PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 202 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 31 ENE. 2014

APELANTE	:	**DANNY BERROCAL SOTELO.**
TÍTULO	:	Nº 972606 del 11/10/2013.
RECURSO	:	HTD Nº 095650 del 30/10/2013.
REGISTRO	:	Registro de Personas Jurídicas de Lima.
ACTO (s)	:	Ratificación de Consejo Directivo.

SUMILLA :

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 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 Junta Directiva no vigente por encontrarse inscrita una nueva Junta Directiva.
b) Se solicita la inscripción de un acuerdo de reconocimiento de Juntas Directivas no inscritas cuyos períodos se superponen con una o más inscritas."

TÍTULO FORMAL
"La falta de formalidad del título en mérito del cual se solicita la inscripción no amerita la tacha sustantiva, sino la observación; siendo el acto material el que debe preexistir a la fecha del asiento de presentación y no el título formal".

CALIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LIBROS DE PERSONAS JURÍDICAS
"Si bien no procede calificar en sede registral las razones por las que el Notario realiza la apertura de un segundo o subsiguiente Libro de la Persona Jurídica, también lo es que dentro de los alcances de la calificación se encuentra la de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. En ese sentido, no procede inscribir un acuerdo asentado en un libro de actas que resulta incompatible con los libros de actas que contienen acuerdos que ya accedieron al Registro".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la ratificación del consejo directivo de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules.

Para tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Copia simple a color de la citación a la asamblea general de fecha 26/9/2013, citación realizada el 18/09/2013.
- Copia del acta de asamblea general del 26/09/2013, legalizada por el notario de Lima J.F Gutiérrez Miraval el 11/10/2013.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público, César Antonio Perfecto Alba, formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

"TACHA SUSTANTIVA
De conformidad con el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha de manera sustantiva el presente título, por cuanto:

1.1 Como parte del presente título presentaron copias legalizadas del acta de la asamblea general del 26/09/2013, asentadas fuera del libro; sin embargo estas no constituyen títulos inscribibles, pues no revisten las formalidades que señala el artículo 2028 del Código Civil, concordado con el art. 6 y 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (Res N° 038-2013-SUNARP/SN del 15/02/2013), contraviniendo de esta manera el art. III del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y el art. 7 del mismo reglamento.

1.2 Según las disposiciones legales citadas, para efectos de inscribir la elección de los órganos de las personas jurídicas, el título inscribible formalmente lo constituye la copia certificada por notario o en su defecto por el juez de paz en los casos establecidos por disposiciones legales, del acta que contenga el acto o acuerdo que se pretenda inscribir.

1.3 Se deja constancia que se presentó copia simple de la hoja de apertura del libro de actas N° 03; sin embargo, la información que esta contiene, es incompatible con el libro en que se asentó el acuerdo del mismo órgano, inscrito en la partida registral de la asociación; por lo tanto, supuesto idóneo que impide su acceso al registro, acorde con lo señalado en el art 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

2. Asimismo, en el acta de la asamblea general del 26/09/2013, se aprobó la continuación en la administración del consejo directivo presidido por doña Elvira Maribel Gutiérrez Chacón; sin embargo este acuerdo es incompatible con lo publicitado en la partida registral de la asociación, donde consta que el último consejo directivo inscrito, estuvo presidido por el señor Albino Valentín Jamanca Celestino. En consecuencia, no procede su inscripción de conformidad con el art. X del Título Prelimimar del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. Además de lo señalado en el párrafo precedente, tampoco procede inscribir la prórroga del mandato del consejo directivo de la asociación, presidido por doña Elvira Maribel Gutiérrez Chacón, debido a que no está inscrito en la partida registral y el estatuto tampoco permite prorrogar su mandato, sino que existe un procedimiento de renovación, previsto en el art. 35 y siguientes.

La jurisprudencia registral establece que, "Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso, no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno". Ver Resolución N° 417-2012-SUNARP-TR-A de 05/09/2012, entre otras más.

4. No acreditaron la convocatoria y el quórum de la asamblea general del 26 de setiembre del 2013; por lo tanto, no se pudo verificar su validez.

5. Asimismo, en la partida registral existen dos títulos pendientes incompatibles con el presente título (751195 de fecha 12/08/2013 y 960911

de fecha 09/10/2013). Por tanto, se aplica el art. 26 del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su apelación en los términos siguientes:

- El fundamento por el cual se da la anotación de tacha materia del presente recurso impugnatorio, se da en virtud a que se presentó copias legalizadas de los instrumentos públicos.

