



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 8 de mayo de 2023.

**APELANTE** : **LELIS ORIEL CARLOS ROJAS.**  
**TÍTULO** : N° 3806458 del 21/12/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 010290 del 31/01/2023.  
**REGISTRO** : Registro de Personas Jurídicas de Lima.  
**ACTO (s)** : Elección de junta directiva.

**SUMILLA** :

**CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL**

La firma adicional del secretario de actas y archivo que figura en la esquila de convocatoria a asamblea no es determinante por sí sola para concluir la falta de legitimidad del convocante, pues lo relevante es que el que convoca se encuentre legitimado según el estatuto.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la elección de la junta directiva de la "Asociación de Propietarios de la Urbanización Villa Collique", inscrita en la partida electrónica N° 1745611 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Acta de asamblea general del 13/03/2022 en copia certificada por notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado el 20/12/2022.
- Acta de asamblea general del 09/10/2022 en copia certificada por notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado el 20/12/2022.
- Constancia de convocatoria y quórum a la asamblea del 13/03/2022 y del 09/10/2022 suscrita por Román Victor Flores Flores, con firma certificada el 17/12/2022 por notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado.

Con el reingreso del 16/01/2023 se presenta:

- Escrito de subsanación del 16/01/2023.

Con el reingreso del 25/01/2023 se presenta:

## **RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR**

- Escrito de subsanación del 25/01/2023.
- Citación del 06/10/2022.
- Lista de asistencia a la asamblea general del 09/10/2022.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Luis Antonio Vargas Rivas, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n)

Visto el reingreso, subsiste en parte la observación de fecha 06/01/2023 en el extremo siguiente:

"...1- En la esquila de convocatoria de la asamblea de fecha 13/03/2022, se verifica que ambas citaciones fueron suscritas por el vicepresidente y por el Sr. Carlos Alfredo Tante Carrión en calidad de secretario de actas y archivo, lo cual no guarda relación con el antecedente registral, donde consta inscrita como última secretaria de actas y archivos la Sra. Nanci Esther García Quinteros. Se formula la presente observación de conformidad con el artículo 2011° del Código Civil Cabe señalar que en el artículo 37 literales f) y k) del estatuto, señalan que el presidente firma conjuntamente con el secretario de actas la correspondencia y demás documentos de la asociación. Sírvase aclarar y subsanar ...".

Base Legal: Arts. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El recurrente en el último reingreso señala que, en la esquila de convocatoria para la asamblea donde se elige a la nueva junta directiva para el periodo 2022-2023, únicamente es firmado por el vicepresidente de la asociación, tal como se advierte en la citación, que se ha anexado en el título.
- Siendo así, se ha cumplido con lo establecido en el artículo 39, inciso a), del estatuto de la asociación; sin embargo, el registrador público persiste en la observación, por lo que omite considerar el artículo 37 inciso c).
- Nanci Esther García Quinteros a pesar de ser secretaria de actas y archivos no participa en las reuniones y menos en las asambleas.

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

- Este hecho ha ocurrido en, además, otros actos registrales los cuales nunca han sido observados, por tratarse de un hecho no muy relevante.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° 1745611 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En la citada partida corre inscrita la asociación de propietarios de la Urbanización Villa Collique.

En el asiento A00011 consta inscrito el nombramiento del consejo directivo para el periodo 05/01/2020 al 04/01/2021, quedando conformado por las siguientes personas:

Presidente	Juan Carlos Zapata Silva
Vicepresidente	Román Víctor Flores Flores
Secretaria General	Ana María Castillo Gutiérrez
Secretaria de Actas y Archivos	Nanci Esther García Quinteros
Tesorero	Walter Cesar Pérez Condor
Pro tesorero	Antonio Navarro Rosalino
Secretaria de Prensa y propaganda	Emilio Jacho Mamani
Secretaria de Cultura y deportes	Roque Jacinto Hilario Vílchez
Secretaria de Asistencia Social	Edilberta Candiotti Guerra
Vocal	Arthur Yupanqui Rodríguez
Fiscal	Acasio Belleza Villalobos

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si la firma adicional del secretario de actas y archivo que figura en la esquila de convocatoria a asamblea es determinante por sí sola para concluir la falta de legitimidad del convocante.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“(…).

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que la conforman, se ajustan a las disposiciones sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”.

3. En el caso del Registro de Personas Jurídicas, el registrador debe verificar la adecuación del acto o acuerdo inscribible a las normas estatutarias correspondientes y a las leyes que rigen la persona jurídica.

El estatuto es definido como el conjunto de normas que determinan la estructura interna de la persona jurídica, que rige su actividad, señala sus fines y regula sus relaciones con terceros; siendo de obligatorio cumplimiento para sus asociados.

En tal sentido, el registrador deberá verificar si la convocatoria, el quórum o el acto de sufragio, entre otros aspectos, se llevan conforme al estatuto que obra en los antecedentes registrales.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la elección de la junta directiva de la “Asociación de Propietarios de la Urbanización Villa Collique”, inscrita en la partida electrónica N° 1745611 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

El registrador observa señalando que en las esquelas de convocatoria consta, además de la firma del vicepresidente, la firma de Carlos Alfredo Tante Carrion en calidad de secretario de actas y archivo; sin embargo, en el antecedente registral, consta inscrita como última secretaria de actas y archivo Nanci Esther García Quinteros; por lo que deberá aclarar, siendo que, de conformidad con el artículo 37 literales f) y k) del estatuto, el presidente firma en conjunto con el secretario de actas la correspondencia y demás documentos de la asociación.

La recurrente, por su parte, cuestiona dicha decisión en los términos señalados en el ítem III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si la convocatoria a la asamblea general fue realizada por la(s) persona(s) legitimada(s).

**5.** La naturaleza jurídica de la asociación es de ser un ente abstracto que se constituye por la reunión de diversas personas naturales o jurídicas, a las cuales el derecho les reconoce una personalidad que les permite adquirir derechos y contraer obligaciones. Dada su naturaleza, manifiestan su voluntad a través de diversos órganos, como la asamblea general, el consejo directivo, entre otros.

La convocatoria constituye un requisito indispensable para la validez de toda asamblea general, pues tratándose de un órgano colegiado integrado por la totalidad de asociados, la asamblea general sólo puede celebrarse si previamente se efectúa el llamado (convocatoria) a todos los asociados.

Es a través de la convocatoria que los asociados toman conocimiento del día, hora, lugar, y materia (agenda) a tratar en la asamblea a realizarse, y tienen en consecuencia la posibilidad de asistir y ejercer el derecho a voz y voto de que gozan. Así, para realizarse la asamblea, no se requiere de la asistencia de la totalidad de asociados, pero sí se requiere que hayan sido convocados la totalidad de ellos. Sólo se omite la convocatoria cuando se encuentran reunidos la totalidad de asociados sin excepción, y acuerdan por unanimidad realizar la asamblea y los temas a tratar (asamblea universal).

**6.** La convocatoria a asamblea general en las asociaciones se encuentra regulada en el artículo 85 del Código Civil, norma que dispone:

“La asamblea general es convocada por el presidente del consejo directivo de la asociación, en los casos previstos en el estatuto, cuando lo acuerde dicho consejo directivo o cuando lo soliciten no menos de la décima parte de los asociados.

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

Si la solicitud de éstos no es atendida dentro de los quince días de haber sido presentada, o es denegada, la convocatoria es hecha por el Juez de primera instancia del domicilio de la asociación, a solicitud de los mismos asociados.

La solicitud se tramita como proceso sumarísimo.

El Juez, si ampara la solicitud, ordena se haga la convocatoria de acuerdo al estatuto, señalando el lugar, día, hora de la reunión, su objeto, quien la presidirá y el notario que dé fe de los acuerdos”.

Como puede apreciarse, la norma legal establece que tienen la atribución de convocar a asamblea general:

a) El presidente del consejo directivo, quien efectuará la convocatoria a Asamblea General:

a.1. En los casos previstos en el estatuto.

a.2 En caso de acordarlo el consejo directivo.

a.3 En caso de solicitarlo no menos de la décima parte de los asociados.

b) El juez, quien efectuará la convocatoria a solicitud de no menos de la décima parte de los asociados en el supuesto que la solicitud presentada ante el presidente del consejo directivo no sea atendida dentro de los quince días de haber sido presentada, o sea denegada.

Se entiende que el juez efectuará la convocatoria en caso que el presidente no cumpla con efectuarla o si es denegada, conforme a lo previsto en el estatuto.

Asimismo, en el X Pleno del Tribunal Registral<sup>1</sup> se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN**

“Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general”.

El precedente de observancia obligatoria tiene como fundamento central el reconocimiento del derecho de asociación que ejerce toda persona al constituir una asociación o al incorporarse a una ya creada y, de la autonomía de la voluntad que se ejerce al regular la vida interna de la persona jurídica en el estatuto.

7. Cabe señalar que, en cuanto a la calificación de la validez de los actos en el Registro de Personas Jurídicas, el artículo 17<sup>2</sup> del Reglamento de

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005.

<sup>2</sup> Artículo 17.- Verificación de convocatoria, quórum y mayoría

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, precisa las reglas especiales de calificación en este Registro, indicando que el registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados, se adecúen a las disposiciones legales y estatutarias, refiere además que la convocatoria, quórum y mayoría se acreditarán exclusivamente mediante los documentos previstos en este Reglamento.

**8.** Ahora bien, la convocatoria (acto previo y necesario para la validez de la sesión de un órgano colegiado), debe reunir los requisitos que al efecto establecen las normas pertinentes y el estatuto de la persona jurídica, y además ser efectuada por persona legitimada.

En tal sentido, forma parte de la calificación registral de un título que contiene el acuerdo de asamblea general de una persona jurídica, el verificar si la convocatoria a la sesión ha sido realizada por persona legitimada y conforme a las normas legales y estatutarias de la persona jurídica.

Sobre el tema, el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas señala:

**“Artículo 48.- Órgano encargado de la convocatoria**

Para la inscripción de acuerdos de los órganos colegiados, el Registrador verificará que la convocatoria haya sido efectuada por el órgano o persona legal o estatutariamente facultado.”

En ese sentido, se puede apreciar que el legitimado para efectuar la convocatoria a asamblea general es el órgano o persona legal o estatutariamente facultado.

**9.** De la revisión del estatuto de la Asociación de propietarios de la Urbanización Villa Collique inscrito en el asiento 3 (título archivado N° 81463 del 24/5/1996), se advierte lo siguiente:

(...).

**ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO:** LAS ASAMBLEAS SERAN ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. (...).

(...).

**CAPITULO OCTAVO.  
DE LA JUNTA DIRECTIVA.**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** LA JUNTA DIRECTIVA ES EL ÓRGANO DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN.

---

“El Registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados, se adecuen a las disposiciones legales y estatutarias. La convocatoria, quórum y mayoría se acreditarán exclusivamente mediante los documentos previstos en este Reglamento. (...)”.

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

ELEGIDA POR UN PERIODO DE DOS AÑOS EN ELECCIONES GENERALES, PUDIENDO SER REELEGIDOS SUS MIEMBROS.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** LA JUNTA DIRECTIVA ESTÁ CONSTITUIDA POR:

- 1.- PRESIDENTE.
- 2.- VICE – PRESIDENTE.
- 3.- FISCAL.
- 4.- VOCAL.
- 5.- TESORERO.
- 6.- PRO – TESORERO.
- 7.- SECRETARIO GENERAL.
- 8.- SECRETARIO DE ACTAS Y ARCHIVOS.
- 9.- SECRETARIO DE PRENSA Y PROPAGANDA.
- 10.- SECRETARIO DE CULTURA Y DEPORTES.
- 11.- SECRETARIO DE ASISTENCIA SOCIAL.
- (...).

**CAPITULO NOVENO.**

**ATRIBUCIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA.**

**ARTÍCULO TRIGESIMO SETIMO: SON ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE:**

(...).

**C) CONVOCAR Y PRESIDIR LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, TANTO DE LA JUNTA DIRECTIVA COMO DE LA ASAMBLEA GENERAL.**

(...)

**F) FIRMARÁ CON EL SECRETARIO DE ACTAS, LAS ACTAS DE LAS SESIONES CORRESPONDIENTES Y DEMÁS DOCUMENTOS DE LA ASOCIACIÓN.**

(...).

**J) FIRMAR CONJUNTAMENTE CON EL TESORERO, LOS TITULOS VALORES, BALANCES Y LIBROS DE CONTABILIDAD.**

**K) SUSCRIBIR LA CORRESPONDENCIA CONJUNTAMENTE CON EL SECRETARIO.**

(...).

**ARTÍCULO TRIGESIMO OCTAVO: SON ATRIBUCIONES DEL VICEPRESIDENTE:**

**A) LAS SEÑALADAS PARA EL PRESIDENTE EN EL ARTICULO 37, LAS QUE EJERCERÁ EN AUSENCIA O IMPEDIMENTO DE AQUEL.**

**B) EN EL CASO DE IMPEDIMENTO O RENUNCIA DEL PRESIDENTE COMPLETARÁ EL PERIODO INICIADO POR AQUEL.**

(...).

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: SON ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO DE ACTAS Y ARCHIVOS:**

**A) HACER LAS CITACIONES PARA LAS ASAMBLEAS GENERALES CON 72 HORAS DE ANTICIPACIÓN EN FORMA PERSONAL Y RECABANDO CARGO.**

**B) PASAR LISTA EN LAS ASAMBLEAS PARA COMPROBAR EL QUORUM**

**C) FORMULARÁ LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS GENERALES Y DE LAS SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA. ANOTADA LAS OBSERVACIONES QUE SE FORMULEN Y UNA VEZ APROBADA, LA FIRMARÁ CONJUNTAMENTE CON EL PRESIDENTE.**

(...)"

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

Conforme se aprecia la convocatoria a asamblea general la efectúa el presidente de la junta directiva.

Asimismo, de acuerdo al estatuto, el vicepresidente cuenta con facultades para reemplazar al presidente de la junta directiva, entre otros motivos, en caso de ausencia; y siendo una de las facultades del presidente de la junta directiva el convocar a asamblea general, el vicepresidente cuando lo reemplace también cuenta con dicha facultad.

10. En el acta de la asamblea del 13/03/2022, se señala lo siguiente:

“(...) ACTUANDO, POR ACUERDO **UNÁNIME** DE LOS PRESENTES, COMO **VICEPRESIDENTE: ROMAN VICTOR FLORES FLORES (DNI N° 06857302)** Y COMO **SECRETARIO DE ACTAS Y ARCHIVO: CARLOS ALFREDO TANTTE CARRION (DNI N° 07848671)**, POR ACUERDO UNANIME DE LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA, PARA TRATAR LOS SIGUIENTES PUNTOS DE LA AGENDA:  
**1. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ ELECTORAL Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO ELECTORAL. EL SEÑOR ROMAN VICTOR FLORES FLORES, INTERVIENE COMO VICEPRESIDENTE EN REMPLAZO DEL PRESIDENTE JUAN CARLOS ZAPATA SILVA Y EL SEÑOR CARLOS ALFREDO TANTTE CARRION, INTERVIENE EN REMPLAZO DE LA SECRETARIA DE ACTAS Y ARCHIVO NANCI ESTHER GARCIA QUINTEROS, LO CUAL FUE APROBADO POR ACUERDO UNANIME DE LOS PRESENTES, (...)**”.

De lo expuesto, se aprecia que el presidente del consejo directivo de la asociación se encontraba ausente y quien lo reemplazó fue Román Víctor Flores Flores al ser el vicepresidente de la asociación, de conformidad con el citado artículo trigésimo octavo del Estatuto.

En ese sentido y, de acuerdo al texto de la convocatoria a asamblea general del 13/03/2022 y del 09/10/2022 inserto en las constancias de convocatoria, las citadas asambleas generales han sido convocadas por Román Víctor Flores Flores en su calidad de vicepresidente.

11. Revisada la partida registral N° 1745611 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte en el asiento A00011 el nombramiento del último consejo directivo para el periodo 05/01/2020 al 04/01/2021, conformado por las siguientes personas:

Presidente	Juan Carlos Zapata Silva
Vicepresidente	Román Víctor Flores Flores
Secretaria General	Ana María Castillo Gutiérrez
Secretaria de Actas y Archivos	Nanci Esther García Quinteros
Tesorero	Walter Cesar Pérez Condor
Pro tesorero	Antonio Navarro Rosalino
Secretaria de Prensa y propaganda	Emilio Jacho Mamani

## RESOLUCIÓN No. - 2003 -2023-SUNARP-TR

Secretaria de Cultura y deportes  
Secretaria de Asistencia Social  
Vocal  
Fiscal

Roque Jacinto Hilario Vílchez  
Edilberta Candiotti Guerra  
Arthur Yupanqui Rodriguez  
Acasio Belleza Villalobos

De lo expuesto se advierte que Román Víctor Flores Flores es el vicepresidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Villa Collique.

Hasta aquí se tiene que la convocatoria ha sido efectuada por persona legitimada conforme a las normas legales y estatutarias de la persona jurídica.

**12.** En cuanto, a la suscripción de Carlos Alfredo Tante Carrión en los documentos de convocatoria y en calidad de “secretario de actas y archivo”, debe señalarse que de acuerdo al artículo cuadragésimo cuarto del estatuto es atribución de quien detenta ese cargo “hacer las citaciones para las asambleas generales con 72 horas de anticipación en forma personal y recabando cargo”.

Al respecto, hacer o confeccionar o repartir las citaciones no es lo mismo que convocar ni suscribir y/o firmar las convocatorias; en tal sentido, no siendo necesaria la suscripción por el secretario de actas y archivo de las convocatorias a asamblea general, **se revoca la observación** formulada por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral