe dar fe de ello es el último presidente inscrito".*

En igual sentido se ha pronunciado la Resolución n.º 448-2016-SUNARP-TR-L del 3/3/2016.

**c) Resolución n.º 780-2013-SUNARP-TR-L del 10/5/2013:  
ASAMBLEA UNIVERSAL**

*"Para la inscripción de los acuerdos adoptados en sesión universal deben encontrarse presentes la totalidad de los miembros, lo cual incluye a los asociados miembros del consejo directivo inscrito cuya vacancia no consta inscrita en la partida".*

04:00 p.m. Debate del tema.

04:30 p.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. **Fin de la sesión.**

**INSTALACIÓN:** Verificado el *quorum*, el **presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el **debate** de los temas de agenda.

**TEMA 1: CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO.**

**Ponente: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.**

Corresponde a las instancias registrales verificar la representación con la que intervienen los titulares registrales en el acto cuya inscripción se solicita resguardar con la anotación de bloqueo.

c) Resolución n.º 1017-2014-SUNARP-TR-L del 29.5.2014

d) Resolución n.º 1250-2015-SUNARP-TR-L del 26.6.2016

**CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO**

Ponente: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

**CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO**

*“Corresponde a las instancias registrales calificar la representación con la que intervienen los titulares registrales en el acto cuya inscripción se solicita resguardar con la anotación del bloqueo, por cuanto ello permite la verificación del tracto sucesivo”.*

**Cuestión a determinar:**

-¿Debe verificarse la representación con la que intervienen los titulares registrales en el acto cuya inscripción se solicita resguardar con la anotación del bloqueo?

**Argumentos:**

1. Esta instancia ha señalado en la Resolución N° 1296-2013-SUNARP-TR-L del 12/8/2013:

*“(…) el bloqueo registral creado por Decreto Ley N° 18278 modificado por la Ley 26481 es una típica anotación preventiva,<sup>1</sup> pues permite el acceso temporal al Registro de un acto inscribible cuya escrituración se encuentra pendiente o en trámite ante un notario. Las características de temporalidad y provisionalidad están dadas por el plazo de caducidad de 60 días, y por la posibilidad de que dicha anotación (que publica un derecho imperfecto registralmente) se convierta en una inscripción*

<sup>1</sup> Artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

cuando se presente la escritura pública correspondiente, pero la inscripción subsecuente tiene una especial característica: sus efectos se retrotraen a la fecha en que se efectuó la anotación. Adicionalmente el bloqueo impide, durante su vigencia, cualquier anotación o inscripción de títulos incompatibles con el derecho anotado. La parte considerativa del citado Decreto Ley señala que el objetivo de dicha norma es aligerar la contratación sin desmedro de la seguridad jurídica, para lo cual se instituye el bloqueo registral de partidas, el cual asegura la inscripción de los contratos y permite su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos. Se advierte entonces los fortísimos efectos que tiene el bloqueo”.

2. El primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil establece que los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el literal d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Registrador debe: “d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.”

3. El artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula la anotación del bloqueo señalando:

*“La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.*

*La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo.*

*La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con*

los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente<sup>2</sup>.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia de retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.”

(Lo subrayado es nuestro).

Conforme a ello, la calificación del bloqueo registral se circunscribe a lo siguiente:

- Formalidades extrínsecas.
- Acreditación del tracto sucesivo.
- La inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

4. Uno de los aspectos a verificar es el cumplimiento del tracto sucesivo, según lo indica la norma, que no es otra cosa que verificar que el acto otorgado emane de quien en el Registro sea el titular del derecho.

Así, en cualquier acto de disposición de un inmueble (compraventa, donación, etc.), debe verificarse que quien transfiera sea el propietario con derecho inscrito o quien se encuentre autorizado por éste.

Así, en el supuesto en el que el transferente actúe por medio de representante, sólo una válida representación hará efectiva la intervención del titular registral, y por ende la comprobación del cumplimiento del tracto sucesivo.

En tal sentido, corresponde verificar la representación con la que interviene el titular registral, en la calificación de la solicitud de anotación de bloqueo.

5. El artículo 145 del Código Civil señala que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley<sup>3</sup>. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, en cuyo caso nos encontramos ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por la ley.

La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene

<sup>2</sup> El tercer y cuarto párrafo del artículo 103 fueron modificados en virtud a Res. 006-2012-SUNARP/SN publicada el 17/2/2012.

<sup>3</sup> El mismo Código Civil establece la prohibición expresa de otorgar testamento mediante apoderado al señalar en el artículo 690 que “Las disposiciones testamentarias deben ser la expresión directa de la voluntad del testador, quien no puede dar poder a otro para testar, ni dejar sus disposiciones al arbitrio de un tercero”.

fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin de que realice ciertos actos jurídicos que no pueden ser efectuados directamente por él; debido a que no se encuentra en el lugar en que deberán realizarse los mismos o por algún otro motivo.

El otorgamiento del poder tiene determinados límites dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante. Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que el poder general solamente comprende los actos de administración en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

6. Específicamente, para los actos de disposición o gravamen de los bienes del representado, el artículo 156 exige que el "(...) *encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad*". Es decir, tratándose de actos de extraordinaria trascendencia patrimonial, el Código Civil exige que las facultades otorgadas al apoderado consten de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas<sup>4</sup> respecto al encargo encomendado, además del cumplimiento de la formalidad *ad solemnitatem* en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública.

Cabe precisar, conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia que, la mencionada norma no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se le ha facultado al apoderado o los bienes respecto de los cuales se otorgan las facultades, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido<sup>5</sup>. Así, queda claro que el apoderado está facultado para disponer de los bienes del representado si de los términos del apoderamiento se desprende que es ésta la voluntad del poderdante.

7. Con relación a la exigencia de observar el principio de literalidad en el otorgamiento de facultades cabe señalar que la aplicación de dicho principio no se desprende del artículo 156 del Código Civil -lo contrario ocurre en la norma procesal civil que lo recoge expresamente en el

<sup>4</sup> De conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, año 2001, indubitable significa "que no puede dudarse".

<sup>5</sup> En este sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 1219-2009-SUNARP-TR-L del 11/5/2009, entre otras.

artículo 75<sup>6</sup> del Código Procesal Civil-, habiéndose emitido al respecto, reiterada y uniforme jurisprudencia por esta instancia registral<sup>7</sup>.

Así, es preciso mencionar que -tal y como se ha expuesto en jurisprudencia emitida con anterioridad<sup>8</sup>, el citado artículo 156 del Código Civil no exige que el encargo para disponer o gravar bienes conste en forma "expresa" sino tan sólo de manera "indubitable", es decir, que no pueda dudarse, conforme al Diccionario de la Real Academia Española<sup>9</sup>.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Cuando se inscribe el acto definitivo es que realmente se verá el tema de la representación, tanto es así que en el interín entre el bloqueo y la inscripción definitiva si llegase a existir un cambio, lo que valdrá es lo que se hace en el acto definitivo. No tendrá razón de ser verificar la representación en el bloqueo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala que:

Nosotros sabemos que con el bloqueo se resguarda la prioridad. Que tiene que calificarse la representación al momento del acto definitivo es claro, el tema es si en la anotación del bloqueo, para verificar el tracto solamente tengo que ver que el titular registral es el mismo cuyo nombre aparece en la minuta o si se actuara por representación hay que ver que efectivamente esté actuando en representación de esa persona, porque si no cualquiera podría firmar una minuta a nombre de otro poniendo el nombre del titular registral y el registrador o el Tribunal Registral tendría que inscribirlo.

La pregunta es ¿la verificación del tracto incluye la verificación de la representación cuando el titular actúa por representante?

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

No estoy de acuerdo con que se califique la representación por varios temas. Cuando se hizo la modificación en el reglamento de Predios del año 2008 con la resolución de Sunarp del año 2009, la idea fue agilizar el acto del bloqueo porque precisamente los títulos eran constantemente observados porque los registradores calificaban el poder; hacían la calificación integral del contenido del acto en la minuta, haciendo que se produzcan las tachas.

<sup>6</sup> **Artículo 75 del Código Procesal Civil.-** Facultades especiales.- Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvencciones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal y para los demás actos que exprese la ley.

El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente. [El subrayado es nuestro]

<sup>7</sup> Véase, entre otras, la Resolución N° 091-97-ORLC/TR, N° 069-98-ORLC/TR y N° 081-98-ORLC/TR.

<sup>8</sup> Resolución N° 069-98-ORLC/TR del 12/2/1998.

<sup>9</sup> www.rae.es

Otro punto es la calificación de la representación en la minuta. Finalmente si se califica el poder ¿a quién estoy calificando? acá no hay intervención del notario para certificar la firma o para dar fe que esa persona (a quien califico su poder) ha comparecido.

Entonces calificar el poder no me parece pertinente en este momento, distinto es el momento cuando se suscribe una escritura pública.

Para mí el bloqueo es como una solicitud donde el notario me dice bloquéame la partida porque ante mí está en proceso de elevación una escritura pública. En ese ínterin el notario es el responsable porque llegada una minuta a su despacho, el notario no hace lo que el usuario le dice sino que califica algunos aspectos como dominio, partida del predio, vigencia de poderes, teniendo en claro que no es que se le esté delegando la calificación del poder pues la misma se hará cuando se presente el acto definitivo.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

Igual que Rocío me parece que es distinto un defecto de tracto que un defecto de representación, lo subsano de distinta forma. Si el título adolece de un defecto de tracto, necesito que previamente se inscriba el dominio de esa persona que va a comparecer. En el bloqueo distinto es cuando tiene un defecto de representación por lo cual tiene que acreditarme la representación. Lo otro es que si tiene un defecto de representación tampoco es inválido en todo caso es ineficaz, y la persona que efectivamente tiene poder va a tener la posibilidad de ratificar esa minuta y la escritura pública va a surtir sus efectos.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Andrea te pones en el supuesto que siempre la persona que ha pedido el bloqueo va a lograr ratificar la representación. Lo que puede suceder que al registrador que va a calificar el acto definitivo lo lleven a confusión e inscriba el acto definitivo.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

Si no ratifica ese bloqueo va a caducar.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Creo que la acreditación de la representación está fuera del ámbito del tracto sucesivo.

Estoy de acuerdo que no se debe calificar la representación en el bloqueo.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

La idea central es que el derecho real debe preexistir a la anotación.

El fin del reglamento fue facilitar la anotación y en todo caso luego ya en el acto definitivo calificar representación.

La pregunta es cuando ya caducó el poder, ¿se anotó preventivamente un derecho que nunca existió? Estaríamos anotando un derecho real que no existió.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala que:

El representante tiene que intervenir.

Si es que se celebra un contrato y el representante no tiene las facultades debidas en ese caso se observa el título y si se pretende inscribir con otro

representante yo pienso que ahí lo que convendría para el usuario es una ratificación.

El **vocal Raúl Delgado** señala que:

El bloqueo es la capacidad de disposición que solo la tiene el propietario. Considero que sí debe ser calificada la verificación del poder en el acto del bloqueo.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

Si partimos de la premisa que el bloqueo se sustenta en un derecho real preexistente, ¿cómo se va a inscribir si el representante no tiene poder? ¿Cómo puede anotar un derecho real que no existe?

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Si la persona que interviene no tiene poder de representación, ese acto debe ser tachado.

En el supuesto que se observa un título por falta de representación ese título siempre va a estar allí incompatible por 60 días y si formula su recurso de apelación inclusive más tiempo

La finalidad del bloqueo es reservar una prioridad, darle agilidad y la Sunarp ha intervenido para establecer que se califica.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

En un bloqueo el notario solo adjunta una copia de la minuta la cual no ha verificado.

El notario no verifica quienes son los intervinientes, es un documento privado que el notario no da fe.

Eso recién se sabrá en el acto definitivo porque ahí sí el notario va a identificar, va realizar la prueba biométrica y verificar la capacidad de los intervinientes.

El bloqueo asegura prioridad y nada más.

El **vocal Jorge Tapia** señala que:

En el bloqueo no hay certeza que el derecho real exista.

Los requisitos para la calificación del bloqueo son la presentación del oficio y la copia de la minuta.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

El bloqueo solo debería proceder si hay un derecho de propiedad previo.

En el caso argentino basta sólo la intervención del notario para que se bloquee la partida.

En el caso español tiene que haber un instrumento formal para que proceda el bloqueo.

Mientras que en el caso peruano debe existir un acto causal previo.

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

El argumento para fundamentar la posición contraria sería que el notario en la práctica hace una verificación del poder, entonces el usuario no estará desprotegido cuando solicite la inscripción del bloqueo mediante la representación.

Y no es que se delegue la calificación al notario porque en Registros se va a realizar la calificación de representación, al solicitar el acto definitivo.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

En el supuesto que se inscriba el acto definitivo este se retrotraerá a la fecha de presentación del bloqueo.

Si se anota un bloqueo sin que los otorgantes del acto tengan facultades, puede solucionarse dicha situación con la ratificación por el poderdante o titular, no obstante, ¿Qué sucedería en los casos en que el titular del derecho transferido o gravado otorga facultades a apoderados recién en fecha posterior al bloqueo? ¿Podríamos sostener que se retrotraen las facultades a la fecha del bloqueo? Lo dudo, no sería ratificación.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala que:

¿A quien perjudicamos si anotamos ese bloqueo sin representación?

Al propietario, pero puede darse que vence el bloqueo y no lo afectó en nada.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Se somete a votación la sumilla propuesta por la vocal Gloria Salvatierra, siendo la siguiente:

#### **CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO**

*"Corresponde a las instancias registrales calificar la representación con la que intervienen los titulares registrales en el acto cuya inscripción se solicita resguardar con la anotación del bloqueo, por cuanto ello permite la verificación del tracto sucesivo".*

**A favor:** Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Pedro Álamo Hidalgo y Luis Aliaga Huaripata. **Total: 4 votos**

**En contra:** Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Andrea Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Daniel Montoya López y Rocío Zulema Peña Fuentes. **Total: 09 votos.**

El **presidente del Tribunal Registral** señala que se somete a votación la sumilla propuesta por la vocal suplente Rocío Zulema Peña Fuentes, siendo la siguiente:

#### **CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO**

*"No corresponde a las instancias registrales calificar la representación en la solicitud de anotación de bloqueo."*

**A favor:** Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Andrea Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Daniel Montoya López y Rocío Zulema Peña Fuentes. **Total: 09 votos.**

**En contra:** Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Pedro Álamo Hidalgo y Luis Aliaga Huaripata. **Total: 4 votos**

Se deja constancia que el artículo 23 del nuevo Reglamento del Tribunal establece: "Para que exista quorum es necesaria la presencia de por lo menos once (11) vocales.

(...)

Los acuerdos que aprueban precedentes de observancia obligatoria se adoptan con el voto a favor de las dos terceras partes de los vocales concurrentes. En los demás casos, basta el voto a favor de la mayoría de los vocales concurrentes."

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** el criterio propuesto por la vocal suplente Rocío Zulema Peña Fuentes, siendo la sumilla del acuerdo el siguiente:

### **CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO**

"No corresponde a las instancias registrales calificar la representación en la solicitud de anotación de bloqueo."

Criterio sustentado en la Resolución n.º 2379-2014-SUNARP-TR-L del 11.12.2014.

Se deja constancia que a las 09.30 a.m. el vocal Walter Juan Poma Morales se integra recién a la sesión plenaria porque estaba atendiendo a los usuarios, y a las 09:45 a.m la vocal suplente Rosa Isabel Bautista Ibáñez se integra recién a la sesión plenaria por motivos particulares.

Siendo las 10:00 a.m., se hace una pausa a la sesión plenaria para pasar al *coffee break*.

Siendo las 10:30 a.m., se reinició la sesión del Pleno.

### **TEMA 2: PRECISIÓN DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán**

Precisar los acuerdos aprobados en el CXXXIX Pleno con el objeto que quede claro que propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes pueden convocar para tratar cualquier tema.

#### **a) ACUERDOS APROBADOS EN EL CXXXIX PLENO. CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS**

"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

#### **PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX**

"Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno."

**b) Resolución n.º 671-2016-SUNARP-TR-L del 31/03/2016.**

"[...] Como se puede advertir, la convocatoria realizada por propietaria que representa más del 25% de participación en los bienes comunes comprende los temas relativos al reconocimiento de propiedad preexistente y la independización de los aires, lo cual es contrario a la interpretación planteada en el acuerdo plenario adoptado en el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral realizado el día 28 de diciembre de 2015, citado en el considerando 7 que antecede, el cual considera que los propietarios que representen el 25% de participación en los bienes comunes pueden convocar únicamente para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

**PRECISIÓN DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán**

Precisar los acuerdos aprobados en el CXXXIX Pleno con el objeto que quede claro que propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes pueden convocar para tratar cualquier tema.

1. En el CXXXIX PLENO se aprobaron los siguientes acuerdos respecto a la convocatoria a Junta de Propietarios:

**CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS**

"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

**PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX**

"Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del

presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno."

2. El primero de los acuerdos citados ha sido interpretado en la Resolución n.º 671-2016-SUNARP-TR-L del 31/03/2016 del siguiente modo:

"7. [...]

Conforme al último acuerdo citado, los propietarios que representen el 25% de participación en los bienes comunes pueden convocar para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno. En consecuencia, en dicha sesión no podrán adoptar otro tipo de acuerdos.

8. (...)

Como se puede advertir, la convocatoria realizada por propietaria que representa más del 25% de participación en los bienes comunes comprende los temas relativos al reconocimiento de propiedad preexistente y la independización de los aires, lo cual es contrario a la interpretación planteada en el acuerdo plenario adoptado en el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral realizado el día 28 de diciembre de 2015, citado en el considerando 7 que antecede, el cual considera que los propietarios que representen el 25% de participación en los bienes comunes pueden convocar únicamente para acordar la elección del nuevo presidente o directiva, y/o la adecuación o modificación del Reglamento Interno."

3. Ahora bien, sin perjuicio de señalar que el reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires y su independización sí implican modificaciones al reglamento interno (pues los aires que figuran como comunes en el reglamento interno, o que no se señaló si eran comunes o propios, pasan a ser considerados sección de propiedad exclusiva, lo que implica modificación del reglamento interno, pues este contiene la enumeración de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes comunes), es importante que exista uniformidad en la aplicación del acuerdo antedicho, en aras de la predictibilidad.

En el Pleno CXXXIX cuando se debatieron los criterios antedichos, se diferenció entre:

- Acuerdo de elección de presidente (o directiva).
- Acuerdos de modificación o adecuación de reglamento interno.

Ello en razón a que propiamente los acuerdos inscribibles en la partida matriz, conforme al artículo 88 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, son el reglamento interno y sus modificaciones, así como la designación del Presidente o directiva (además de la Junta de Propietarios y las cargas que afecten a toda la edificación, actos que no constituyen acuerdos de la Junta de Propietarios).

4. Los acuerdos de la Junta de Propietarios que constituyen, implican o requieren una modificación del reglamento interno (o su adecuación) son:

- a) Modificación del reglamento interno: comprende toda modificación, incluyendo la incorporación de nuevas secciones de propiedad exclusiva por cualquier causal.
- b) Adecuación del reglamento interno
- c) Modificación de porcentajes de participación
- d) Reconstrucción de porcentajes de participación
- e) Reconocimiento de propiedad exclusiva preexistente sobre aires u otros bienes
- f) Desafectación de bienes comunes
- g) Transferencia de bienes comunes: en estricto no constituye modificación, pero requiere la previa desafectación del bien común, acto que sí constituye modificación del reglamento interno.
- h) Gravamen, cesión en uso o en general disposición o limitación de bienes comunes susceptibles de ser transferidos: requieren también de modificación del reglamento interno, pues en este constan los bienes comunes, cuyo destino es servir a todas las secciones, por lo que cualquier limitación en su uso requeriría constar en el reglamento interno.
- i) Consentimiento a la demolición de la edificación, pues implicará ya sea la extinción del régimen (demolición total) o la modificación de las secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes.
- j) Extinción del régimen.

5. Existen algunos acuerdos que no constituyen ni implican modificaciones al reglamento interno:

- a) Adquisición de bienes por la Junta de Propietarios. En este caso, la Junta puede quedar como titular de estos bienes, que pueden estar ubicados dentro de la propia edificación o en otra edificación.
- b) Aprobación para la ejecución de obras. Este acuerdo puede a futuro implicar la modificación del reglamento interno, pero mientras ello no suceda constituye un acuerdo autónomo.

6. Cuando en el Pleno CXXXIX se distinguió entre materias que se pueden tratar cuando convoca el presidente vencido (sólo elecciones) y materias que se pueden tratar cuando convocan propietarios que representan el 25% sobre los bienes comunes (elecciones y modificación o adecuación del reglamento interno), ello tuvo por objeto limitar las materias que se pueden tratar cuando convoca el presidente con mandato vencido: no limitar las materias que se pueden tratar cuando convoca el 25% de propietarios.

Debe entenderse que el 25% de propietarios puede convocar para tratar cualquier materia, sin limitación alguna. Téngase en cuenta que el 25% está

habilitado para convocar ya sea cuando no hay presidente, o ha vencido el mandato del presidente inscrito, o el presidente inscrito está imposibilitado para convocar. Por tanto, no pueden existir limitaciones a las materias que se pueden tratar.

7. Conforme a lo expuesto, y con el objeto de evitar contradicciones, propongo precisar el acuerdo citado, en los siguientes términos:

*"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para acordar cualquier materia que se señale en la convocatoria.*

*Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente."*

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

La propuesta es que se pueda precisar un acuerdo el cual dice, cuando no existe presidente de la junta de propietarios inscrito o ha vencido el mandato del presidente inscrito, la convocatoria de junta de propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre bienes comunes, para acordar la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación y modificación del Reglamento Interno. La precisión se requiere en razón a que en una Resolución se ha interpretado estas materias que pueden tratarse de manera restrictiva.

La propuesta es precisar que la junta convocada por el 25% puede tratar cualquier tema para que no haya dudas, en su aplicación e interpretaciones divergentes, por lo que pretendo que precisemos el acuerdo en el sentido que este 25% puede acordar cualquier materia que se señale en la convocatoria. El único que está limitado es el presidente con periodo de funciones vencidos, el sí solo puede convocar para elección de presidente o directiva. No puede convocar para tratar las demás materias, ese fue el espíritu del acuerdo, considerando que la mayor parte de los temas consisten en elección de presidente/directiva o modificación de reglamento.

Además hay tres temas que considero que están fueran de estas dos materias, que son aprobación para la ejecución de obras, adquisición de bienes por parte de la junta de propietarios y transferencia de bienes que ya han sido desafectados en el reglamento interno y ya tienen la calidad de bienes propios, es decir, sección de propiedad exclusiva, únicamente se acuerda a quién se va a transferir.

Por lo tanto, propongo que la sesión de junta de propietarios convocada por el 25% pueda tratar cualquier materia.

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

Este sería una precisión de un acuerdo, precisado a su vez.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Es una precisión de dos acuerdos y uno a su vez es una precisión de otro acuerdo.

El **vocal Raúl Delgado** señala que:

¿No se podría hacer una consolidación en un solo texto?

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Son dos distintos supuestos: el 25% puede convocar directamente cuando hay presidente con mandato vencido o cuando no hay presidente. Pero en el supuesto que hay presidente vigente, el 25% de los propietarios no podría convocar directamente, sino que tendría que acreditar renuncia, muerte, incapacidad del presidente vigente.

En realidad no veo que sea conveniente juntarlos porque los supuestos son distintos, pero las consecuencias son las mismas; en ambos casos se puede convocar.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

La precisión no solamente sería para la modificatoria o la elección sino para cualquier otro acuerdo en sesión convocada por el 25%. Ello no implica los actos que están limitados para la convocatoria del presidente con el mandato vencido.

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

Sería mejor enlazar estos acuerdos para convertirlos en uno solo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar la sumilla propuesta por la vocal Mariella Aldana Durán, siendo el texto de la misma la siguiente:

### **CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL 25% DE PARTICIPACIONES.**

*"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier materia que se señale en la convocatoria.*

*Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente."*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Luis Aliaga Huaripata, Gloria Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Andrea Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Daniel Montoya López, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Walter Juan Poma Morales y Rocío Zulema Peña Fuentes. **Total 15 Votos.**

**En contra: Total: 00 votos.**

Por lo tanto, por unanimidad se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** el criterio propuesto por la vocal Mariella Aldana Durán, siendo la sumilla:

**CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL 25% DE PARTICIPACIONES.**

*"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier materia que se señale en la convocatoria.*

*Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente."*

Criterio sustentado en la Resolución n.º 380-2015-SUNARP-TR-L del 20.02.2015.

**TEMA 3: RECTIFICACIÓN DE ÁREA UNILATERAL, APROBADO EN EL PLENO CXV.**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán.**

Precisar que procede la rectificación, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que el área de Catastro informe que el área resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del área de la partida.

La Resolución n.º 034-2015-SUNARP-TR-L señala en el considerando 3 que conforme a reiterada jurisprudencia esta rectificación solo procede cuando el área resultante es menor a la inscrita, afirmación que puede llevar a confusión y que se puede evitar.

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

Lo que pasa es que se partía sobre la idea de que no se sobrepase los linderos y medidas perimétricas más allá que sea mayor o menor el área. Lo normal es que cuando se sobrepasaba los linderos y medidas perimétricas inscritas, se sobrepasaba el área, ahora puede haber una medición diferente y se requiere hacer una precisión.

La idea de lo que estás planteando es que no sobrepase esos linderos y medidas perimétricas sin importar si el área es mayor o menor.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

No interesa si es mayor o menor el área. Las resoluciones anteriores al acuerdo del Pleno sí decían expresamente que el área real no debía ser mayor, porque no se afecta a los colindantes si el área disminuye. Pero ese criterio de si el área disminuye o aumenta fue dejado de lado. Finalmente en el acuerdo que adoptó el Tribunal Registral, no interesa si el área disminuye o aumenta, lo que interesa es que el ámbito gráfico resultante calce dentro plano o gráfico con que cuenta el área de Catastro.

Puede pasar que el área inscrita sea 500 pero, pero el área gráfica es de 600. Entonces al presentar el plano calza dentro. No es que estemos hablando de aumentar del área, sino que hubo un error de cálculo y si Catastro me dice que el plano visado calza dentro del gráfico procede la inscripción al solicitar la rectificación.

**El vocal Pedro Álamo señala que:**

Ese tema se vio en el último Diálogo con el Tribunal Registral.

**La vocal Mariella Aldana señala que:**

Lo que cuestionaba el registrador que planteó el tema en el Diálogo es cómo así el Tribunal se arroga la facultad de inventar mecanismos rectificatorios y entonces el argumento a favor que se mencionó, es que es un mecanismo que facilita la rectificación y si Catastro dice que está dentro del ámbito gráfico procedería.

**La vocal suplente Andrea Gotuzzo señala que:**

El título que se le puso al acuerdo fue rectificación de área, medidas perimétricas y/o linderos pero en realidad el sustento de esta rectificación era la renuncia de área del propietario.

La lógica de las resoluciones anteriores era que obvio no procede las rectificaciones en los casos que el área aumenta pues puede afectar a terceros, pero en el caso particular se deducía que había previamente un error de cálculo, es decir el área que aparece inscrita en realidad no es el área que numéricamente le correspondía. Si su área real era distinta. Se decía que no podía crecer, pero siempre pensando que el área real del polígono inscrita sea esa.

Recuerdo lo que se discutió en el Pleno era si el área aumentaba pero el polígono estaba dentro. Justamente ya no se habló de área menor o mayor, solo se puso que calce en el polígono. La idea es que Catastro determine que esta área que se está rectificando está dentro del ámbito gráfico.

**La vocal Mariella Aldana señala que:**

El planteamiento de Andrea no fue lo que se consignó en el acta.

En segundo lugar recordemos que aquí no estamos tratando de modificación de predios sino de rectificación.

Se supone que el predio no ha cambiado nada, ni crece ni disminuye simplemente que lo que hay en la partida sería un error, por eso hablamos de rectificación, porque si ya hablamos de renuncia estaríamos hablando de una modificación: ya sería otro supuesto.

Una renuncia es un acto modificatorio, no es un acto rectificatorio, Podría ser considerado como sustento de este acuerdo del documento fehaciente al amparo del artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, puesto que existe un documento fehaciente que sería el plano visado por la autoridad generadora de catastro.

Pero no se modifica, porque para modificar no está previsto. Si se quita un pedazo, sí estoy modificando, no es la idea del acuerdo. En esta rectificación tal como se ha contemplado no hay modificación, el predio siempre fue como lo trae en el plano visado y lo que está mal es el registro por un error.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

No estoy confundiendo rectificación con modificación, pero en cualquiera de los casos va a proceder sea porque estoy modificando o rectificando el bien. Puedo renunciar a lo que es mío, si es mi polígono inscrito puedo renunciar o modificar dentro de lo que es de mi propiedad.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala que:

Procede siempre que el área de Catastro informe que el polígono resultante se encuentra en el ámbito gráfico del área de la partida.

Pero qué pasaría si Catastro dice no tengo en mi base gráfica, en ese supuesto no procedería la rectificación.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Se estableció que este acuerdo es un mecanismo creado por el Tribunal Registral, sustentado en el artículo 85. En este método, fuimos perfilando lo que primero fue la rectificación de área por error de cálculo, luego fue evolucionando ampliándose el ámbito y definiendo al final en este acuerdo las reglas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Antes habían algunas resoluciones que decían si Catastro, no sabe si afecta o no afecta hay que aplicar el mismo criterio de inmatriculación o independización, por lo tanto, procedía la rectificación unilateral.

En esa creación del Tribunal no hay notificación a los colindantes como sí la hay en un proceso judicial o notarial, o participación de colindantes en una rectificación de mutuo acuerdo. Entonces cuando hay duda no es posible aplicar el procedimiento creado por el Tribunal, no procediendo la rectificación.

Expresamente el caso de duda fue descartada: si es dudoso no procede la rectificación. En ese caso tiene que ir por las vías regulares. Si hay certeza si procede la rectificación si es que el área está dentro del polígono.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Uno de los respaldos de los registradores es que en realidad el área de Catastro nunca va a concluir de manera definitiva en el informe que emite.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

En sistema de mediciones hay que tener en cuenta que el sistema de medición ha variado, antes en un ejemplo era como decíamos 20x10 es 200 ahora 20x10 dependiendo de la altitud de los grados varía con un sistema de medición moderno ahora puede ser 200 si no 205 o 190 pero está dentro del polígono.

Considero que sí se debe permitir la rectificación dentro del polígono. Lo principal es que calce el polígono en el predio, con más o menos área pero que calce.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Claro, siempre que tenga una base gráfica. Aquellos que no tienen gráficos no están legitimados.

Esto es algo que partió por rogatoria de los usuarios, por tanto no comparto que sea una creación del Tribunal si no que partió del pedido de los usuarios.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

¿Hay algún vocal que piense que esto procede para área menor y no para área mayor?

De repente para evitar confusiones sería importante señalar que cuando se cita el acuerdo del Pleno no se debe indicar que es aplicable solo cuando la rectificación del área sea para menor, porque dicho criterio de la jurisprudencia anterior ya no está vigente.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Yo tuve un caso que en la memoria descriptiva y en el plano se habían equivocado. Era una habitación urbana de 10x20 lo típico sería que le hubieran puesto 200 m<sup>2</sup> pero no fue así le pusieron 100 m<sup>2</sup>. Se habían equivocado al digitar tanto en la memoria como en el plano.

Entonces el usuario pedía su rectificación de área unilateral a 200 m<sup>2</sup> como correspondía y en principio el registrador que calificó rechazó la rectificación. Al momento de solicitarlo nuevamente por la segunda presentación lo inscribí.

El Presidente del Tribunal Registral señala que agotado el debate se procederá a la siguiente votación:

### **RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

*"Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de Catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.*

*Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación."*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Luis Aliaga Huaripata, Gloria Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Andrea Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Daniel Montoya López, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Walter Juan Poma Morales y Rocío Zulema Peña Fuentes. **Total 15 Votos.**

**En contra:** Total: 00 votos.

Por lo tanto, por unanimidad se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** el criterio propuesto por la vocal Mariella Aldana Durán, siendo la sumilla:

### **RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

*"Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.*

*Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación."*

Criterio sustentado en la Resolución n.º 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016

### **TEMA 04: QUORUM DE UNA SESIÓN DE ASAMBLEA GENERAL**

**Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera**

¿Cómo se acredita el *quorum* de una sesión de asamblea general universal?

**Criterios contradictorios:**

**a) Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 6/11/2014:  
ACREDITACIÓN DE QUORUM DE ASAMBLEA GENERAL**

*"Tratándose de asambleas universales no se requiere acreditar la convocatoria a la sesión. La calidad de universal se acredita con la constancia de quorum y no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible".*

**b) Resolución n.º 1271-2015-SUNARP-TR-L del 26/6/2015:  
ASAMBLEA UNIVERSAL**

*"La asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de los miembros de la asociación, siendo que quien debe dar fe de ello es el último presidente inscrito".*

En igual sentido se ha pronunciado la Resolución n.º 448-2016-SUNARP-TR-L del 3/3/2016.

**c) Resolución n.º 780-2013-SUNARP-TR-L del 10/5/2013:  
ASAMBLEA UNIVERSAL**

*"Para la inscripción de los acuerdos adoptados en sesión universal deben encontrarse presentes la totalidad de los miembros, lo cual incluye a los asociados miembros del consejo directivo inscrito cuya vacancia no consta inscrita en la partida".*

## ACREDITACIÓN DE ASAMBLEA UNIVERSAL

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera

### I. ANTECEDENTES

Con relación al tema propuesto para la revisión del Pleno, se advierte que existen criterios contradictorios en la segunda instancia registral respecto de ¿cuáles son los presupuestos para determinar que una sesión de asamblea general tiene el carácter de universal? En efecto, dichos criterios contradictorios han sido plasmados en las siguientes resoluciones:

#### a) Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 06.11.2014:

##### Acreditación de *quorum* de asamblea general

«Tratándose de asambleas universales no se requiere acreditar la convocatoria a la sesión. La calidad de universal se acredita con la constancia de *quorum* y no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible».

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución n.º 2289-2014-SUNARP-TR-L del 28.11.2014<sup>10</sup>.

#### b) Resolución n.º 780-2013-SUNARP-TR-L del 10.05.2013:

##### Asamblea Universal

«Para la inscripción de los acuerdos adoptados en sesión universal deben encontrarse presentes la totalidad de los miembros, lo cual incluye a los asociados miembros del consejo directivo inscrito cuya vacancia no consta inscrita en la partida».

En similar sentido se ha pronunciado este Tribunal en las Resoluciones n.ºs 390-2012-SUNARP-TR-A del 22.08.2012<sup>11</sup>, 514-2013-SUNARP-TR-L del

<sup>10</sup> Mediante la citada resolución este Tribunal revocó la denegatoria de inscripción fundada en que no se había acreditado la universalidad de la asamblea general al no constar la asistencia de todos los directivos con mandato inscrito y/o vigente. Así, en la resolución en mención se indica lo siguiente: «Para que una asamblea adquiera el carácter de universal, bastará que del acta se desprenda que al inicio de la sesión se encuentren presentes, por derecho propio o representados, todos los miembros hábiles, salvo disposición legal o estatutaria que establezca que la universalidad se computa incluyendo a los miembros inhábiles; y, que todos los asistentes están de acuerdo con la celebración de la sesión y la agenda a tratar». De lo expuesto, se desprende que el pronunciamiento de la Sala se basó en la aplicación del artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, sin efectuar la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible en el Registro, tal como expresamente se señala en la Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 06.11.2014 antes citada.

<sup>11</sup> En dicha resolución se ha indicado que la universalidad de una sesión se verificará de lo señalado en el acta, en la constancia presentada y del contenido de la partida registral, siendo de exclusiva responsabilidad de los declarantes que las circunstancias transcritas hayan acontecido en la realidad, por tratarse de actos netamente privados; sin embargo, si del contenido de estos se advirtiera una discrepancia que pueda llevarnos a concluir que no nos encontramos ante una sesión universal, corresponde que las instancias registrales formulen las observaciones correspondientes. Asimismo, en la citada resolución se concluyó que debe formar parte de la asamblea universal el presidente inscrito cuando se advierta de los documentos antes señalados que es un asociado hábil.

22.03.2013<sup>12</sup>, 580-2013-SUNARP-TR-A del 16.12.2013, 1907-2015-SUNARP-TR-L del 25.09.2015, 2368-2015-SUNARP-TR-L del 19.11.2015, 207-2016-SUNARP-TR-A del 13.04.2016<sup>13</sup>, entre otras.

**c) Resolución n.º 1271-2015-SUNARP-TR-L del 26.06.2015:  
Asamblea Universal**

«La asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de los miembros de la asociación, siendo que quien debe dar fe de ello es el último presidente inscrito».

En igual sentido se ha pronunciado en mayoría<sup>14</sup> la Tercera Sala de este Tribunal mediante la Resolución n.º 448-2016-SUNARP-TR-L del 03.03.2016.

La aludida contradicción es con relación a si se requiere o no verificar el antecedente registral para determinar el carácter «universal» de una asamblea general; pues, en el primer caso -en la Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L- se señala que dicha universalidad se acredita con la constancia de *quorum* y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ)<sup>15</sup>, mas no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible en el Registro, de conformidad con el literal b) del artículo 4 del mismo Reglamento. En cambio, en las resoluciones detalladas en el acápite b) de la ponencia se concluye que la inasistencia de los miembros del consejo directivo vigente a la asamblea general desvirtúa la universalidad de dicha sesión, cuando de acuerdo con el estatuto para ser miembro del órgano directivo se debe ser asociado; mientras que en las resoluciones citadas en el acápite c) se establece que se requiere indefectiblemente de la asistencia del último presidente inscrito a la asamblea cuya universalidad se alega, por ser este quien dará fe de quiénes son los asociados hábiles, al tener la facultad de convocatoria y en tal sentido ser el responsable de custodiar y actualizar el padrón de asociados.

Por consiguiente, existiendo posiciones contradictorias esgrimidas por la segunda instancia respecto del tema en controversia, resulta necesario que en

<sup>12</sup> Véase el considerando 10 del análisis de la resolución en mención.

<sup>13</sup> Adicionalmente, en esta resolución se establece: «Por otro lado, el presidente al tener la facultad de convocatoria [...] debe conocer quiénes son los asociados, en tal sentido siendo el responsable de la llevanza del libro padrón de asociados [...], sin su presencia no existe responsable que acredite quiénes son los asociados hábiles. Por lo expuesto, no se ha acreditado la universalidad de la asamblea [...]».

<sup>14</sup> El voto en minoría se sustenta en que «la universalidad de una asamblea se acredita con la constancia de *quorum* y no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible, como se ha señalado en la Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 6/11/2014».

<sup>15</sup> **Artículo 64.- Sesión Universal**

Para que una sesión adquiera el carácter de universal, bastará que del acta se desprenda lo siguiente:

a) Que al inicio de la sesión se encuentren presentes, por derecho propio o representados, todos los miembros hábiles, salvo disposición legal o estatutaria que establezca que la universalidad se computa incluyendo a los miembros inhábiles.

b) Que todos los asistentes están de acuerdo con la celebración de la sesión y la agenda a tratar.

Salvo disposición estatutaria o norma legal expresa para la persona jurídica respectiva, no será exigible que el acta se encuentre suscrita por la totalidad de asistentes.

el Pleno del Tribunal Registral se discutan dichos criterios y se adopte el que debe prevalecer. No obstante lo expuesto, se debe tener en cuenta que en los casos resueltos en las resoluciones citadas en el acápite b) el estatuto establecía como requisito para ser directivo el tener la calidad de asociados, lo cual deberá tomarse en consideración en el análisis correspondiente.

## II. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 84 del Código Civil, la asamblea general es el órgano supremo de la asociación concebida para expresar la voluntad social en observancia de las materias de su competencia. Así, se establece en el artículo 86 del referido cuerpo legal que son funciones de dicho órgano, elegir a las personas que integran el consejo directivo, aprobar las cuentas y balances, resolver sobre la modificación del estatuto, la disolución de la asociación y los demás asuntos que no sean competencia de otros órganos.

El artículo 87 del Código establece las reglas aplicables al quórum, que determinan la validez de los acuerdos de las asambleas generales y en general de los órganos colegiados de la persona jurídica.

Por su parte, el artículo 17 del RIRPJ<sup>16</sup> dispone que el registrador debe verificar que la convocatoria, el *quorum* y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados, se adecuen a las disposiciones legales y estatutarias. Este artículo refiere además que la convocatoria, *quorum* y mayoría se acreditarán exclusivamente mediante los documentos previstos en este Reglamento.

Con relación al *quorum*, el artículo 58 dispone que se computa al inicio de la sesión, y debe acreditarse ante el Registro a través de **constancia**, salvo que se trate de sesiones de órganos directivos, u otros similares, cuyos datos relativos a la identidad y número de integrantes conste o deba constar en la partida registral de la persona jurídica, en cuyo supuesto los asistentes a la sesión se acreditarán con el acta respectiva, conforme lo prevé el artículo 60 del citado Reglamento. Asimismo, la constancia sobre el *quorum* deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 62 del RIRPJ<sup>17</sup>.

Cabe mencionar además que la constancia de *quorum* debe cumplir con los requisitos señalados en el artículo 16 del RIRPJ<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Aprobado por Resolución n.º 038-2013-SUNARP/SN del 15.02.2013, publicado en el diario oficial «El Peruano» el 19.02.2013 y vigente a partir del 04.04.2013.

<sup>17</sup> **Artículo 62.- Requisitos de la constancia sobre *quorum***

La constancia sobre el quórum deberá indicar lo siguiente:

- a) El número de los miembros o delegados que se encontraban habilitados para concurrir a la sesión, salvo disposición legal o estatutaria distinta;
- b) Los datos de certificación de apertura del libro registro de miembros o de delegados en que se basa para emitir la constancia, tales como el número de orden en el registro cronológico de certificación, la fecha de su certificación, el nombre completo y cargo de la persona que lo certificó, y el número del libro si lo tuviere. Estos datos no serán exigibles cuando la persona jurídica no esté obligada a llevar libro registro de miembros certificado.
- c) El nombre completo de los miembros o delegados de la persona jurídica que asistieron a la sesión, los cuales deberán indicarse en orden alfabético. De tratarse de personas jurídicas, deberá indicarse la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso, y quién o quiénes actúan en su representación. La declaración sobre la asistencia no sufre la formalidad de suscripción del acta exigida por las disposiciones legales o estatutarias, por este Reglamento o por el órgano que sesiona.

<sup>18</sup> **Artículo 16.- Constancias**

Las constancias previstas en este Reglamento se presentarán en original o insertas en instrumento público protocolar.

2. La constancia mencionada implica que el *quorum* ya no se acredite a través de copias certificadas del Libro Padrón de Socios, relevando de responsabilidad al registrador por la veracidad de los hechos a que se refieren las constancias, de conformidad con el artículo 19 del RIRPJ. Así, de acuerdo al último párrafo del artículo 16 del RIRPJ, las constancias tienen carácter de declaración jurada y son de responsabilidad de quienes las expiden.

Por otra parte, el *quorum* tampoco podría ser acreditado a través de la adecuación con la partida registral, en cuanto al último número de socios que obra en el antecedente registral, pues de conformidad con el literal b) del artículo 4 del RIRPJ, la calidad de miembro de una persona jurídica, su incorporación, exclusión u actos derivados no son inscribibles en el Registro.

3. En cuanto a la cuestión que nos atañe, cabe señalar que la asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de miembros hábiles (salvo que por disposición legal o estatutaria se establezca que la universalidad se computa incluyendo a los miembros inhábiles), todos los cuales aprueban la realización de la sesión y los temas a tratar. Para estas sesiones no es exigible el requisito de la convocatoria, puesto que la presencia de la totalidad de los miembros de la persona jurídica, hace innecesaria la exigencia de la convocatoria formal<sup>19</sup>.

Respecto a los temas a tratar, serán todos aquellos que corresponden al órgano supremo de la persona jurídica, siempre que su inclusión en la agenda sea por unanimidad.

En esa línea, el artículo 64 del RIRPJ dispone que para que una sesión adquiera el carácter de universal, bastará que del acta se desprenda lo siguiente:

- a) Que al inicio de la sesión se encuentren presentes, por derecho propio o representados, todos los miembros hábiles, salvo disposición legal o estatutaria que establezca que la universalidad se computa incluyendo a los miembros inhábiles.
- b) Que todos los asistentes están de acuerdo con la celebración de la sesión y la agenda a tratar.

La norma agrega que, salvo disposición estatutaria o norma legal expresa para la persona jurídica respectiva, no será exigible que el acta se encuentre suscrita por la totalidad de asistentes.

Las constancias indicarán el nombre completo, documento de identidad y domicilio del declarante. Su contenido debe ceñirse en cada caso a lo prescrito en este Reglamento y se presentarán con firma certificada por notario, juez de paz cuando se encuentre autorizado legalmente, fedatario de algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, cónsul peruano, autoridad extranjera competente u otra persona autorizada legalmente para certificar firmas.

Las constancias previstas por este Reglamento tienen el carácter de declaración jurada y son de responsabilidad de quienes las expiden.

<sup>19</sup> Así se señala en la parte considerativa de la Resolución n.º 038-2013-SUNARP/SN que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas: «Que, la sesión universal tiene como premisa la concurrencia del total de los miembros del órgano de la persona jurídica y que de manera simultánea deciden sesionar. En tal sentido, siendo que la convocatoria tiene por finalidad poner en conocimiento de sus miembros la celebración de la sesión, su acreditación sólo es exigible, en tanto, no se encuentren reunidos la totalidad de sus integrantes. Por esa razón, debería suprimirse del artículo 61 del reglamento vigente la expresión: "en cuyo caso no se requiere convocatoria"; [...]».

En ese sentido, el artículo antes descrito regula los requisitos que deberá cumplir toda sesión para ser considerada como «universal».

4. De lo expuesto, se desprende que el carácter universal de una asamblea general se acredita con la constancia de *quorum* respectiva y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 64 del RIRPJ, mas no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible en el Registro, tal como lo establece el citado literal b) del artículo 4 del Reglamento en mención; por lo que la suscrita se encuentra conforme con el criterio plasmado en la Resolución n.º 2097-2014-SUNARP-TR-L del 06.11.2014.

5. Ahora, si bien en los casos resueltos por la Resolución n.º 780-2013-SUNARP-TR-L del 10.05.2013 y demás resoluciones que se pronuncian en similar sentido, el estatuto de la persona jurídica establecía como requisito para ser directivo el tener la calidad de asociados, y por ende esta instancia concluyó que la inasistencia de los miembros del consejo directivo vigente a la asamblea general desvirtúa la universalidad de dicha sesión; sin embargo, debemos tener en cuenta no solo que la calidad de miembro de la persona jurídica, su incorporación, su exclusión y los actos derivados no son inscribibles en el Registro, sino que además al establecer el literal a) del artículo 18 del mismo RIRPJ que para efectos de la calificación no requiere acreditarse los requisitos necesarios para acceder a los cargos directivos<sup>20</sup>, como podría ser el tener la calidad de asociado para ser directivo, se está indicando que dicho aspecto no es calificable por las instancias registrales, precisamente por tratarse de una situación interna de la persona jurídica.

6. Ahora, podría darse el caso que –pese a que el estatuto social disponga que para ser directivo se requiere ser asociado- un miembro del consejo directivo vigente a la fecha de la asamblea general en cuestión se encuentre en la condición de inhábil como «asociado», esto es sin dejar de ser miembro de la asociación, por ejemplo por no pagar sus cuotas, y por tanto inhabilitado para concurrir a una sesión determinada; no obstante ello, la inasistencia de dicho directivo a la asamblea general no desvirtúa su carácter universal, debido a que la calidad de asociado es un aspecto interno de la asociación, no calificable por el Registro, y como vemos habrían concurrido efectivamente los asociados hábiles, dándose el supuesto de universalidad de la asamblea.

7. Adicionalmente a ello, cabe señalar que la situación que un directivo deje de ser asociado no implica necesariamente una causal de vacancia automática en el cargo, sino que esta normalmente deberá adoptarse por el órgano competente de la persona jurídica, llámese asamblea general, pues existen muchos casos en que no obstante en incurrir en causal de remoción la asociación no hace nada para removerlo del cargo. Además, si para inscribir el nombramiento de un miembro directivo no se califica el cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder al cargo, como el de ser asociado, conforme el mencionado literal a) del artículo 18 del mismo RIRPJ, menos aún deberá calificarse dicho aspecto *a posteriori*.

En tal sentido, en aras de la conservación de la persona jurídica y de evitar un futuro problema de acefalía, no me encuentro de acuerdo a los argumentos

<sup>20</sup> Salvo los relativos a la reelección y al ejercicio de un cargo anterior exigidos por las disposiciones legales o estatutarias, los cuales se verificarán sobre la base de la información contenida en el título, en la partida registral y complementariamente en los antecedentes registrales.

esgrimidos en la Resolución n.º 780-2013-SUNARP-TR-L del 10.05.2013 y demás resoluciones que se pronuncian en similar sentido.

8. Por otro lado, tampoco podríamos sostener que se requiere indefectiblemente de la asistencia del último presidente inscrito a la asamblea cuya universalidad se alega, por ser este quien dará fe de quiénes son los asociados hábiles, al tener la facultad de convocatoria y en tal sentido ser el responsable de custodiar y actualizar el padrón de asociados, como se fundamenta en las Resoluciones n.ºs 1271-2015-SUNARP-TR-L del 26.06.2015 y 448-2016-SUNARP-TR-L del 03.03.2016; por cuanto, si ello fuera así, no tendría razón de ser la primera parte del artículo 61 del RIRPJ, respecto del órgano encargado de formular la constancia sobre *quorum*, en cuanto indica que «(l)a constancia será formulada por quien presidió la sesión [...]», lo cual podría darse en el caso de una asamblea universal. Nótese que si el citado artículo 61 faculta –entre otros- a quien presidió la sesión a formular la constancia de *quorum* respectiva, precisamente es porque está asumiendo la posibilidad que sea una persona diferente al último presidente inscrito quien pueda dar fe de los asociados hábiles.

9. Además, se debe tener en consideración que, de acuerdo al último párrafo del artículo 16 del RIRPJ, las constancias tienen carácter de declaración jurada y son de responsabilidad de quienes las expiden. En tal sentido, acorde con el principio de presunción de veracidad<sup>21</sup>, regulado en el numeral IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley n.º 27444, debe presumirse que las circunstancias transcritas en la constancia de *quorum* corresponden a lo acontecido en la realidad, siendo de responsabilidad exclusiva del declarante.

Acorde con lo expuesto, propongo que se apruebe el siguiente acuerdo:

#### **Acreditación de asamblea universal**

«El carácter universal de una asamblea general se acredita con la constancia de *quorum* respectiva y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, mas no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible en el Registro».

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

La posición de Beatriz de una forma literal y apegada a la norma es ciertamente reglamentaria pero de espaldas a la realidad. Es verdad que existe una omisión en el reglamento y que este tema que sí debió ser modificado pero no lo fue.

Hemos visto muchos casos por ejemplo en el caso del Colegio de Contadores, ellos señalaron que la asamblea universal era con 50 contadores y es de

#### <sup>21</sup> **Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.7 **Principio de presunción de veracidad.-** En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

[...].

público conocimiento que no existen 50 contadores en Lima, sino muchos más.

Por lo tanto dar fe a una constancia de *quorum* en la que me digan que son menos de lo que en la práctica se conoce es ir de espaldas a la realidad.

Normalmente lo regular es presentar las dos constancias, de convocatoria y de *quorum*. La constancia de convocatoria tiene que ser emitida por la persona legitimada que normalmente va a ser el último presidente inscrito y allí yo establezco una vinculación con el antecedente, en ese supuesto tengo una persona que ha sido identificada por un notario que es último presidente inscrito por lo tanto, es la persona encargada de llevar los libros y también de haber convocado a esa asamblea.

Ahora cuando viene la constancia de *quorum* que es emitida por ejemplo por quien presidió la asamblea que no necesariamente va a ser el presidente que convocó, no importa porque yo ya tengo la certeza con el antecedente en virtud a la constancia de convocatoria.

En la asamblea universal no se da esa situación, no tengo la vinculación con el antecedente, van a presentar un acta que puede ser un libro nuevo y con una constancia de *quorum* por la persona que presidió que no va a ser presidente inscrito por lo tanto, no hay vinculación. ¿Es acaso esa persona que se encargó de la presidencia de la asamblea la encargada de llevar los libros? La respuesta es no.

Es verdad que en las resoluciones emitidas hemos incurrido en contradicciones. Ahora es la ocasión de unificar el criterio. Si bien tal vez no esté tan apegado al reglamento, no está de espaldas a la realidad.

La propuesta intermedia que se ha plasmado en una de las resoluciones y con la me encuentro de acuerdo, es el caso en el que el presidente que hubiera estado legitimado para convocar sea quien emita la constancia de *quorum*, porque él es el encargado de llevar los libros.

El encargado de llevar los libros me dice que tantas personas están legitimados para asistir yo ya tengo una vinculación con el antecedente, motivo por el cual nos brindará mayor seguridad, de lo contrario vamos a tener asambleas universales amañadas, que por más que lo tengamos como precedente los registradores no lo van aplicar. Los usuarios van a formular su recurso de apelación y nosotros el Tribunal Registral vamos a estar vinculados con nuestro propio precedente que lo vamos a tener que aplicar y mandar a inscribir elecciones de colegios profesionales con 50 miembros que señalan ser universales y va a ser preocupante.

La **vocal suplente Beatriz Cruz** señala que:

Ahora bien, traigo este tema porque los registradores aplicaban lo que señala el art. 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, concordado con los artículos 16 y 19 respecto a las responsabilidades de las constancias que se emiten.

Sin embargo, es a raíz de lo que ha venido señalando el Tribunal en sus resoluciones que los registradores han empezado a observar o tachar por estos supuestos establecidos por la segunda instancia y es más muchos casos han sido por ampliaciones efectuadas por el Tribunal.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

Mariella, tú propones que el artículo 61 sobre órganos encargados de emitir la constancia –que se aplica para cualquier tipo de asambleas- se interprete que no es aplicable para asamblea universal.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Así es, propongo que en una asamblea universal la constancia de *quorum* la tenga que emitir el legitimado para convocar porque esa es la distinción que nos brindaría una mayor seguridad.

Porque si fue una asamblea convocada por el último presidente inscrito aunque nos diga que el colegio de contadores tenga 10 contadores, tendríamos que creerle bajo el principio de presunción de veracidad.

Cuando se hace la constancia de *quorum* solo se señala quienes asistieron, pero en la asamblea universal debe dar fe de ello la persona que puede vincular con la partida.

Por lo tanto en la asamblea universal lo que deberíamos incluir es que la constancia de *quorum* la haga necesariamente la persona legitimada para convocar.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

Existen dos niveles, el sentido práctico y el sentido sustantivo.

Se parte de la premisa que no hay convocatoria. Si interviene el presidente con mandato vencido, eso realmente me pregunto ¿va a dar mayor certeza del que no interviene?, ahora cómo acreditamos que la asamblea es universal ese es otro problema.

Yo creo este tema debería ser a nivel de una directiva que señale algún requisito plus o modificación de reglamento.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

Creo que como Tribunal podemos hacer una interpretación de la norma, modificar o por decir tal vez dejar un requisito de lado porque resulta impertinente pero ampliar, dar un nuevo requisito al usuario no establecido en la norma considero que sería excesivo.

Lo que sí sería bueno proponer a la instancia que corresponda, una modificación de reglamento o directiva para poder solucionar este tema.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala que:

Respecto al tema de la responsabilidad en el caso de los colegios profesionales, la responsabilidad es de quien emite las constancias.

En el caso de regularización de edificaciones si el verificador dice determinados datos que a la larga no son precisos y no coinciden, en ese caso la responsabilidad sería del verificador.

Las responsabilidades de otros agentes, el Tribunal Registral no las puede asumir.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala que:

También hay que tener en cuenta como vemos la justicia, es injusto ponerle al usuario mayores requisitos. En el Registro como institución, a quien le corresponde dar esas normas es a la Superintendencia y no al Tribunal Registral.

La **vocal suplente Beatriz Cruz** señala que:

Cito la resolución 1271-2015-SUNARP-TR-L. En dicho supuesto, el título había sido observado por el registrador, sin embargo se dispuso la tacha sustantiva justamente por este defecto, porque quien emitió la constancia de *quorum* no fue el último presidente inscrito; entonces llegamos a estos casos de denegatoria de inscripción que el reglamento no establece y exigimos un requisito que no tiene sustento en la normativa. Por más que me digan positivista pero el reglamento no lo establece, y le estamos poniendo más trabas al usuario.

No estamos siendo acordes con el principio de la conservación de la persona jurídica, el hecho de evitar la acefalía de la asociación, etc.; estamos siendo más rigurosos con el usuario en esta resolución que traigo a colación que resuelve tachando el título por exigirle un nuevo requisito que no está establecido en el reglamento.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

Cada vez que tenemos discrepancias cada uno asume una distinta posición, que considero que nadie tiene una interpretación más legítima que la otra persona.

Y hay concepciones de justicia y de derechos dependiendo qué derecho asume ya sea el natural, positivista, social, histórico.

Si hay una calificación registral que está limitada por su naturaleza, la calificación también supone un conjunto de requisitos que establece el reglamento, o la ley. Entonces no se podrían crear más requisitos y crear otra vía en sentido de justicia.

La **vocal suplente Beatriz Cruz** señala que:

Quería hacer mención que conozco el caso de un registrador que aplicando lo que señala el reglamento inscribió una asamblea universal y por ese motivo está denunciado y uno de los fundamentos de esa denuncia es una resolución del Tribunal que está estableciendo un requisito plus a lo que señala el reglamento. Podría ser riesgoso para los registradores que aplicaron el reglamento.

Y considero que este tema quedaría zanjado con la aplicación de los artículos 16 y 19 que dicen expresamente que la responsabilidad es de quien emite la constancia.

El **vocal Luis Aliaga** señala que:

En la calificación existen varias formalidades, nos sometemos a varios puntos y es verdad que en el trasfondo hay un sentido de justicia, también como han señalado en la intervenciones sería injusto que teniendo reglas no las cumpla "dando seguridad".

Las instancias registrales tenemos limitaciones, tanto es así que ya perdimos el control difuso.

La **vocal suplente Beatriz Cruz** señala que:

Podría darse el caso que el último presidente inscrito fugó y los libros continúan con la persona jurídica y en estos están todos los asociados que concurren a la asamblea, porque ese presidente ya no es asociado hábil.

Veamos si esto es justo o injusto, porque al final estaríamos llevando a una persona jurídica que recurra a una convocatoria judicial.

Cuando en la realidad sí es una asamblea universal, en los hechos están los libros, una persona preside la sesión, declara y por ende asume la responsabilidad.

Es verdad que podría proponerse hacer una modificatoria al reglamento o una directiva para establecer un requisito plus, pero vemos del análisis de este reglamento que estos aspectos son de carácter interno; el reglamento se ha cuidado de establecer de quiénes son las responsabilidades de la emisión de las constancias.

Es una serie de artículos del reglamento los que han ido hacia esa orientación, a conservar lo que es la persona jurídica y a evitar la acefalia de la misma.

El **vocal Jorge Tapia** señala que:

En Arequipa tuvimos un caso que presentaron varias actas de las cuales las primeras asambleas, anteriores a la asamblea universal decían tener mayor cantidad de asociados que lo que mencionaba la misma acta de la asamblea universal, es decir había una evidencia clara que no era una asamblea universal.

Casi siempre en la práctica internamente los directivos no participan de las asambleas universales, entonces considero que las normas señalan algo que en la realidad es al contrario y la jurisprudencia está para dar criterios, mientras que no se modifique el reglamento o una directiva, no podemos saber si que existe un conflicto.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Se somete a votación la sumilla propuesta por la vocal suplente Beatriz Cruz Peñaherrera, siendo la siguiente:

#### **Acreditación de asamblea universal**

*«El carácter universal de una asamblea general se acredita con la constancia de quorum respectiva y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, mas no con la verificación del antecedente registral, pues la calidad de socio no es un acto inscribible en el Registro».*

**A favor:** Rosa Bautista Ibáñez, Beatriz Cruz Peñaherrea, Daniel Montoya López, Andrea Gotuzzo Vásquez, Luis Aliaga Huaripata y Rocío Peña Fuentes.

**Total: 06 votos**

**En contra:** Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Raúl Delgado Nieto, Walter Poma Morales, Pedro Álamo Hidalgo y Gloria Salvatierra Valdivia. **Total: 09 votos.**

El **presidente del Tribunal Registral** señala que al no llegar a un acuerdo, se somete a votación la sumilla propuesta por la vocal Mariella Aldana Durán, siendo la siguiente:

**ACREDITACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD DE LA ASAMBLEA**

*"La asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de los miembros de la persona jurídica, siendo que quien debe emitir la constancia de quorum es el último presidente inscrito, o quien esté estatutariamente facultado para reemplazarlo."*

**A favor:** Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Gálvez Troncos, Jorge Tapia Palacios, Jorge Almenara Sandoval, Raúl Delgado Nieto, Walter Poma Morales, Pedro Álamo Hidalgo y Gloria Salvatierra Valdivia. **Total: 09 votos.**

**En contra:** Rosa Bautista Ibáñez, Beatriz Cruz Peñaherrea, Daniel Montoya López, Andrea Gotuzzo Vásquez, Luis Aliaga Huaripata y Rocío Peña Fuentes. **Total: 06 votos**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** el criterio propuesto por la vocal Mariella Aldana Durán, siendo la sumilla del acuerdo el siguiente:

**ACREDITACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD DE LA ASAMBLEA**

*"La asamblea universal es aquella celebrada con la asistencia de la totalidad de los miembros de la persona jurídica, siendo que quien debe emitir la constancia de quorum es el último presidente inscrito, o quien esté estatutariamente facultado para reemplazarlo."*

El presidente del Tribunal Registral señala que se da por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m., del viernes 26 de agosto de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

*Samuel*  
SAMUEL HERNÁN GALVEZ TRONCOS  
Presidente del Tribunal Registral  
SUNARP

A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in several rows. The signatures are cursive and vary in size and style. Some are clearly legible, while others are more stylized. The signatures are spread across the lower half of the page, below the typed text.