- Sobre la inscripción en mérito a instrumentos públicos, el art. 9 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario".

- El art. 235 del Código Procesal Civil de 1993 establece qué es documento público: 1) El otorgado por Funcionario Público en ejercicio de sus atribuciones, 2) La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público según la ley de la materia. Además establece que la copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Ficha Nº 20694 que continúa en la partida electrónica Nº 03001475 del Registro de Personas Jurídicas de Lima se encuentra inscrita la "Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules".

En el asiento A00016 de la referida partida consta inscrito el nombramiento del último consejo directivo, elegido mediante asamblea general del 22/7/2010, para el período comprendido entre el 22/7/2010 al 21/7/2012, estando conformado de la siguiente manera:

Presidente: Albino Valentín Jamanca Celestino.
Secretaria General: Jannet Verónica Portillo Urbano.
Secretario de Administración de Recursos: Félix Pariona Gutiérrez.
Secretario de Administración de Servicios Internos: Celestino Mamani Mamani.
Secretario de Imagen Institucional: Dorila Flores Calixto.
Secretario de Atención al Cliente: Carla Mariza Huaylla Fernández.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Procede la inscripción de la ratificación del consejo directivo de una asociación cuando en la partida registral consta inscrito otro consejo directivo?
- ¿Procede la tacha del título cuando éste carece de la formalidad exigida?

- ¿Forma parte de la calificación registral la verificación de existencia de compatibilidad entre el libro en el que se asentó el acta cuya inscripción se solicita y en el que se asentó el acuerdo del mismo órgano que dio mérito a la última inscripción vinculada?

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 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 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.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales que, constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

3. 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 que se encuentran los siguientes:

"(...).
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.
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;
(...)".

4. Asimismo, de la aplicación de los preceptos contenidos en el artículo 32, en el caso del Registro de Personas Jurídicas, el Registrador debe verificar la adecuación del acto o acuerdo inscribible a las normas estatutarias correspondientes.

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. Las normas del estatuto son imperativas y 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, disponiendo la denegatoria de inscripción de los actos que incumplan con tales disposiciones.

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la ratificación del consejo directivo de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules, inscrita en la ficha N° 20694 que continúa en la partida electrónica N° 03001475 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, elegido por asamblea general del 26/09/2013.

El Registrador Público ha denegado la inscripción formulando tacha sustantiva, señalando entre otros aspectos que mediante acta de la asamblea general del 26/09/2013, se aprobó la continuación en la administración de la Asociación del Consejo Directivo presidido por doña Elvira Maribel Gutiérrez Chacón, sin embargo dicho acuerdo es incompatible con lo publicitado en la partida registral de la asociación, donde consta que el último consejo directivo estuvo presidido por el señor Albino Valentín Jamanca Celestino. Asimismo señala que tampoco procede inscribir la prórroga del mandato del consejo directivo de la asociación, presidido por doña Elvira Maribel Gutiérrez Chacón, debido a que no se encuentra inscrito en la partida registral y el estatuto tampoco lo permite.

Por lo tanto, corresponde a este colegiado, en primer término, determinar si procede la inscripción de la ratificación del consejo directivo de una asociación cuando en la partida registral figura inscrito otro consejo directivo.

6. El artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017 del mismo Código señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X de su Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción, ello en concordancia con el artículo 2017 del Código Civil.

7. En el caso de títulos incompatibles los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango será en función a su presentación e inscripción, que determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, conforme ya se ha desarrollado en reiterada jurisprudencia[1], el cierre registral puede originarse de las siguientes maneras:

[1] Véase la Resolución N° 1952-2011-SUNARP-TR-L del 21/10/2011 y la Resolución N° 2220-2011-SUNARP-TR-L del 9/12/2011, entre otras.

- Un título incompatible anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.
- En el caso de un título incompatible anterior anotado preventivamente, resulta aplicable la regla general prevista en el artículo 67 del Reglamento General de los Registros Públicos; sin embargo, sólo en ciertos casos especiales en que la anotación preventiva determina la imposibilidad de extensión de nuevos asientos incompatibles, como ocurre en el Bloqueo Registral, las medidas cautelares de no innovar, o las inhibiciones a disponer o gravar, entre otros casos, puede originarse el cierre.
- Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional, en cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Claro que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

8. El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que "un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar."

Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas. Precisan los citados autores que 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 (...)."[2]

En tal sentido, 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.

