



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de junio de 2022.

APELANTE : MANUEL JESÚS CÁCERES NÚÑEZ
TÍTULO : 318451-2022 del 02.2.2022
RECURSO : 272-2022 – Escrito del 23.3.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º X – SEDE CUSCO
REGISTRO : DE PERSONAS JURÍDICAS DE CUSCO
ACTO(S) : RECONOCIMIENTO DE DIRECTIVA COMUNAL
SUMILLA(S) :

Incompatibilidad de inscripciones en el Registro de Personas Jurídicas

Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha inscrito previamente uno incompatible. En ese sentido, entre otros casos, existe tal incompatibilidad cuando se solicita la inscripción de un acuerdo de reconocimiento de directivas no inscritas cuyos períodos se superponen con una o más inscritas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción del reconocimiento de remoción de la directiva comunal del periodo 2013-2014 y de la elección de sus reemplazantes para completar ese mandato, respecto a la Comunidad Campesina de Ayllopongo que corre inscrita en la partida n.º 11013571 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Copia certificada por el juez de paz de Chinchero Constantino Sallo Pumacchahua, del acta de asamblea general de reconocimiento del 19.3.2021.
- Constancia de *quorum* y convocatoria suscrita por Efraín Achahui Cuyro, cuya firma ha sido certificada por el referido juez de paz el 11.10.2021.

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

Es materia de impugnación la tachadura sustantiva expedida por el registrador público de la Oficina Registral del Cusco Wildert Pérez Pagan mediante eschuela del 09.2.2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

ACTO ROGADO.

Inscripción de Reconocimiento de un acta de recomposición de concejo directivo comunal.

IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

De conformidad con el Art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se tachadura el presente título por los siguientes fundamentos:

1.- Estando dentro de los alcances de la calificación registral, se procedió a confrontar el título materia de inscripción con los asientos de la partida registral vinculada con la rogatoria, advirtiéndose que lo solicitado no guarda congruencia en el historial registral, al no compatibilizar con el tracto sucesivo requerido en el orden de los asientos registrales, por cuanto revisado el título archivado N° 2015-0023979, (Nombramiento de concejo directivo de comunidad campesina), se tiene que el acto inscrito se realizó mediante convocatoria por mandato Judicial, lo que da a entender que no se recompuso el concejo directivo comunal, periodo complementario (03/04/2014 al 31/12/2014), como se indica en el acta materia de calificación, es por esta razón que estando dentro de los alcances del principio de IMPENETRABILIDAD, regulado en el Art. 2017 del Código Civil vigente, que a la letra dice:

"Artículo 2017.- Principio de impenetrabilidad.

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior."

Resulta improcedente atender la rogatoria, debiendo tacharse sustantivamente.

Se hace constar:

- Que el libro de actas no guarda compatibilidad en el orden cronológico que le corresponde por cuanto se encuentra registrado como (11º) y se ha certificado como (10º).

BASE LEGAL:

Inc. a) del Art. 42 del TUO de RGRP.

Derechos pagados: S/ 28.00 soles, derechos cobrados: S/ 17.00 soles. Derechos por devolver: S/ 11.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00001379-679 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2021-03386099.

URUBAMBA, 09 de febrero de 2022

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

El señor Cáceres interpuso recurso de apelación autorizado por él mismo como abogado, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Se ha realizado la regularización y reconocimiento del consejo directivo de la Comunidad Campesina de Aylopongo mediante asamblea general del 19.3.2022, que completó el periodo de mandato 2013-2014 (3.4.2014 al 31.12.2014).
- Específicamente, con fecha 03.4.2014 se llevó a cabo la asamblea general para remover a la directiva comunal presidida por Wilbert Kjuiro Quispe (que inició el 01.1.2013) y se eligió a la directiva presidida por Julio Cusihuamán Inquiltupa para completar el periodo de gestión 2013-2014, cuya vigencia fue del 03.4.2014 al 31.12.2014.
- El señor Cusihuamán asumió la representación de la comunidad y buscó de inmediato la inscripción registral, hecho que no llegó a conseguir. Esta circunstancia no impidió que la directiva que completó el periodo cumpliera sus funciones, haciendo respetar el estatuto de la comunidad y las demás normas pertinentes.
- Tras la terminación del periodo transitorio, al no poder lograr la inscripción y para no complicar el desarrollo formal de las siguientes directivas, se solicitó convocatoria judicial para asamblea general a fin de poder inscribir a la directiva que fue elegida para el periodo 2015-2016.
- No se está solicitando la inscripción de un título incompatible con otro ya inscrito, sino que se está ante una inscripción diferente porque se busca el registro de un consejo directivo que completará el periodo 2013-2014.
- Con esta rogatoria no se pretende desconocer la elección del consejo directivo que inició sus funciones el 1.1.2013 y que se encuentra inscrita en la partida n.º 11013571. Lo que se busca es inscribir la decisión de la asamblea del 3.4.2014 de remover y elegir a una directiva comunal que completó el periodo 2013-2014, siendo así, no se estaría contraponiendo, sino que se solicita que accedan a la publicidad registral los hechos suscitados en la comunidad y que han sido reconocidos mediante asamblea general del 19.3.2021.
- En conclusión, estamos ante títulos compatibles por no existir inconveniente legal para la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 11013571 del Registro de Personas Jurídicas del Cusco

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

En la ficha n.º 804, que continúa en la referida partida, figura inscrita la Comunidad Campesina de Ayllopongo.

En el asiento A00016 se inscribió la directiva comunal, que fue elegida por la asamblea general del 01.12.2012, para el periodo 2013-2014, que estuvo conformada por las siguientes personas:

- Presidente: Wilbert Kjiuro Quispe
- Vicepresidente: Gilmar Ninan Callañaupa
- Secretario: Wilbert Quispe Pumayalli
- Tesorero: Delia Huamputupa Pumayalli
- Fiscal: Nicomedes Callañaupa Quispe
- 1er vocal: Nieves Inquiltupa Levita
- 2do vocal: Julia Cjiuro Sallo

En el asiento A00021 consta registrado el otorgamiento de poder conferido por la asamblea general del 28.6.2014 al presidente Wilbert Kjiuro Quispe y al secretario Wilbert Quispe Pumayali para que suscriban toda minuta y escritura pública, así como las aclaraciones, declaraciones y todo documento pertinente que permita realizar la transferencia de donación del terreno de 134.6583 ha del sector Huitapugio a favor de la Asociación de Productores Agropecuarios Villa Huitapugio.

En el asiento A00022 se publicita a la directiva comunal periodo del 01.1.2015 al 31.12.2016, que ha sido dirigida por Julio Pumayalli Sallo como presidente.

En el asiento A00030 se inscribió la directiva comunal presidida por Efraín Achahui Cuyro para el periodo del 01.1.2021 al 31.12.2022.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Es importante mencionar que el administrado desarrolla sus argumentos impugnatorios contra la tacha sustantiva consignada en el numeral 1 de la esquila, dejando incólume el último reparo que se describe en la denegatoria (orden cronológico del libro de actas); siendo así, este aspecto al carecer de contradicción será excluido del presente análisis¹.

¹ Casación n.º 504-2017-Cusco del 17.12.2018: El principio de limitación, también conocido con el aforismo “Quantum devolutum tantum appellatum”, reposa en el principio de congruencia, según el cual el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso, esto es, el Tribunal solo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso, pues, lo contrario implicaría una afectación al principio de congruencia procesal.

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Es procedente la inscripción del reconocimiento de una directiva comunal cuyo periodo de vigencia se superpone con otra ya registrada?

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo a lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, 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, de los asientos y de sus antecedentes de los Registros Públicos. Así, los literales a) y b) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establecen que el registrador y el Tribunal Registral deberán: «a. Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos [...]», y «verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción (...)»².

Precisamente, tales alcances son los que han motivado el rechazo de la inscripción solicitada porque en la partida directamente vinculada obra un asiento registral que califica como obstáculo insalvable que justificaría la denegatoria del título alzado.

En ese sentido, corresponde a este Colegiado corroborar si la decisión emitida por la primera instancia se encuentra arreglada a estos parámetros que rigen en el procedimiento registral.

2. El artículo 2016 del Código Civil recoge el principio de prioridad preferente, cuya literalidad establece que: «La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro». Seguidamente, en el artículo 2017 encontramos el principio de

² Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

(...)

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

impenetrabilidad o prioridad excluyente, el cual dispone que: «No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior».

En concordancia con lo precitado, el RGRP desarrolla en el artículo IX el principio de prioridad preferente, que prescribe que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, mientras en su artículo X, se regula al principio de prioridad excluyente, en mérito del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción³.

