



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

Lima, 07 de julio del 2023

APELANTE : **VLADIMIRO VILA LÓPEZ.**
TÍTULO : N° 3534517 del 24/11/2022.
RECURSO : HTD. N° 005978 del 25/5/2023.
REGISTRO : Predios de Ayacucho.
ACTO : Modificación de área, reglamento interno, junta de Propietarios, independización y otros actos.

SUMILLA :

CARGOS Y FUNCIONES DE LA DIRECTIVA DE JUNTA DE PROPIETARIOS.

No es obligatorio que se encuentre determinado en el Reglamento Interno los cargos conformantes de la directiva y sus funciones, cuando existe disposición en éste que deja a criterio de la junta de propietarios su conformación en caso de ser necesaria; situación que se definirá al momento de la elección del presidente de la junta de propietarios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la división, modificación de área, reglamento interno, junta de propietarios, e independización de los sub-lotes resultantes y otros actos que involucran al predio inscrito en la partida N° P11002454 del Registro de Predios de Ayacucho.

.

A tal efecto se acompaña:

- Resolución de Alcaldía 130-2022-MDCA/A del 9/4/2022 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad distrital de Carmen Alto en la Provincia de Huamanga- Ayacucho.
- Certificados Negativos de Catastro N° 105-2022, 106-2022, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122-MDCA/SGlyDU/DCyDU del 8/4/2022 suscrita por Ing. Nihel R. Bautista Salvatierra Jefe de la Dirección de Catastro y Desarrollo Urbano de la

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

Municipalidad distrital de Carmen Alto en la Provincia de Huamanga-Ayacucho

- Reglamento Interno en documento privado con certificación de firma realiza por notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime el 12/10/2022 respecto de la firma de Vladimiro Vila López.
- Anexo F- Subdivisión de Lote Urbano con el sello de Mesa de Partes de la Municipalidad distrital de Carmen Alto, Provincia de Huamanga-Ayacucho el 1/2/2022 y la constancia de autorización por Resolución N° 130-2022.
- Formatos HR y PU del año 2022.
- Escrito con aclaración de rogatoria del 15/11/2022.

Al reingreso del 9/2/2023:

- Carta N° 041-2023-CACSCH/JLCP del 8/2/2023.
- Memoria descriptiva (Lt. 5 Mz. C1) (MATRIZ) y Sub-Lote 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 5I, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5°^o, 5P, 5Q, 5R, (Resultantes), suscrito por Vladimiro Vila López y Pilar Marquina Oriundo en calidad de Gerente General y Presidenta del Consejo de Administración de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Cristóbal de Huamanga Ltda. N° 064-SBS con firmas certificadas por notario de Ayacucho Carlos Pelayo Oré Gamboa **el 7/2/2023**, suscrita por Dante Paúl Avilés Pérez, Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Carmen Alto, Provincia de Huamanga y Tomás Alarcón Pacheco, verificador común.

Al reingreso del 10/5/2023:

- Memoria descriptiva. Fecha: Diciembre 2021 suscrita por Edwin Tito Janampa, Jefe de la División de Catastro y Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Carmen Alto, Provincia de Huamanga y Tomás R. Alarcón Pacheco, verificador común.
- Plano de Localización-ubicación, subdivisión e independización.

Al reingreso del 17/5/2023:

- Reglamento Interno en documento privado suscrito por Henry Callali Palomino y Pilar Marquina Oriundo con firmas certificadas por notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime el 17/5/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ayacucho Amadeo Ordaya Huamán denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Identificación de los defectos y sugerencias.

1. Al reingreso se acompaña nuevo reglamento interno, en el que se han designado los cargos de PRESIDENTE y SECRETARIO; sin embargo, en

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

el nuevo Reglamento Interno, NO se ha dejado constancia de las funciones del cargo de Secretario.

Por tanto, se requiere que subsane dicha discrepancia conforme corresponda;

2. Asimismo, se precisa que los Sres. Pilar Marquina Oriundo y Henry Callalli Palomino, conforme al asiento C234, ya tienen su mandato vencidos y en constitución del reglamento interno no consta la intervención de un representante legal autorizado o un órgano de la entidad titular que extienda dicho instrumento y proceda con la designación del presidente y del secretario.

Cita Legal:

- Artículo 32 lit. a), d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Art. 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

* Al reingreso, sírvase presentar el reglamento interno de forma digital a fin de propiciar su inscripción.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante no se encuentra de acuerdo con las observaciones y solicita se desponga la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P11002454 del Registro de Predios de Ayacucho

Corresponde al Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. C1 Lote 5 Zona III Carmen Alto, distrito de Carmen Alto, Provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

En el asiento 00007 está inscrita la modificación del Plano de Trazado y Lotización publicitándose en el asiento el área del predio que es de 3,020m² y sus linderos y medidas perimétricas.

En el asiento 00010 se encuentra inscrito el dominio del predio a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Cristóbal de Huamanga Ltda. N° 064-SBS, quien lo adquirió en mérito de la escritura pública de dación en pago del 18/12/2015 otorgada ante notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.

Partida N° 11000474 del Registro de Personas Jurídicas de Ayacucho:

Corresponde a la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Cristóbal de Huamanga Ltda. N° 064-SBS.

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar.

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

- Si es necesario que se encuentren determinados en el Reglamento Interno los cargos y funciones, conformantes de la directiva de la junta de propietarios.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la modificación de área, reglamento interno, junta de propietarios e independizaciones del predio de 3.020m² inscrito en la partida N° P11002454 del Registro de Predios de Ayacucho.

El predio ha sido subdividido en los siguientes Sub-lotes: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R en mérito de la Resolución de Alcaldía 130-2022-MDCA/A del 9/4/2022 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad distrital de Carmen Alto en la Provincia de Huamanga-Ayacucho. Sobre dicha lotización se ha constituido Reglamento Interno al tener como única zona común: Pasaje de entrada y salida a la vía pública con un área de 457.58m².

2. De acuerdo a lo dispuesto en 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, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El artículo 32 del TUO del RGRP precisa los aspectos de calificación entre los que se encuentra:

- 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;

Es objeto de observación entre otros aspectos, el hecho que se haya designado como parte de la Directiva un secretario cuando en el Reglamento Interno no se han dejado constancia de las funciones de dicho cargo.

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

3. El artículo 153 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S. N° 035-2006-Vivienda, regula el contenido obligatorio que debe contener el Reglamento Interno, señalando:

“Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

(...)

h) El régimen de la Junta de Propietarios, **sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.**

(...)”.

Asimismo, el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios -RIRP- señala que son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, **la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva**, en mérito al Reglamento Interno.

De lo expuesto se colige que la junta de propietarios además de su presidente puede tener una directiva, sí así se prevé en el Reglamento Interno.

4. En el presente caso, se advierte del ejemplar del Reglamento Interno presentado en el último reingreso del título y que se encuentra suscrito por Henry Callalli Palomino y Pilar Marquina Oriundo con firmas certificadas por notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime el 17/5/2023 que, consta la designación de la primera junta directiva por el plazo de dos años, siendo sus integrantes: Pilar Marquina Oriundo y Henry Callalli Palomino en los cargos de Presidente y Secretario, respectivamente.

En el artículo 19 del citado Reglamento Interno se han señalado las funciones y atribuciones del presidente de la junta de propietarios, mientras que en el artículo 20 se regula:

“Artículo 20.- De la Directiva

Las funciones y responsabilidades de la Directiva, en caso de establecerse, son:

A) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas.

B) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.

(...)”.

(Énfasis agregado).

Vemos que de acuerdo al Reglamento Interno, es la junta de propietarios la que decidirá si se elige sólo un presidente o una directiva; por lo que en atención a ello el nombramiento de directivos que acompañen en su gestión al presidente se adoptará en la fecha en que se celebren las elecciones y

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

dependerá de los requerimientos para el buen funcionamiento de la edificación cuando sea necesario.

En ese sentido, le corresponde determinar a la junta de propietarios al momento de la elección y en atención a sus necesidades el número de integrantes y los cargos que elegirá; pues el Reglamento Interno contiene disposición general que lo permite.

Siendo ello así, no es necesario que en el Reglamento Interno se indique expresamente los demás cargos que integran la directiva en caso de llegar a establecerse y por ende tampoco es obligatorio que se establezcan las funciones, pues todo ello queda a criterio de la junta de propietarios dependiendo de la coyuntura existente al tiempo de la elección.

Por tal motivo, **se revoca el extremo 1 de la observación.**

5. El segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del RGRP 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 la mencionada norma 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**, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, uno de los aspectos objeto de calificación por parte del Registro es según el artículo 32 del TUO la citada norma:

- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;

Se ha observado el título porque quienes otorgan el Reglamento Interno, no ostentan la representación de la propietaria del predio.

6. El RIRP establece la formalidad que debe revestir el Reglamento Interno, señalando en su artículo 86:

“Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, **otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios**. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE), requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación”.

(Énfasis añadido).

En el presente caso es propietario del predio inscrito en la partida N° P11002454 del Registro de Predios de Ayacucho, la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Cristóbal de Huamanga Ltda. N° 064-SBS inscrita en la partida N° 11000474 del Registro de Personas Jurídicas de Ayacucho.

Por consiguiente, el Reglamento interno debe encontrarse otorgado y por ende suscrito por los representantes de la persona jurídica propietaria del predio.

7. Inicialmente en el título se acompañó el Reglamento Interno en documento privado con certificación de firma realizada por notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime el 12/10/2022 respecto de la firma de Vladimiro Vila López. El citado ejemplar fue observado porque a pesar de existir la certificación notarial de firma, éste no se encontraba suscrito por Vladimiro Vila López.

Es así que al reingreso del 17/5/2023 se acompaña un nuevo ejemplar del Reglamento Interno en documento privado que es otorgado por Pilar Marquina Oriundo, encontrándose suscrito por Henry Callalli Palomino y Pilar Marquina Oriundo designados como presidente y secretario respectivamente de la junta de propietarios, con firmas certificadas por notario de Ayacucho José Hinostroza Aucasime el 17/5/2023. Es este documento el que será objeto de análisis.

Del tenor del citado documento se aprecia que la intervención de Pilar Marquina Oriundo así como la suscripción por su parte y la de Henry Callalli se realiza a título personal puesto que no se atribuye representación alguna de la propietaria del predio.

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

Por tal motivo, el Reglamento Interno presentado no habría sido otorgado por la persona jurídica propietaria del predio, esto es la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Cristóbal de Huamanga Ltda. N° 064-SBS.

8. Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo a la observación del registrador debemos señalar lo siguiente respecto de Pilar Marquina Oriundo:

En el asiento C000234 (**pág. 757**) está inscrito el acuerdo de reducción de la vigencia de mandato del consejo de administración, en mérito del acta de asamblea general del 27/3/2022, señalando respecto de Pilar Marquina Oriundo -quien ocupó a dicha fecha el cargo de vicepresidenta-, que **su mandato se redujo hasta el 2/4/2024**.

Asimismo, en el citado asiento corre inscrita la renovación por tercios acordada en asamblea general de la misma fecha y la instalación del consejo de administración en sesión del 30/3/2022, ocupando Pilar Marquina Oriundo el cargo de Presidenta (Periodo del 3/4/2022 al 2/4/2023). En el asiento C00235 (**pág. 758**) está registrado, entre otros acuerdos, el otorgamiento de poderes a Pilar Marquina Oriundo en virtud del cargo de presidenta del consejo de administración confiriéndole facultades de representación institucional, facultades administrativas y dispositivas, en mérito del acuerdo de consejo de administración del 5/4/2022.

Sin embargo, en el asiento C00251 (**pág. 806**) está inscrita la renovación por tercios realizada en asamblea del 26/3/2023 y la instalación del consejo de administración en mérito de sesión de consejo del 28/3/2023, siendo el nuevo cargo de Pilar Marquina Oriundo el de secretaria. Luego de dicha instalación, en el asiento C00256 (**página 808**) se registró la revocatoria de poderes acordada en sesión de consejo de administración del 4/4/2023 a la ex presidenta Pilar Marquina Oriundo.

Si la certificación de firma de Pilar Marquina Oriundo se realizó el 17/5/2023 según consta de la certificación notarial puesta por notario de Ayacucho José Hinojosa Aucasime; consecuentemente, a dicha fecha no tendría facultades vigentes como presidenta del consejo de administración y por ende no podría atribuirse facultades de representación de la cooperativa para el otorgamiento y suscripción del Reglamento Interno.

9. Asimismo, no se ubica a Henry Callalli Palomino como representante de la persona jurídica, de acuerdo a la revisión de la partida de la Cooperativa.

En ese sentido, **se confirma el extremo 2 de la observación** debiendo precisarse que la observación es en el sentido que no consta la intervención de representante legal autorizado u órgano de la entidad para

RESOLUCIÓN No. -2903 - 2023-SUNARP-TR

que proceda con el otorgamiento del Reglamento Interno así como para la designación del presidente y secretario de la junta de propietarios.

Con la intervención del vocal(s) Gilmer Marrufo Aguilar autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT de 26/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el extremo 1 y **CONFIRMAR** el extremo 2 de la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Ayacucho al título referido en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal (s) del Tribunal Registral.