Entonces, 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 junta directiva no vigente por encontrarse inscrita una nueva junta directiva.
b) Se solicita la inscripción de un acuerdo de reconocimiento de juntas directivas no inscritas cuyos períodos se superponen con una o más inscritas.

---

[2] LACRUZ BERDEJO, Luis y SANCHO REBUDILLA, Francisco. Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario, José María Bosch Editor, Segunda Edición, Barcelona, 1984.

9. Así, conforme al principio de prioridad excluyente antes desarrollado, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible, como sucede en el presente caso, en el que el título *submateria* resulta incompatible con la inscripción del nombramiento del consejo directivo registrado en el asiento A00016 de la partida electrónica Nº 03001475 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en donde consta registrado un consejo directivo elegido mediante asamblea general del 22/7/2010 para el período comprendido del 22/7/2010 al 21/7/2012; pues de inscribirse el acto rogado se estaría publicitando la ratificación de un consejo directivo que nunca estuvo inscrito.

En ese sentido, en aplicación del principio de prioridad, no resulta inscribible el acto solicitado, debido a que existe obstáculo insalvable que emana de la partida registral, conforme el inciso d) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos[3].

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 2 y 3 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público.

10. Sin perjuicio de lo anterior, el Registrador ha denegado la inscripción, señalando que se han adjuntado copias legalizadas del acta de la asamblea general del 26/09/2013, asentadas fuera del libro; las cuales no constituyen títulos inscribibles, pues no revisten las formalidades señaladas por ley; esto es, que el título inscribible lo constituye las copias certificadas por notario o en su defecto por el juez de paz en los casos establecidos por disposiciones legales, del acta que contenga el acto o acuerdo que se pretenda inscribir.

Corresponde analizar, por consiguiente, si se ha cumplido con las formalidades que para el efecto establecen las normas pertinentes y si el defecto en la presentación de los documentos con las formalidades requeridas amerita la tacha sustantiva del título.

11. El artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título para efectos de la inscripción, como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

El artículo 2010 del Código Civil y III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, regulan el principio de titulación auténtica, el cual está referido a la formalidad que deben revestir los documentos para su acceso al Registro. Por este principio, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

12. Forma parte de la calificación registral, de acuerdo al artículo 2011 del Código Civil, el verificar la formalidad de los documentos que contienen los actos cuya inscripción se solicita en el registro.

---

[3] Artículo 42.- Tacha sustantiva
"El Registrador tachará el título presentado cuando:
(...).
d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; (...)".

En el Registro de Personas Jurídicas, a tenor de lo dispuesto por el artículo 2028 del Código Civil[4] no se requiere el otorgamiento de escritura pública para la inscripción del nombramiento de representantes, mandatarios y otorgamiento de poderes. Para su inscripción basta la presentación de copia notarialmente certificada de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo.

De acuerdo a lo expuesto, el título en mérito del cual se efectúa la inscripción del nombramiento de órganos o representantes es la copia certificada del acta en la que consta el acuerdo.

13. El Título III del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (en adelante, RIRPJ) (artículos 6 al 16)[5] "Títulos que dan mérito a la inscripción", desarrolla y precisa el artículo 2028 del Código Civil antes mencionado.

Así, respecto al título que da mérito a la inscripción de los nombramientos de los órganos o representantes de las personas jurídicas, su revocación, remoción, renuncia, modificación o sustitución, la declaración de vacancia o de su suspensión en el cargo, entre otros, el artículo 6 del RIRPJ establece lo siguiente:

"Artículo 6°.- Copia certificada.-
La inscripción de los nombramientos de órganos o representantes, su renovación; remoción, renuncia, modificación o sustitución, la declaración de vacancia o de suspensión en el cargo; sus poderes y facultades, ampliación, revocación, sustitución, delegación o reasunción de éstos, se efectuará en mérito de copia certificada por notario o, en su defecto por el juez de paz en los casos establecidos por disposiciones legales, del acta que contenga el acto o acuerdo. La copia certificada consistirá en la transcripción literal de la integridad o de la parte pertinente del acta, mecanografiada, impresa o fotocopiada, con la indicación de los datos de la certificación del libro u hojas sueltas, folios de los que consta y donde corren los mismos, número de firmas y otras circunstancias que sean necesarias para dar una idea cabal de su contenido.

Los actos o acuerdos contenidos en actas que consten en hojas simples, se inscribirán siempre que hayan sido adheridos o transcritos al libro o a las hojas sueltas de actas certificadas correspondientes. Excepcionalmente, se inscribirán sin este requisito, en los casos señalados en el artículo 8 de este Reglamento."

14. Como puede apreciarse, tratándose de personas jurídicas y de la inscripción de sus órganos o representantes, no se exige que éstos sean extendidos ante funcionario público ya que al tratarse de acuerdos adoptados por los órganos sociales asentados en los correspondientes libros que lleva la persona jurídica, lo que se exige es que las copias se encuentren certificadas por notario o en su defecto por Juez de Paz, ello porque en la expedición de copias certificadas el profesional da fe de

[4] Artículo 2028 del Código Civil.- "(...) No se requiere el otorgamiento de escritura pública para la inscripción del nombramiento de representantes, mandatarios y otorgamiento de poderes. Para su inscripción basta la presentación de copia notarialmente certificada de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo. (...)".
[5] Aprobado por Resolución Nº 038-2013-SUNARP/SN del 15/2/2013, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 19/2/2013, vigente a partir del 4/4/2013.

determinadas circunstancias que permiten determinar si las actas han sido asentadas en los correspondientes libros.

En tal sentido, el artículo antes descrito regula los requisitos y las características que deberá contener la copia certificada para la inscripción de los nombramientos de los órganos o representantes de la persona jurídica; requisitos que se sustentan en el artículo 104 del Decreto Legislativo del Notariado Nº 1049, por el cual el Notario indica los datos del libro o las hojas de donde son extraídas las actas.

15. Al respecto, el artículo 104 del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, regula la expedición de copias certificadas, señalando lo siguiente:

"Artículo 104.- El notario expedirá copia certificada que contenga la transcripción literal o parte pertinente de actas y demás documentos, con indicación, en su caso, de la certificación del libro u hojas sueltas, folios de que consta y donde obran los mismos, número de firmas y otras circunstancias que sean necesarias para dar una idea cabal de su contenido".

De ello, se deprende que la expedición de copias certificadas de las actas, importa no sólo el verificar que la copia que se está acompañando sea igual al ejemplar original que se le presenta al Notario, sino además que el notario señala el número de libro y demás circunstancias donde obran asentadas las actas, de tal modo que se forma una idea de donde son extraídas. Lo expuesto se corrobora con el artículo 6 del RIRPJ, como ya se ha indicado en párrafos precedentes.

16. En el presente caso, se han presentado copias legalizadas y no certificadas del acta de asamblea general del 26/9/2013, incumpliéndose con lo normado en el referido artículo 6 del RIRPJ.

Ahora bien, estando a que con los documentos presentados en el título no se cumplió con la formalidad establecida por las normas pertinentes para acceder al Registro, conviene analizar si ello ameritaba la tacha sustantiva del título.

17. El artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos señala los supuestos en los que se faculta al Registrador a formular tacha sustantiva, entre los que se encuentra:

"(...).
e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación".

El inciso bajo comentario hace referencia a título material y título formal.

El título material se encuentra referido al acto causal que origina la inscripción, mientras que título formal es el documento o instrumento en el cual el acto material se encuentra contenido.

Es el acto material el que debe preexistir a la fecha del asiento de presentación del título, así siendo que el acto a inscribir, elección de consejo directivo, ha sido acordado en la asamblea general, dicho acuerdo es el acto causal, el que consecuentemente debe ser de fecha preexistente al ingreso del título.

18. En el presente caso, ello sí se cumplió en tanto el acuerdo de la asamblea general cuya inscripción se solicita se adoptó el 26/9/2013 y el título ingresó al Registro el 11/10/2013, esto es en fecha posterior.

Así, el hecho de no cumplir con la formalidad, que como se ha explicado es que el acta se presente en copias certificadas notarialmente, no amerita tacha sustantiva, pues el título formal puede ser de fecha posterior al asiento de presentación, conforme al inciso e) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En tal sentido, corresponde revocar el numeral 1.1 y 1.2 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador.

19. De otro lado, el Registrador Público ha denegado la inscripción del título, señalando que no existe adecuación entre el Libro de Actas de Asamblea General Nº 03, en el que obra asentada el acta de la asamblea general materia de calificación, y el Libro de Actas que consta inscrito en el asiento A00016 de la partida electrónica Nº 03001475 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

20. Al respecto, como ha venido sosteniendo esta instancia, toda persona jurídica debe llevar sus libros en forma ordenada, debiendo acreditar ante el notario (o juez) la conclusión o pérdida del anterior libro de actas para que proceda la certificación de apertura de un segundo libro (artículo 115 del Decreto Legislativo del Notariado)[6], acreditación que también se requerirá para el tercer y subsiguientes libros; sin embargo, al colocar el número que le corresponde al libro, el notario tendrá a la vista el libro que ha concluido o la certificación del libro que se ha perdido, no resultando exigible presentar ante el notario todos los libros anteriores sino únicamente el inmediato anterior.

Este colegiado también ha sostenido que, ante el Registro no se acredita la conclusión o pérdida del libro anterior que da mérito a la apertura del siguiente libro - lo que debe acreditarse ante el notario-, pero sí debe verificarse que exista concordancia entre el libro de actas en el que obra asentada el acta cuya inscripción se solicita y el libro de actas que consta en el antecedente registral, de manera que no se incurra en duplicidad de libros del mismo órgano de una persona jurídica.

Si bien es cierto no procede calificar en sede registral las razones por las que el Notario realiza la apertura de un segundo o subsiguiente Libro de la Persona Jurídica; también lo es que dentro de los alcances de la calificación se encuentra la de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

[6] Decreto Legislativo Nº 1049, publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 26.06.2008.

En ese sentido, no procede inscribir un acuerdo asentado en un libro de actas que resulta incompatible con los libros de actas que contienen acuerdos que ya accedieron al Registro.

21. Dicho criterio ha sido aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005[7], con el siguiente texto:

LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS
"La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros.
A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato".

Criterio sustentado en la Resolución Nº 55-2001-ORLC/TR del 6/2/2001, Resolución Nº 416-2000-ORLC/TR del 28/11/2000, Resolución Nº 26-2002-ORLC/TR del 18/1/2002, Resolución Nº 256-2002-ORLC/TR del 16/5/2002.

Este precedente tuvo como fundamento que necesariamente toda persona jurídica debe llevar sus libros en forma ordenada, debiendo acreditar ante el notario la conclusión o pérdida del anterior para que proceda la legalización (certificación) de un segundo libro y subsiguientes libros.

22. En este sentido, cabe señalar que efectivamente el artículo 115 del Decreto Legislativo del Notariado establece que para solicitar la certificación de un segundo libro u hojas sueltas, deberá acreditarse ante el notario el hecho de haberse concluido el anterior o la presentación de certificación que demuestre en forma fehaciente su pérdida. Conviene indicar que esta normativa evita la duplicidad de libros del mismo órgano de la persona jurídica.

Asimismo, el artículo 10 del RIRPJ señala que:
"El Registrador verificará que exista compatibilidad entre el libro en el que está asentada el acta cuya inscripción se solicita y en el que se asentó el acuerdo del mismo órgano que dio mérito a la última inscripción vinculada, tomando en cuenta para ello, la fecha de la sesión, el número del libro y los datos de certificación que le corresponda.
Si en la certificación del libro no consta el número de éste, se presentará constancia suscrita por el responsable de llevar los libros de la persona jurídica, en la que se precise dicho dato".

23. De la revisión de la partida electrónica N° 03001475 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a la "Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules", se aprecia que en el asiento A00016 de la referida partida corre inscrito la elección del Consejo Directivo asentado en el Libro de Actas de Asambleas Generales N° 04 con apertura certificada con fecha 12/11/2010 por notario de Lima Dr. Jorge Ernesto Velarde Sussoni y registrado bajo el número 026896-10, siendo éste el antecedente registral inmediato.

[7] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

Ahora bien, como se ha señalado precedentemente se solicita la inscripción de la ratificación del consejo directivo en mérito al acuerdo asentado en el Libro de Actas de Asamblea General N° 03 con apertura certificada con fecha 05/05/2004, por la notaria de Lima Clara Palmira Ysabel Carnero Avalos, bajo el N° 15971-2004.

En tal sentido, se constata que no existe concordancia entre el libro de actas que obra inscrito según el antecedente registral inmediato (asiento A00016) y el libro de actas en el cual se encuentra asentada la asamblea general del 26/9/2013, materia de calificación; además, se estaría utilizando un libro de actas que conforme al artículo 115 del Decreto Legislativo del Notariado antes mencionado, debiera haberse concluido o perdido.

En efecto, teniendo en cuenta que, de acuerdo al artículo 115 del Decreto Legislativo N° 1049, para solicitar la certificación de un segundo y tercer libro, deberá acreditarse el hecho de haberse concluido el anterior o la presentación de certificación que demuestre en forma fehaciente su pérdida. Así, el incumplimiento de este artículo genera duplicidad de libros abiertos en un mismo período.

24. Ahora bien, estando a que no hay concordancia entre el libro de actas que obra inscrito y el libro de actas en el cual se encuentra asentada la asamblea general del 26/09/2013, corresponde analizar si ello amerita la tacha sustantiva del título.

25. El artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos faculta a formular tacha sustantiva, entre otros motivos, cuando el título adolezca de defecto insubsanable que afecta a la validez del acto.

La validez se encuentra referida a los elementos esenciales del acto jurídico; en este caso, tratándose de acuerdos provenientes de una asamblea, debe verificarse la validez de ésta, lo que importará el cumplimiento de los requisitos de convocatoria, quórum y mayoría para la adopción de acuerdos.

26. Ahora bien, en cuanto a la formalidad de los documentos que contienen los actos a inscribir, el artículo 6 del RIRPJ refiere que la inscripción, entre otros actos de los nombramientos de órganos o representantes, se efectuará en mérito de copia certificada; asimismo estas actas, de acuerdo al artículo 7 del citado Reglamento, deberán encontrarse asentadas en el libro u hojas sueltas de actas certificadas del órgano correspondiente.

La formalidad de los documentos es un aspecto que si bien debe cumplirse para acceder al Registro, éste no involucra al acto contenido en éste, por lo que en tal sentido, no constituiría un defecto referido a la validez del acto, siendo por consiguiente un defecto subsanable, de allí que inclusive el artículo 7 del RIRPJ prevea los supuestos de adhesión y/o transcripción de actas, y el artículo 8 la extensión de actas en hojas simples.

Así, el hecho de que no exista concordancia entre el libro en el que está asentada el acta cuya inscripción se solicita y en el que se asentó el acuerdo del mismo órgano que dio mérito a la ultima inscripción, no amerita la tacha, pues no nos encontramos ante un defecto que afecte la validez del acto.

27. Al respecto, cabe señalar que esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia[8], en el sentido que el defecto antes aludido podrá ser subsanado siempre y cuando el acta en la que constan los acuerdos cuya inscripción se solicita se asiente en el libro correspondiente que guarde concordancia con el antecedente registral, por tanto la falta de concordancia entre los libros de una persona jurídica no es causal de tacha sustantiva.

Ahora bien, siendo que el defecto advertido es un defecto formal respecto al libro en que se han asentado las actas, no se trata entonces de una causal de nulidad de la sesión, sino más bien constituye un defecto subsanable.

En ese mismo orden de ideas, estando a que no hay concordancia entre el libro de actas que obra inscrito y el libro de actas en el cual se encuentra asentada la asamblea general del 26/09//2013, corresponde confirmar el numeral 1.3 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público.

28. Por otro lado, el Registrador señala que no se ha acreditado la convocatoria y el quórum de la asamblea general del 26/09/2013, por lo que no puede verificar su validez.

Al respecto, podemos citar el artículo 17 del RIRJ que señala lo siguiente:

"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.
Asimismo, verificará que los datos relativos a la fecha, hora de inicio y lugar de la sesión consignados en el acta, así como los temas a tratar concuerden con lo señalado en la convocatoria."

Asimismo, los requisitos para la convocatoria, quórum y mayoría se encuentran establecidos en los artículos 48 y siguientes del Reglamento antes citado.

Cabe señalar, que en el presente caso, al no haber acreditado la convocatoria y quórum de la asamblea general del 26/09/2013, no amerita la tacha del título al tratarse de un defecto subsanable, puesto que dicho documento puede ser presentado para su verificación respectiva.

Por tanto, corresponde confirmar el numeral 4 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador.

29. Finalmente, se determina la existencia de un título pendiente de inscripción presentado con fecha anterior a este título, el Nº 960911 del 9/10/2013, relativo a la inscripción del consejo directivo de la asociación, por lo que siendo títulos incompatibles debe suspenderse la vigencia del asiento de presentación del título apelado, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por tanto, corresponde confirmar el numeral 5 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador.

---

[8] Véase la Resolución N° 914-2010-SUNARP-TR-L del 25/6/2010, entre otras.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** los numerales 1.3, 2, 3, 4 y 5 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título referido en el encabezamiento y **REVOCAR** los numerales 1.1 y 1.2, conforme a los fundamentos expresados en la presente Resolución.
2. **DISPONER** la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título materia de apelación Nº 972606-2013, de acuerdo a lo precisado en el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2014/972606-2013.doc
BH