



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 08 de enero de dos mil veintiuno

APELANTE : **RENZO VÍCTOR ALFREDO CUADROS LÓPEZ**
TÍTULO : **1814908-2020 del 19.10.2020**
H.T.D. : **27552 del 13.11.2020**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX- SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO(S) : **NOMBRAMIENTO DE DIRECTIVA DE JUNTA DE PROPIETARIOS**

SUMILLA(S) :

Celebración de sesiones no presenciales de junta de propietarios

Procede admitir la realización de sesiones no presenciales de junta de propietarios, aunque esta modalidad no esté prevista en su reglamento interno, estando al mandato constitucional de no discriminación y al principio pro homine que justifica la aplicación analógica del Decreto de Urgencia n.º 100-2020.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la nueva directiva de la junta de propietarios del edificio ubicado en la Av. Caminos del Inca n.º 238-244-246-248 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que consta inscrito en la partida n.º 47586682 del Registro de Predios de Lima. Para ese efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Copias certificadas por notario de Lima Carlos Herrera Carrera de las actas de junta de propietarios del 7.9.2020 en primera y segunda convocatoria.
- Constancia de convocatoria suscrita por la presidenta Fabiola Paulet Monteagudo, cuya firma ha sido legalizada por el notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 14.10.2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

La registradora pública de la Oficina Registral de Lima Karina Soledad Figueroa Almengor dispuso la tacha sustantiva del título mediante esquila del 9.11.2020, cuyos términos pasamos a transcribir cabalmente:

TACHA SUSTANTIVA

De conformidad con el Art. 42° inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por adolecer de defecto insubsanable de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la elección de la Junta Directiva en la partida registral N° 47586682, presentando para ello copia certificada del acta de sesión extraordinaria de Junta de Propietarios del 07/09/2020 celebrada de forma virtual a través de la plataforma ZOOM, lo cual no está previsto en su reglamento interno.

Sobre el lugar de la celebración de las sesiones de Junta de Propietarios, en el artículo 146° del D.S. 035-2006-Vivienda se establece que las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio. Y mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 013 -2020-SUNARP/DTR publicada el 15/08/2020, en su artículo 1° se aprobó la difusión de acuerdos relacionados al alcance de la calificación registral de decisiones adoptadas por los órganos colegiados de las personas jurídicas o entes sin personalidad jurídica durante el Estado de Emergencia, siendo los acuerdos detallados en el Anexo de la presente Resolución, adoptados por el Equipo de Trabajo designado mediante Resolución N° 075-2020-SUNARP/SN, en el cual se establece:

ACUERDO 2:

ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN DE SESIONES NO PRESENCIALES, SIN REGULACIÓN EXPRESA, DE ÓRGANOS DE PERSONAS JURÍDICAS O ENTES SIN PERSONALIDAD JURÍDICA DURANTE EL ESTADO DE EMERGENCIA:

Respecto de sesiones no presenciales, sin regulación expresa, de órganos de personas jurídicas o entes sin personalidad jurídica durante el Estado de Emergencia, únicamente corresponde inscribir las sesiones sin convocatoria (asambleas, juntas, etc.) realizadas con carácter UNIVERSAL, esto es, aquéllas en las que sus integrantes acepten por UNANIMIDAD su celebración y los asuntos que en ella se proponga tratar.

Revisada la copia certificada del acta de Junta de Propietarios del 07/09/2020 no se aprecia la concurrencia de la totalidad de propietarios de las secciones exclusivas. Por lo tanto, no se ha cumplido con los requisitos exigidos para la realización de sesiones virtuales (no presenciales), conforme a la norma antes citada. En tal sentido, la sesión de Junta de Propietarios del 07/09/2020 carece de validez de conformidad con el artículo 146° del D.S. 035-2006-Vivienda, por cuanto no se celebró en el predio.

Sin perjuicio de lo señalado cabe indicar que el Decreto de Urgencia N° 100-2020, al que se hace referencia en la constancia de convocatoria, ha previsto la celebración de juntas de accionistas y asambleas no presenciales lo cual aplica en el caso de personas jurídicas; no obstante, la Junta de Propietarios no tiene personería jurídica.

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

Derechos pagados: S./ 42.00 soles, derechos cobrados: S/ 33.00 soles.
Derechos por devolver: S/. 9.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00016090-625.- Lima, 09 de noviembre de 2020.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Cuadros interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Gustavo López Cordero, el que a su vez fue ampliado mediante escrito del 7.12.2020, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Es inaudito que el Estado, a través de sus diversos organismos, venga imponiendo cargas excesivas e ilegales a los administrados. En el caso concreto, se sostiene que las sesiones de junta de propietarios deben necesariamente celebrarse en el predio.
- No se ha tomado en cuenta que el gobierno ha dictado una serie de decretos supremos prohibiendo las reuniones presenciales, por el peligro de contagio del Covid 19. Estas son normas que no pueden ser desconocidas por las instancias registrales.
- En virtud del XVII acuerdo plenario del Tribunal Registral de los días 20 y 21 de abril del 2006, es posible realizar reuniones en un lugar diferente del predio. Precisamente, el espacio cibernético es el lugar distinto donde se ha llevado a cabo la sesión.
- A mayor abundamiento, la manifestación de voluntad de las personas para celebrar cualquier negocio jurídico puede realizarse a través de medios electrónicos, tal como lo permite el artículo 141 del Código Civil.
- La Resolución n.º 013-2020-SUNARP/DTR contiene un imposible de facto y de iure, puesto que solo serían inscribibles las sesiones sin convocatoria en las que asistan todos los propietarios. Ello quiere decir que las sesiones con convocatoria no son inscribibles, siendo este criterio arbitrario y discriminatorio.
- El Decreto de Urgencia n.º 100-2020 debe interpretarse de una manera extensiva, incorporando y no excluyendo a las juntas de propietarios, pues estas son organizaciones reguladas por la Ley n.º 27157.
- En efecto, la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN les reconoce relativa personalidad jurídica, hasta con la posibilidad de adquirir bienes, celebrar contratos, interponer demandas, entre otros.
- En ese orden de ideas, cabe colegir que las juntas de propietarios sí se encuentran dentro de los alcances del referido decreto de urgencia.
- Por último, otros registradores han admitido la inscripción frente a títulos similares, por lo que, en atención al principio de predictibilidad, la presente rogatoria igualmente debe inscribirse.

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 47586682 del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta inscrita la edificación bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común situada en la Av. Caminos del Inca n.º 238-244-246-248 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B00003 corre inscrita la declaratoria de fábrica del referido inmueble.

En el asiento B00005 figura registrado su respectivo reglamento interno que dio mérito a la independización de diversas secciones exclusivas.

En el asiento B00008 se publicita la directiva presidida por Fabiola Paulet Monteagudo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de esta Sala.

Con el informe oral del letrado Gustavo López Cordero.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Es admisible que durante el estado de emergencia nacional la junta de propietarios sesione de manera virtual, aunque su reglamento interno omite pronunciarse sobre esa modalidad?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende la inscripción de la nueva directiva de la junta de propietarios del edificio ubicado en la Av. Caminos del Inca n.º 238-244-246-248 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que consta inscrito en la partida n.º 47586682 del Registro de Predios de Lima, que fue elegida mediante junta de propietarios del 7.9.2020.

La cuestión controvertida se centra en el reparo advertido por la primera instancia porque la referida sesión se desarrolló de manera virtual (plataforma Zoom), no obstante, el reglamento interno de la edificación no ha previsto la posibilidad de realizar la reunión bajo esa modalidad. En ese sentido, el apelante sostiene que el estado de emergencia nacional

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

instaurado para evitar la propagación del Covid 19 impide que se pueda efectuar la junta de manera presencial.

Cabe indicar que, de acuerdo a la revisión de la partida vinculada, la edificación que recae sobre el predio en cuestión se rige bajo el régimen de propiedad exclusiva y común, asimismo, de la lectura de su reglamento interno contenido en el título archivado n.º 1286736 del 6.6.2018, que dio mérito al asiento B00005, no se ha consignado mención alguna en relación a las sesiones no presenciales de la junta de propietarios.

Siendo así, le corresponde a esta Sala determinar si es admisible que la sesión de la junta de propietarios de la aludida edificación celebrada el 7.9.2020 se desarrolle de forma no presencial.

2. El régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir un régimen especial sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y servicios comunes se encuentra establecido en la Ley n.º 27157 y en su reglamento, cuyo TUO fue aprobado por el Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda.

3. A efectos de expresar la voluntad de los propietarios de la edificación, estos se reúnen en la denominada junta de propietarios. El artículo 47 de la Ley n.º 27157 señala que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos. A su vez, la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 340-2008-SUNARP-SN del 23.12.2008, precisa que la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.

La junta adopta acuerdos sobre la marcha y administración de la edificación, los que pueden consistir en la modificación del reglamento interno, elección de la directiva, desafectación de bienes comunes, etc.; los cuales si resultasen susceptibles de inscripción implica que el registrador deberá evaluar y verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

demás documentos presentados, de conformidad con el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

4. Como ya se mencionó, el reglamento interno de la junta de propietarios vinculada en esta calificación no ha consignado disposición sobre la posibilidad de realizar sesiones virtuales o no presenciales, no obstante, cabe valorar que la sesión que pretende inscribirse data del 7.9.2020, es decir, durante el estado de emergencia nacional a consecuencia de la propagación del COVID 19, cuya instauración ha alterado el ordinario funcionamiento de toda organización tal como pasaremos a comentar.

El 15.3.2020 se publicó en el diario oficial “El Peruano” el Decreto Supremo n.º 044-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, en cuyo artículo 1º se impuso el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de 15 días calendarios, quedando restringidos el derecho a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú.

En un estado de emergencia se efectúa un juicio de ponderación entre la adopción de determinadas acciones para preservar la vida de la Nación y la restricción de determinados derechos individuales.

5. El referido estado de emergencia nacional ha sido prorrogado a través de los Decretos Supremos n.ºs 051-2020-PCM, 064-2020-PCM, 075-2020-PCM, 083-2020-PCM, 094-2020-PCM, 116-2020-PCM, 135-2020-PCM, 146-2020-PCM, 156-2020-PCM y 174-2020-PCM, que a su vez han sido derogados por el Decreto Supremo n.º 184-2020-PCM, modificado por el Decreto Supremo n.º 201-2020-PCM, que mantienen dicha prorroga hasta el 31 de enero del 2021.

Esa circunstancia excepcional ha significado que los ciudadanos se encuentren impedidos de ejercer con regularidad su derecho a reunirse, y en específico, la diversidad de personas jurídicas afronta esa situación que se traduce en problemas de llevar adelante sus respectivas juntas o asambleas generales para, entre otros, renovar a sus órganos de dirección, en vista que sus estatutos no han previsto reuniones no presenciales y a la imposibilidad de sus integrantes para desplazarse y celebrar reuniones presenciales.

6. Es en ese panorama, que el Estado Peruano ha aprobado el Decreto de Urgencia n.º 100-2020, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27.8.2020, con el objeto de establecer medidas que permitan a las sociedades, asociaciones, fundaciones, comités u otras personas jurídicas privadas reguladas por leyes especiales, a excepción de las reguladas por

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

los Decretos de Urgencia n.º 056-2020¹ y n.º 075-2020², convocar y celebrar juntas generales o especiales de accionistas y/o asamblea general, de manera no presencial o virtual. De esa manera, el artículo segundo de esa norma establece lo siguiente:

“Artículo 2. Convocatoria y celebración de juntas de accionistas y asambleas no presenciales o virtuales

2.1 Autorízase excepcionalmente hasta el 31 de diciembre de 2020 a las **sociedades, asociaciones, fundaciones o comités u otras personas jurídicas privadas reguladas por leyes especiales**, a excepción de las reguladas por los Decretos de Urgencia N° 056-2020 y N° 075-2020, a **convocar y celebrar juntas generales o especiales de accionistas y/o asamblea general, de manera no presencial o virtual, mediante el uso de medios tecnológicos o telemáticos y de comunicaciones o de naturaleza similar, que permita la comunicación y garantice la autenticidad del acuerdo, aun cuando los respectivos estatutos de dichas entidades sólo reconozcan la posibilidad de convocar y celebrar juntas o asambleas presenciales**. Con el fin de convocar a dichas juntas o asambleas, los directorios y/o consejos directivos de las mencionadas entidades, pueden sesionar de manera no presencial o virtual.

2.2 Para la inscripción de los acuerdos de las juntas generales o especiales de accionistas y/o asamblea general, se presenta ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el acta respectiva, en la que debe constar el órgano que sesionó, la fecha, la hora de inicio y de conclusión de la junta o asamblea, el nombre completo y el número de Documento Nacional de Identidad (DNI) de quienes actuaron como presidente y secretario, el número de participantes, los asuntos tratados en la sesión, los acuerdos adoptados con indicación del sentido de los respectivos votos, y los medios utilizados para su realización”. (El resaltado es nuestro).

7. Conforme a ese dispositivo legal, se permite hasta el 31.12.2020 que las juntas o asambleas generales de diversas personas jurídicas puedan sesionar virtualmente, aunque dicha modalidad no esté regulada en el estatuto respectivo. Se trata de una norma que responde a la realidad vigente en nuestra Nación en la que se vienen adoptando una diversidad de medidas para que las consecuencias generadas por la propagación del

¹ El artículo 5 numeral 1 de este decreto autorizó a las entidades bajo competencia de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), para convocar y celebrar juntas generales o especiales de accionistas de manera no presencial o virtual, mediante el uso de medios tecnológicos o telemáticos y de comunicaciones, aun cuando los respectivos estatutos de dichas entidades sólo reconozcan la posibilidad de convocar y celebrar juntas presenciales de accionistas. Con el fin de convocar a dichas juntas de accionistas, los directorios de las mencionadas entidades, pueden sesionar de manera no presencial o virtual.

² La tercera disposición complementaria final de esta norma autoriza excepcionalmente hasta el 31 de diciembre de 2020, a las cooperativas a convocar y celebrar asambleas generales y sesiones de los consejos y comités de manera no presencial o virtual, mediante el uso de medios tecnológicos o telemáticos de comunicaciones o de naturaleza similar, que permita la comunicación y garantice la autenticidad del acuerdo, aun cuando los respectivos estatutos de las cooperativas solo reconozcan la posibilidad de convocar y celebrar asambleas presenciales.

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

COVID 19 no impidan el funcionamiento de esas organizaciones y, por tanto, facilitar que sus órganos deliberativos aprueben las decisiones necesarias para que alcancen los fines sociales.

Sin embargo, la literalidad de la norma bajo comentario no menciona a las juntas de propietarios, las que bien se sabe no son personas jurídicas, puesto que la Ley n.º 27157 ni mucho menos su reglamento le reconocen ese estatus de sujeto de derecho. Esto lleva a plantear como interrogante si ese silencio normativo impide la aplicación del Decreto de Urgencia n.º 100-2020 a las juntas de propietarios.

8. En reiteradas oportunidades la jurisprudencia registral se ha pronunciado en favor de la aplicación de normas de personas jurídicas a las juntas de propietarios. En ese sentido, en la Resolución n.º 240-2010-SUNARP-TR-A del 22.6.2010, fundamento 6, se indicó que no existía dificultad para aplicar la figura del reconocimiento de directivas elegidas, pero no inscritas, prevista para las personas jurídicas (asociaciones, comités, comunidades campesinas, entre otras) a la junta de propietarios; en la Resolución n.º 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18.10.2013 se admitió como acto inscribible la renuncia del presidente de la junta de propietarios, para la cual se acudió al artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas³; y, en la Resolución n.º 689-2018-SUNARP-TR-T del 3.12.2018 se dispuso la aplicación del artículo 87 del Código Civil relativo al quorum y mayorías para aprobar acuerdos de asociaciones a las juntas de propietarios.

Igualmente, es importante tener en cuenta el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral, realizado el 28.12.2015, con el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“Convocatoria a junta de propietarios

El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con período de funciones vencido también está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva”⁴

Este criterio se encuentra inspirado en la redacción del artículo 47 segundo párrafo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas⁵, el cual atribuye al órgano directivo inscrito de una persona

³ Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas

Artículo 46.- Renuncia

Para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

También podrá inscribirse en mérito del acuerdo de aceptación de la renuncia adoptado por el órgano competente, conforme a ley o al estatuto.

⁴Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17.2.2016. Criterio adoptado en la Resolución n.º 2485-2014-SUNARP-TR-L del 31.12.2014.

⁵ Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

jurídica con periodo vencido la facultad de convocar a asamblea general eleccionaria. Así, con esta fórmula legal, adaptada para la junta de propietarios, se tiende a solucionar un problema que es usual en la gran mayoría de organizaciones, este es, el desgobierno por la falta de renovación oportuna de sus directivos. Aquí, el fundamento esencial reside en el elemento organizacional que urge de dirección, que es semejante tanto en colectividades que detentan personalidad jurídica como aquellas que carecen de ella.

9. Entre las consideraciones de la Directiva n.º 009-2008-SUNARP-SN se concibe a la junta de propietarios como el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios; además precisa que en el caso peruano la ley no les ha concedido personería jurídica, sin perjuicio de reconocerles una relativa subjetividad, motivo por el cual en el derecho comparado se les denomina: "personas jurídicas con capacidad mínima o capacidad general". Añade que los ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación producida por un grupo de personas que actúan como un conjunto unitario en el tráfico y al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros.
10. En la teoría general del derecho se habla de: (i) la formulación de reglas; y, (ii) la justificación subyacente a ellas o, como lo denomina nuestro Tribunal Constitucional⁶, el "objetivo" social buscado⁷. El desajuste entre uno y otro, ya sea porque la regla no incluye un supuesto que debía incluir o incluye uno que no debía, se conocen como la infra inclusión y la supra inclusión⁸.

El objetivo o justificación subyacente del D.U. 100-2020 es indudable: franquear la posibilidad que las personas jurídicas expresen su voluntad

Artículo 47.- Período de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo se regirá de acuerdo con lo establecido en la ley o el estatuto. No será materia de observación si se realiza la designación por un periodo inferior al estatutario.

Vencido dicho periodo, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

⁶ Ver, entre otras, el **EXP. N.º 05035-2013-PA/TC**.

⁷ "Así, una regla de tránsito que prohíbe superar los 60 km. Por hora y que posee como razón subyacente la protección de la integridad de los transeúntes y ciudadanos en general, será sobreincluyente en el caso de una ambulancia que necesita transportar a un herido imprimiendo a la ambulancia una velocidad mayor a los 60 km., y será infraincluyente en el caso de aquéllos que manejan bajo esa velocidad, pero poseen, p.ej., propensión a sufrir ataques epilépticos o desmayos en estaciones de elevada temperatura".

Bouvier, Hernán. **Reglas y razones subyacentes**. EN Doxa. Nro. 27. Alicante. 2004. Página 396 (Aunque el autor niega utilidad a la distinción entre reglas y razones subyacentes es ilustrativo su ejemplo)

⁸ Se puede revisar al respeto: Schauer, Frederick. **Las reglas en juego**. Marcial Pons. Madrid. 2004. Página 89 y ss. Ródenas, Ángeles. **Los intersticios del derecho**. Marcial Pons. Madrid. 2012. Página 107 y ss.

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

social para poder circular en el tráfico jurídico y no deteriorar ni su propia economía ni la economía nacional.

Desde esa perspectiva es claro que si bien la junta de propietarios no tiene personería jurídica como las llamadas personas jurídicas (esto es, ni existencia distinta entre ella y sus miembros, ni incomunicabilidad patrimonial), sí comparte con ellas el tratarse de un grupo o conglomerado de personas que necesita expresarse como unidad, con voluntad social, para gestionar tanto sus asuntos al interno como al externo del mismo, por lo que podemos concluir que el D.U. 100-2000 es infra inclusivo con relación a ellos y supone un franco recorte en sus derechos de asociación y convivencia por lo que, la regulación normativa de dicho decreto de urgencia, debe extender sus alcances a la junta de propietarios, estando al mandato constitucional de no discriminación y al principio pro homine⁹.

11. Bajo esos parámetros, y dado que la sesión que se solicita inscribir se realizó el 7.9.2020, esto es, antes del 31.12.2020, es que esta Sala estima que **procede aplicar analógicamente el artículo 2 numeral primero del Decreto de Urgencia n.º 100-2020¹⁰ a las juntas de propietarios**, en vista de que estas organizaciones necesitan aprobar las decisiones sociales que les permitan llevar a cabo todos los actos para la buena conservación de las zonas comunes y la realización de las actividades pertinentes para ese efecto.

Siendo así, corresponde **dejar sin efecto la tacha sustantiva emitida contra el título alzado y disponer que la primera instancia prosiga con la calificación registral¹¹** para que determine que el acta bajo estudio se ajusta a los requisitos previstos en el artículo 2 numeral 2 del Decreto de Urgencia n.º 100-2020.

12. Si bien la registradora sustenta su decisión en el acuerdo segundo de la Resolución n.º 013-2020-SUNARP/DTR emitida por la Dirección Técnica Registral, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15.8.2020, sin embargo, el Decreto de Urgencia n.º 100-2020 ha sido publicado en fecha posterior (27.8.2020) y comprende una regulación de mayor amplitud¹², no

⁹ La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha identificado expresamente el principio pro homine como el “principio de interpretación extensiva de los derechos humanos y restrictiva de sus limitaciones” (Corte IDH, O.C. 5/85).

¹⁰ El D.U. 146-2020 ha prorrogado su vigencia hasta noventa (90) días hábiles de culminado el Estado de Emergencia Nacional.

¹¹ Al respecto, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, de los días 10 y 11 de abril de 2019, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

Reenvío

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

¹² Es admisible concluir que la referida resolución ha sido derogada por el Decreto de Urgencia n.º 100-2020. En ese sentido, corresponde tener presente el artículo I del título preliminar del Código Civil que señala;

RESOLUCIÓN N.º 026-2021-SUNARP-TR-T

restringiendo sus alcances solo a las reuniones virtuales universales (a diferencia del indicado acuerdo que solo se limita a estas), por lo que dicho decreto resulta de aplicación puesto que favorece la inscripción conforme al artículo 31 segundo párrafo del RGRP¹³.

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

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la tachadura sustantiva emitida contra el título alzado y **DISPONER** que la primera instancia prosiga con la calificación registral.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA
Vocal (s) del Tribunal Registral

Artículo I.- La ley se deroga sólo por otra ley.

La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

Por la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado.

¹³ Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.