Así, estos criterios de prioridad postulan la regla general de que: «quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho», y en específico, el principio de prioridad excluyente importa la existencia de títulos que contienen actos jurídicos incompatibles entre sí, de modo que no puede acceder al Registro un título que contenga un negocio jurídico que sea excluyente con otro acto ya inscrito o pendiente de inscripción.

3. Con relación al principio de prioridad excluyente Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida expresan que: «La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado. [...], el efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él»⁴.

³ Reglamento General de los Registros Públicos

IX. Principio de prioridad preferente

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

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.

⁴ LACRUZ BERDEJO, Luis, SANCHO REBULLIDA, Francisco, Elementos de derecho civil III: derecho registral inmobiliario, 2ª edición, José María Bosch Editor, Barcelona 1984, p.134.

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

4. En el mismo sentido se pronuncia la Exposición de Motivos del Código Civil⁵ referente al Libro IX – Registros Públicos, respecto al artículo 2017 antes mencionado: «Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos».

De ese modo, se origina el cierre registral. **Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá registrarse, así conste en instrumento de fecha anterior al que ya obra inscrito.**

5. Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, habrá que verificar cuál de ellos ya consta inscrito o, en ausencia de esto, atender al orden de presentación del primero de ellos para determinar el cierre registral respecto al segundo. Esto permite distinguir que el cierre registral se manifiesta de dos maneras: un cierre definitivo y uno provisional o temporal.

Un título anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.

Un título presentado con fecha anterior aún no inscrito ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar⁶. Cabe señalar que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

6. Ahora, con esta rogatoria se pretende inscribir el reconocimiento de la remoción de la directiva comunal período 2013-2014 y de la elección de sus reemplazantes para completar ese mandato, respecto a la Comunidad Campesina de Ayillopongo, que corre inscrita en la partida n.º 11013571 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco.

Se fundamenta este pedido en la copia certificada por juez de paz del acta de asamblea general de reconocimiento del 19.3.2021, acompañada de sus respectivas constancias de convocatoria y de *quórum*.

7. La primera instancia ha dispuesto la tacha sustantiva del título al advertir que del historial registral de la referida partida se desprende que con el título archivado n.º 2015-23979 se inscribió la directiva comunal periodo 2015-2016 en mérito de convocatoria judicial, lo que da a entender que no se recompuso la directiva comunal para el periodo complementario del

⁵ Publicada en Separata Especial del diario El Peruano el 19.11.1990, página. 17.

⁶ Este cierre temporal determina la suspensión del título presentado en segundo orden tal como lo establece el artículo 29 inciso a del RGRP.

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

3.4.2014 al 31.12.2014, tal como se plantea con el reconocimiento materia de rogatoria.

Respecto a la inscripción de actos y derechos de las comunidades campesinas, se ha emitido la Directiva n.º 010-2013-SUNARP-SN, con el objetivo de dar uniformidad a los criterios de calificación registral para una correcta función registral que facilite y que viabilice la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Predios de las Comunidades Campesinas, sin que ello implique una afectación directa a su situación jurídica o al ejercicio de los derechos colectivos de tales pueblos.

8. Asimismo, la directiva en cuestión regula la figura de la asamblea general de reconocimiento para que accedan al Registro los acuerdos de la comunidad que no fueron registrados en su oportunidad. Así, su numeral 5.15 establece lo siguiente:

5.15. Asamblea General de Reconocimiento

Los acuerdos de la Comunidad Campesina no registrados en su oportunidad, podrán acceder al registro a través de su reconocimiento en una asamblea general, debiendo tenerse en cuenta en la calificación lo siguiente:

5.15.1 La inscripción de la asamblea general de reconocimiento procede para reconocer uno o más periodos eleccionarios vencidos.

5.15.2 Tratándose de asambleas generales de reconocimiento de directivas comunales, se entenderá como válida la convocatoria efectuada por el último presidente electo no inscrito de la directiva comunal, la misma que se efectuará dentro de la vigencia de su periodo de funciones.

5.15.3 El registrador exigirá copia certificada por notario. En aquellos lugares donde no exista notario, se podrá solicitar la certificación por el Juez de Paz o Juez de Paz Letrado.

5.15.4 El Registrador no requerirá la presentación de copias certificadas ni otra documentación referida a las asambleas realizadas con anterioridad en las que se acordó realizar las elecciones o acuerdos que son materia de reconocimiento.

5.15.5 En el acta de la asamblea general de reconocimiento de directivas comunales deberá constar el acuerdo de la asamblea de reconocer las elecciones anteriores no inscritas, inclusive respecto al órgano o integrante del mismo que convoca a la asamblea general de reconocimiento, con la indicación de todos los órganos de gobierno elegidos, su período de funciones y la indicación de la fecha de la

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

asamblea en que fueron elegidos, en la que ningún caso podrá exceder el plazo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 24656.

5.15.6 En el acta de asamblea general de reconocimiento de otros actos o acuerdos de asamblea general, deberá constar el reconocimiento de dichos actos o acuerdos no inscritos, precisando las fechas en las que se realizaron.

[El resaltado es nuestro].

9. Como se señaló antes, obra en el título alzado el acta de asamblea general del 19.3.2021, con la que se regularizó el acuerdo de asamblea general del 3.4.2014, en la que se removió a la totalidad de la directiva presidida por Wilbert Kjuiro Quispe para el periodo 2013-2014 (que obra inscrita en el asiento A00016 de la partida vinculada) y se nombró a sus reemplazantes liderados por el presidente Julio Cusihuamán Inquiltupa para el periodo restante, es decir, desde el 3.4.2014 hasta el 31.12.2014.

En ese contexto, se verifica del antedicho asiento que con fecha 1.12.2012 la asamblea general de la Comunidad Campesina Ayillopongo eligió como integrantes de la directiva comunal para el periodo 2013-2014 a los siguientes:

- **Presidente:** Wilbert Kjuiro Quispe
- Vicepresidente: Gilmar Ninan Callañaupa
- **Secretario:** Wilbert Quispe Pumayalli
- Tesorero: Delia Huamputupa Pumayalli
- Fiscal: Nicomedes Callañaupa Quispe
- 1er vocal: Nieves Inquiltupa Levita
- 2do vocal: Julia Cjuiro Sallo

Seguidamente, en el asiento A00021, la asamblea general del 28.6.2014 otorgó poderes de disposición al presidente y secretario antes resaltados, para que efectúen la transferencia de un terreno comunal a favor de la Asociación de Productores Agropecuarios Villa Huitapugio.

10. Recapitulando lo expuesto, tenemos que en este caso se busca reconocer a la asamblea general de 3.4.2014, con la que se removió desde esa fecha a la directiva presidida por Wilbert Kjuiro Quispe (asiento A00016) y se nombró a sus reemplazantes para que completen el periodo hasta el 31.12.2014, sin embargo, así tal cual, dicho acuerdo resulta incompatible con el historial registral examinado que publicita que en junio del 2014 aquella directiva inscrita se mantenía en el ejercicio del cargo, en otras palabras, de haber sido esta revocada en abril del mismo año, no habría llevado a cabo la asamblea general de otorgamiento de poderes (asiento A00021).

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

Sobre esa base, entonces, se entiende que la actuación de la directiva comunal presidida por Wilbert Kjuiro Quispe se ha desenvuelto con regularidad para el periodo 2013-2014, sin que exista acto inscrito que desvirtúe su continuidad durante ese lapso⁷.

- 11.** Siguiendo esa idea, y conforme al principio de prioridad excluyente antes desarrollado, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible. En ese sentido, entre otros casos, existe tal incompatibilidad cuando: a) se solicita la inscripción de los acuerdos adoptados en una asamblea convocada por un presidente de una directiva comunal no vigente por encontrarse inscrita una nueva directiva, y, b) se solicita la inscripción de un acuerdo de reconocimiento de directivas no inscritas cuyos periodos se superponen con una o más inscritas⁸.

Por tales razones, el acto que es objeto de reconocimiento en el título alzado es incompatible al superponerse con parte del periodo de la directiva inscrita 2013-2014, ello según el estudio de los asientos A00016 y A00021 de la partida vinculada.

Finalmente, es necesario anotar que se impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito. En consecuencia, **procede confirmar la tachta sustantiva emitida por la primera instancia**, pero por los fundamentos aquí desarrollados.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la tachta sustantiva a la cual se refiere el numeral 1 de la denegatoria, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

SEGUNDO: DEJAR SUBSISTENTE el último punto de la esquila, al no haber sido impugnado.

Regístrese y comuníquese.

⁷ Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo VII. Principio de legitimación

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

⁸ Véase la Resolución n.º 202-2014-SUNARP-TR-L del 31.1.2014.

RESOLUCIÓN N.º 2221-2022-SUNARP-TR

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral