

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe jurídico sobre la Resolución N°4964-2024-
SUNARP-TR (NSIR-T)

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

Carmen Ximena Virrueta Dueñas

ASESOR:
Joe Luis Navarrete Pérez


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, NAVARRETE PEREZ, JOE LUIS, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe jurídico sobre la Resolución N°4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)", del autor(a) VIRRUETA DUEÑAS, CARMEN XIMENA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 33%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de diciembre del 2025

| | |
|---|---|
| <u>NAVARRETE PEREZ, JOE LUIS</u> | |
| DNI: 43304202 | Firma:  |
| ORCID: https://orcid.org/0009-0007-7674-606X | |

RESUMEN

La Resolución N° 4964-2024-SUNARP-TR desarrolla un caso particular, la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra inscribe su extinción el 14 de noviembre del 2012, el 26 de marzo del 2012 la comisión liquidadora de la cooperativa suscribió una escritura pública de donación a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara y el 21 de agosto del 2024 se presenta la solicitud de inscripción de la donación en el registro de predios. Lo cual conlleva un problema, pues una vez que la cooperativa inscribe su extinción, esta deja de existir por lo cual no podría realizar negocios jurídicos con terceros lo que implica que la transferencia no podría ser inscrita. Esto generaría un problema en el registro, pues ya no reflejaría la realidad y un bien inmueble se quedaría sin titular real ya que no se puede transferir. En el presente caso, el Tribunal Registral utilizó un precedente de observancia obligatoria para poder resolver el problema e inscribir la transferencia. Es así que mediante el presente trabajo sustentaré por qué el precedente no se debería aplicar al caso, identificando los requisitos que se deben cumplir para que este se pueda utilizar y el por qué este precedente es contrario al ordenamiento jurídico, analizando diversos plenos registrales y consultando jurisprudencia y doctrina.

Palabras clave

Extinción, cooperativa, transferencia después de la extinción de sociedad, precedente de observancia obligatoria, persona jurídica

ABSTRACT

The Resolution N° 4964-2024-SUNARP-TR develops a particular case, the Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra register its extinction on November 14, 2012; on March 26, 2012 the liquidation commission of the cooperativa signed a public deed of donation in favor of the Comunidad Campesina de Ccayara and on August 21, 2024 the application for the registration of the donation in the property registry is submitted. Which entails a problem, because once the cooperative registers its extinction, it ceases to exist therefore it could not conduct legal business with third parties, which implies that the transfer could not be registered. This would generate a problem in the registration, since it would no longer reflect reality and a real estate would be left without a real owner since it cannot be transferred. In the present case, the Registry Court used a binding precedent to be able to resolve the problem and register the transfer . Thus, through this work I would support why the precedent should not be applied to the case, identifying the requirements that must be met so that it can be used and what this precedent is contrary to the legal system, analyzing various registry plenary and consulting jurisprudence and doctrine.

Keywords

Extinction, co-operative society, transfer after the extinction of a company, binding precedent, legal entity

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| PRINCIPALES DATOS DEL CASO | 4 |
| I. INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.1 Justificación de la elección de la resolución | 5 |
| 1.2 Presentación del caso y del análisis | 6 |
| II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES | 8 |
| 2.1 Antecedentes registrales | 8 |
| 2.2 Hechos relevantes del caso | 9 |
| III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS | 12 |
| 3.1 Problema principal | 12 |
| 3.2 Problemas secundarios | 12 |
| IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A | 12 |
| 4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios | 12 |
| 4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución | 13 |
| V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS | 14 |
| 5.1 Teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno Registral ¿Se cumple con los requisitos para que este precedente pueda ser aplicado en el presente caso? | 14 |
| 5.2 ¿El Precedente de observancia obligatoria utilizado es compatible con el ordenamiento jurídico? | 23 |
| VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES | 33 |
| BIBLIOGRAFÍA | 36 |

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

| | |
|--|--|
| N° EXPEDIENTE | N° 4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) |
| ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO | Derecho Societario, Derecho Registral |
| IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES | N° 4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) |
| APELANTE | Richard Amilcar Pantani Tapia |
| ÓRGANO DE DECISIÓN IMPUGNADA | Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba: Barnady Jones Ramírez Falcón |
| INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL | Tribunal Registral |
| TERCEROS | Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda-083-VII Ccayara-Chacanticra. Comunidad Campesinas de Ccayara |
| OTROS | - |

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

Un tema poco estudiado y debatido sobre sociedades es la disolución, liquidación y extinción de las mismas, a pesar de que estas instituciones ponen fin a las operaciones de la sociedad y a su participación en el mercado. Dentro de estas instituciones pueden surgir diferentes problemas, entre ellos identificamos uno en particular. La formalización de una transferencia de un bien realizada por los liquidadores en representación de una sociedad que inscribió su extinción en registros públicos con anterioridad.

Este problema es recurrente en la realidad peruana, pues los liquidadores muchas veces no cumplen adecuadamente sus responsabilidades dentro del proceso de liquidación de una sociedad. Conforme al artículo 416 de la Ley General de Sociedades, los liquidadores tienen la función de “transferir a título oneroso los bienes sociales (...) concretar transacciones (...) pagar a los acreedores y a los socios” (1997), por lo cual, deben disponer de los bienes de la sociedad con la finalidad de cumplir con las obligaciones adquiridas por la sociedad y de haber un social remanente, distribuirlo entre los socios. Una vez con el balance contable en cero, recién debería presentar la solicitud de inscripción de la extinción de la sociedad; sin embargo, muchas veces se inscribe la extinción, pero aún quedan bienes a nombre de la sociedad en el registro.

De esta manera, hay muchos casos en donde los liquidadores presentan solicitudes de inscripción de transferencia de bienes después de la inscripción de la sociedad. Situación que no está regulada en la normativa peruana, por lo cual los registradores deben decidir sobre esta inscripción sin un sustento normativo adecuado, Siendo así, el Tribunal Registral identificó este problema y decidió realizar un precedente de observancia obligatoria para unificar criterios y generar seguridad jurídica en los administrados. Decidieron permitir la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica siempre que ésta se haya realizado dentro de los dos años contados desde la extinción y que la transferencia se realice a favor de un acreedor de la sociedad. Este precedente, ha generado un debate tanto entre los mismos registradores como en la doctrina.

Este precedente ha sido utilizado en la resolución N°4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T); sin embargo, el caso que resuelve esta resolución es particular, pues no el titular del bien que se quiere transferir no es una sociedad sino una cooperativa agraria de usuarios; asimismo, el beneficiario de la donación es una comunidad campesina que no es acreedora de la cooperativa. Debido a estas especificidades, considero que es necesario verificar si este caso efectivamente puede ser resuelto por el precedente de observancia obligatoria.

1.2 Presentación del caso y del análisis

La resolución N°4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) aborda el tema de la inscripción de una transferencia de un bien inmueble que tiene como titular a una persona jurídica que ya inscribió su extinción. La controversia empieza con la presentación de la solicitud de inscripción de una donación en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba el día 21 de agosto del 2024. El registrador Barnady Jones Ramírez Falcón realiza una tacha sustantiva al título y el presentante realiza una apelación indicando que la tacha va en contra de los principios administrativos de la Ley N°27444. Es así como el caso llega al Tribunal Registral, el cual identifica que para solucionar la controversia se necesita determinar si se puede inscribir una transferencia de un bien formalizada por la Comisión Liquidadora después de que se haya inscrito la extinción de la persona jurídica.

Específicamente, el caso se trata de la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra, que inscribió su extinción el 14 de noviembre del 2012; sin embargo, con fecha 26 de marzo del 2012, la Comisión Liquidadora firma una escritura pública de donación a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara, siendo el objeto de la transferencia la Hacienda Talahuara Ccayarapampa. En la transferencia, la Comisión Liquidadora actúa como representante de la cooperativa agraria de usuarios.

Es así que el Tribunal Registral decide aplicar un precedente de observancia obligatoria del CCLXXXIX Pleno Registral, el cual permite que se inscriba este tipo de transferencias siempre que se encuentre dentro del plazo de dos años contados a partir de la inscripción de la extinción de la persona jurídica y que la otra parte sea acreedor de la persona jurídica. En el análisis del tribunal se

encuentra que en el caso se evidencia que la escritura pública se firmó dentro de este plazo; asimismo, argumentan que los liquidadores estarían cumpliendo con su deber de subsanar las obligaciones que contrajo la persona jurídica mientras estaba en funcionamiento; por lo cual resuelven el levantamiento de esa tacheta.

El principal problema que encuentro en la resolución es identificar si procede la inscripción de la donación formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la cooperativa agraria de usuarios. De este se desprenden dos problemas secundarios, los cuales permiten determinar si el presente caso cumple con los requisitos para que el precedente de observancia obligatoria se aplique y analizar si el precedente de observancia obligatoria utilizado es compatible con el ordenamiento jurídico peruano.

Sobre el primer problema secundario, opino que no se cumple con los requisitos para que se aplique el precedente en el presente caso, pues en el debate que llevó a la redacción del precedente de observancia obligatoria, solo se citó casos de sociedades y artículos de la Ley General de Sociedades, por lo cual se entiende que este precedente se hizo pensando principalmente en sociedades y sus especificidades. Sin embargo, en el caso, el titular del bien que está siendo transferido es una cooperativa agraria de usuarios, no una sociedad reglamentada por la Ley General de Sociedades. Asimismo, la comunidad campesina que está recibiendo la donación no parece ser acreedora de la cooperativa, pues de la revisión de la partida electrónica de ésta y de títulos archivados, no se cuenta con un documento en donde los liquidadores indiquen que queda pendiente una formalización de una donación como resultado de una obligación que tenía la cooperativa.

En cuanto al segundo problema, considero que el precedente de observancia obligatoria del CCLXXXIX Pleno Registral no es compatible con el ordenamiento jurídico peruano. Entendiendo que este precedente se redactó para ser aplicado principalmente en casos de sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades, la inscripción de la extinción de la sociedad es constitutiva, o en este caso, disolutiva de derechos. Por lo cual, una vez que se extingue una sociedad, ésta deja de tener personalidad jurídica y ya no es sujeto de derechos

para el ordenamiento jurídico peruano. Esto se sustenta en el artículo 6 de la Ley General de Sociedades, la cual indica que una sociedad obtiene personalidad jurídica desde la inscripción en registro y la pierde con su extinción. Por consiguiente, los liquidadores no pueden realizar negocios jurídicos con un tercero en representación de la sociedad extinta, pues ésta ya no existe. Permitiendo la inscripción de este tipo de transferencias estaría reconociendo que se pueden revivir sociedades para solucionar problemas que fueron generados por el negligente actuar de los liquidadores.

Por último, a lo largo del análisis de la resolución se hará uso de normativa peruana como la Ley General de Cooperativas, la Ley General de Sociedades, el Reglamento General de los Registros Públicos, entre otros; también se analizará diversos plenos registrales enfocándonos en la exposición de motivos. Por último, se utilizará doctrina para tener una visión general de los debates que existen alrededor del tema.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes Registrales

Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra

- La Cooperativa está inscrita en la partida electrónica N°11000310.
- El 13 de mayo del 2010, en el asiento 33 se inscribió la Disolución, Liquidación y Nombramiento de la Comisión Liquidadora. La inscripción se dio en base a la decisión tomada en asamblea del 19 de abril del 2010, en la cual también se nombra como presidente de la Comisión Liquidadora a Plinio Gilberto Cárdenas Llerena, como secretario a Edwin Saca Urbina y Anacleto Altamirano Huamán como vocal.
- El 14 de noviembre del 2011, en el asiento 34 se inscribió la Extinción de la Cooperativa y se nombra a Mauro Medina Huaman para que custodie los libros de la Cooperativa. De la revisión del título archivado N°2011-3791, que sustentó esta inscripción, se encuentra una escritura pública del 18 de octubre del 2011, en donde se deja constancia de la asamblea

general del 12 de octubre del 2011, en la cual se tuvo como uno de los temas de agenda la extinción de la cooperativa y el acuerdo de balance económico final, dejando constancia que los 58 socios están de acuerdo con la extinción y que de acuerdo al balance económico presentado, la cooperativa ya no cuenta ni con pasivos ni con activos.

Comunidad Campesina de Ccayara

- Se constituye e inscribe sus estatutos por Escritura Pública el 29 de mayo del 2012, teniendo como partida electrónica N°11024916.

2.2 Hechos relevantes del caso

Primera instancia:

El 21 de agosto del 2024, Richard Amilcar Pantani presenta la solicitud de inscripción del título de donación del predio inscrito en la partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba, otorgada a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara.

Presenta testimonio de escritura pública de donación de fecha 26 de marzo del 2012, otorgada ante el entonces notario Fidel Beltrán Pacheco. La misma fue expedida el 20 de agosto del 2024 por Edwin Berduzco Torres, quien es director del Archivo Regional del Cusco.

Con fecha 27 de agosto del 2024, Barnady Jones Ramírez Falcón, registrador público del Registro de Predios de Quillabamba, resuelve poner una tachada sustantiva del título de inscripción de la donación, argumentando que:

1. Después de la revisión de la partida electrónica N°11000310, se observa el título archivado N°2011-3791 del 18 de noviembre del 2011, documento que sustentó la inscripción de la extinción de la cooperativa. En este se encuentra una copia certificada de un acta de fecha 12 de noviembre del 2011, en la cual el presidente de la Comisión Liquidadora informa que se cumplió con la liquidación, presenta el balance de situación por el contador en donde se indica que el total activo de la compañía es cero y se aprueba por unanimidad la extinción de la cooperativa. Lo cual da a entender que no existe derecho de crédito pendiente. Asimismo, se ha

presentado una copia certificada de testimonio de escritura pública del 26 de marzo del 2012, en la cual se advierte que la donación no es consecuencia de la responsabilidad del liquidador de cumplir con una obligación pendiente de la cooperativa. Por último, el registrador indica que a lo largo del proceso de liquidación de la cooperativa no se ha dejado constancia de la necesidad de formalizar una donación en consecuencia de una deuda de la persona jurídica.

2. De la revisión de la partida electrónica N°11024916, se observa que los representantes de la Comunidad Campesina de Ccayara no cuentan con facultades para realizar el acto de donación de fecha 26 de marzo del 2012. Además, el registrador deja constancia que la comunidad campesina recién se constituye por escritura pública el 29 de mayo del 2012.
3. Se encuentran discrepancias en la titularidad y la personería jurídica de la cooperativa que solicita la inscripción:
 - a) En su partida registral N°11000310 del Registro de Personas Jurídicas aparece como “COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN LTDA. N°83-VII”
 - b) En el documento de donación se la señala como “COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN LTDA. 083-VII CCAYARA-CHACANTICRA”
 - c) En la partida registral N°11038851 del Registro de Predios está registrada como “COOPERATIVA AGRARIA DE PRODUCCIÓN VIRGEN DEL CARMEN LTDA.” y a la vez como “COOPERATIVA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN DE CCAYARA CHACANTICRA”.

Apelación de resolución en primera instancia:

Fundamentos de la apelación:

El 2 de octubre del 2024, Richard Amilcar Pantani apela la resolución de primera instancia teniendo como argumentos los siguientes:

- Se solicitó la inscripción de la donación, sin embargo, en la resolución solo se analizó las facultades de los liquidadores, más no se tomó en cuenta la jurisprudencia del Tribunal Registral.
- La decisión va en contra del Reglamento General de los Registros Públicos y principios administrativos de la Ley N°27444.

Resolución del Tribunal Registral:

Con fecha 15 de noviembre del 2024, el Tribunal Registral resuelve revocar la tacha sustantiva formulada por el registrador de primera instancia; no obstante, perduran la tacha de los numerales 2 y 3 de la denegatoria de inscripción, en base al siguiente razonamiento:

- El administrado solo apela la tacha sustantiva del numeral 1 de la denegatoria de inscripción de primera instancia, por lo cual el tribunal solo se pronunciará sobre la misma. Siendo así, se entiende que los numerales 2 y 3 se tienen como consentidos.
- De acuerdo con el CCXLV Pleno del Tribunal Registral del 07 de julio del 2021 y el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral de fechas 19 y 20 de agosto del 2024, se cuenta con un precedente de observancia obligatoria en donde se permite la inscripción de una transferencia de un bien de una persona jurídica formalizada después de su extinción, sustentado en lo establecido en los artículos 415 y 422 de la Ley General de Sociedades. La transferencia se debe dar dentro de los 2 años desde la inscripción de extinción de la sociedad, pues en ese periodo el liquidador sigue teniendo responsabilidad y los acreedores tienen ese plazo para requerir el cumplimiento de las obligaciones de la sociedad.
- Ahora, si bien en el caso estamos frente a una cooperativa agraria y esta tiene su propia regulación, le sería aplicable el criterio vinculante de manera extensiva. Por lo cual, en el caso se inscribe la extinción de la cooperativa el 14 de noviembre del 2011 y la Comisión Liquidadora otorga la donación mediante una escritura pública de fecha 26 de marzo del 2012, lo cual estaría dentro de los 2 años de plazo. Así, la junta cumplió con una obligación de la cooperativa en el plazo permitido.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

¿Se debería registrar la transferencia de un bien formalizada por la Comisión Liquidadora de la cooperativa realizada en una fecha posterior a la inscripción de la extinción de esta?

3.2 Problemas secundarios

- Teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral ¿Se cumple con los requisitos para que este precedente pueda ser aplicado en el presente caso?
- ¿El precedente de observancia obligatoria utilizado es compatible con el ordenamiento jurídico?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

- ¿Se debería registrar la transferencia de un bien formalizada por la Comisión Liquidadora de la cooperativa realizada en una fecha posterior a la inscripción de la extinción de esta?

No se debería inscribir la transferencia formalizada por la Comisión Liquidadora después de la inscripción de la extinción de la cooperativa. Dado que con la inscripción de la extinción de la cooperativa ya no existe persona jurídica titular que pueda disponer del bien inmueble que se quiere transferir, tampoco existe representante que cuente con las facultades para realizar este acto jurídico puesto que para el ordenamiento jurídico no existe persona jurídica que necesite representación.

- Teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral ¿Se cumple con

los requisitos para que este precedente pueda ser aplicado en el presente caso?

Considero no se cumple con los requisitos establecidos por el CCXLV Pleno del Tribunal Registral y el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral, ya que la comunidad campesina no era una acreedora de la cooperativa, condición relevante para que la Comisión Liquidadora pueda disponer de bienes de la cooperativa. Asimismo, la persona jurídica que es titular del bien no es una sociedad regulada por la Ley General de Sociedades sino una cooperativa que cuenta con su propia regulación.

→ ¿El precedente de observancia obligatoria utilizado es compatible con el ordenamiento jurídico?

El precedente de observancia obligatoria del CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral está contraviniendo el ordenamiento jurídico, ya que los vocales que redactaron el precedente sustentaron su posición en teorías incompatibles con la naturaleza de la extinción. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, en su artículo 6, se indica explícitamente que la inscripción de la constitución y de la extinción de la sociedad son constitutivas de derecho, por lo cual una vez que la sociedad se extinga en registros públicos, deja de tener personalidad jurídica y ya no es sujeto de derechos. Lo que conlleva a que no pueda ser titular de un bien en registros ni lo pueda transferir, ya que, para el ordenamiento jurídico, ya no existe esta persona.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

No estoy de acuerdo con la decisión del Tribunal Registral de levantar la tachada sustantiva en el extremo de la capacidad de la Comisión Liquidadora para celebrar la escritura pública de donación después de la inscripción de la extinción de la cooperativa agraria de usuarios. Considero que no se debió inscribir esta transferencia porque el liquidador no representa a un sujeto de derechos después de la extinción de la cooperativa. Ahora, si existe un bien que no fue dispuesto en el proceso de la liquidación, los liquidadores deben asumir su responsabilidad por actuar de forma negligente y no cumplir con las funciones que se les asignó, el registro público no debería proteger este tipo de actuar. Así

mismo, en el caso de la existencia de un haber remanente, este se debió repartir de acuerdo con el artículo 55 de la Ley General de Cooperativas.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

5.1. Teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral ¿Se cumple con los requisitos para que este precedente pueda ser aplicado en el presente caso?

En el presente caso, el presentante del título quiere inscribir una donación de un bien inmueble en el Registro de Predios de Quillabamba; este inmueble está a nombre de la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083 - VII Ccayara-Chacanticra, la cual ya inscribió su extinción en el Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba. Es así como el Tribunal Registral decide aplicar el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno Registral, el cual indica que “procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, siempre que sea otorgada dentro de los dos años de inscrita la extinción, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes” (p.122, 2024).

Por lo cual, es esencial identificar los requisitos que se deben cumplir para que se aplique este precedente al caso en concreto. De la lectura de la redacción del precedente y del debate que hubo en el pleno registral, encuentro 5 requisitos. Estos son que el titular del bien que es objeto de transferencia sea una persona jurídica que esté regulada por la Ley General de Sociedades, que se haya realizado la inscripción de la extinción de la persona jurídica con anterioridad a la solicitud de inscripción de la transferencia, que se cuente con un documento de transferencia del bien, que el sujeto que se vea beneficiado por la transacción sea un acreedor de la persona jurídica y que la presentación de la solicitud de inscripción de la transferencia sea dentro de los 2 años contados desde la inscripción de la extinción.

5.1.1.- Desarrollo del caso modelo que inspiró el cambio de criterios para la inscripción de bienes después de la extinción de la persona jurídica.

Se empezó a adoptar y generalizar el criterio de la formalización de la transferencia de un bien con fecha posterior a la inscripción de extinción de la persona jurídica con un caso específico presentado por la vocal Mariella Aldana Durán. Teniendo en cuenta que las circunstancias y especificaciones de este caso fueron los que motivaron el cambio de criterio, considero que es relevante conocerlo para poder así interpretar de mejor manera el precedente de observancia obligatoria.

En ese caso, se presenta una solicitud para poder inscribir la adjudicación, reglamento interno e independización de un inmueble en el Registro de Predios de Lima. Es así como en registros se observa que el inmueble está a nombre de una sociedad anónima que tiene inscrita su extinción con fecha 20 de noviembre de 1991. El registrador en primera instancia observa el título y el presentante realiza una apelación, teniendo como argumento que el liquidador olvidó formalizar la adjudicación de este inmueble a favor de los socios, pero que si hay documento de transferencia. Teniendo como prueba un acta de junta general extraordinaria del 31 de marzo de 1991, que se encuentra en el título archivado N°44635, en donde se acordó la disolución de la sociedad y se indica que se adjudica a favor de los accionistas los bienes inmuebles de la sociedad en proporción al porcentaje de sus acciones; y en consecuencia, el 02 de julio de 1996, todos los socios suscriben una escritura pública de independización y extinción de condominio del inmueble. Para resolver el caso, la vocal considera que se debería inscribir el título, sustentando su decisión en la responsabilidad que tiene el liquidador de formalizar los actos que tengan pendientes como resultado de sus funciones.

Ahora se pasará a desarrollar los requisitos que se deben cumplir para que se aplique el precedente de observancia obligatoria.

5.1.1. Se trate de una Persona Jurídica regulada por la Ley General de Sociedades

La persona jurídica es un constructo normativo que permite identificar a un tipo de sujeto que tiene derechos y obligaciones. Según la abogada María Elena Guerra-Cerrón, la persona jurídica se puede definir como “un ente que, sin ser persona natural o física, puede actuar en la vida civil como un sujeto de derechos

y obligaciones (...) se trata de una agrupación autónoma organizada de personas físicas y/o jurídicas, a la que el Derecho reconoce como persona y sujeto de derecho (...) que se diferencia de la persona física en que no tiene una sustancia por sí misma” (2024, p.172). Asimismo, señala que existen diversas teorías sobre la personalidad de las personas jurídicas, pero que la más aceptada en la doctrina es la teoría organicista que tiene como un exponente a Lasarte, el cual indica que las personas jurídicas no son un constructo del derecho, sino que existen en la realidad y el derecho las reconoce para establecer un régimen normativo enfocado en estas (Guerra-Cerrón, 2024, p.175).

Por lo tanto, la persona jurídica puede ser representada por una infinidad de asociaciones de personas naturales o de las mismas personas jurídicas; con la finalidad de acotar este concepto, nos remitimos al caso que inició con el cambio de criterio del Tribunal Registral y el debate de los vocales para adoptar la redacción del precedente. En el caso, se estaba frente a una sociedad anónima y en el debate, los vocales solo realizaron referencias a la Ley General de Sociedades para poder sustentar sus puntos de vista, por lo cual, de acuerdo a una interpretación histórica del precedente de observancia obligatoria, queda claro que la persona jurídica a la cual se hace referencia es una sociedad que está regulada por la Ley General de Sociedades. Un ejemplo del reconocimiento de esto se encuentra en la misma resolución del presente caso, pues se reconoce que se está aplicando el precedente en el caso “de manera extensiva” (Resolución N°4964-2024-SUNARP-TR, 2024, p.12).

Entonces, una vez definido que el precedente hace referencia a una sociedad regulada por la Ley General de Sociedades, se tiene que identificar las características de este tipo de sociedades. Así, en palabras de Julio Salas Sánchez, “la «sociedad» es una herramienta que el derecho ofrece a los empresarios para ordenar y desarrollar su actividad económica. No es un «fin» sino un «medio» para conseguir la finalidad perseguida: el desarrollo del negocio común y la distribución de las ganancias” (2017, p. 17). Con lo cual, se puede concluir que las sociedades son personas jurídicas que son utilizadas como un vehículo jurídico para poder competir en el mercado.

En el Perú, para que una sociedad sea considerada una persona jurídica debe estar inscrita en registros públicos pues este acto le brinda personalidad jurídica al sujeto de derechos. Esto se evidencia en diversa normativa peruana, como el Código Civil, que en su artículo 77, indica que “la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley” (1984). Asimismo, en el artículo 6 de la Ley General de Sociedades se especifica que “la sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción” (1997).

En la doctrina peruana también concuerdan con esta postura, indicando que “la existencia de la persona jurídica comienza a partir de su inscripción en el registro respectivo y es a partir de ese momento que se le reconoce la personalidad jurídica” (Guerra-Cerrón, 2024, p. 176). El abogado y profesor Maximiliano Salazar Gallegos también está de acuerdo con esta concepción e indica que “la existencia de una persona jurídica es definida por la ley y se refiere al momento en que el ente como tal adquiere personalidad jurídica y se convierte en un sujeto de derechos con dicha categoría. (...) esto ocurre solo de dos maneras: (i) ya sea con la inscripción en el registro público (sistema de determinación normativas) o (ii) con la promulgación de una ley” (2021). Así, las sociedades se encuentran en el primer supuesto, pues para que éstas adquieran personalidad jurídica tienen que inscribirse en registros públicos, generando que su inscripción sea constitutiva de derecho. Esta situación se confirma con la existencia de sociedades irregulares de origen, pues son las sociedades que no están inscritas en Registros Públicos, por lo cual no tienen personalidad jurídica pero sí son sujetos de derechos.

Sin embargo, en el caso que se viene comentando en el presente trabajo, la persona jurídica que es titular del inmueble es una Cooperativa Agraria de Usuarios, la cual cuenta con normativa específica y tiene sus propias particularidades, por lo cual no se cumple con este requisito del precedente.

En cuanto a normativa de cooperativas agrarias de usuarios, se tiene el Decreto Supremo N° 74-90-TR, Texto Único Ordenado de la Ley General de Cooperativas y la Ley 29683, Ley del Acto Cooperativo; y en particular la Ley

N°31335, Ley de Perfeccionamiento de la Asociatividad de los Productores Agrarios en Cooperativas Agrarias. Así, se define este tipo de cooperativas, en el artículo 2 de la Ley N°31335, como “una sociedad de personas que realizan actividad agrícola y/o forestal y/o ganadera (...) que se han unido de forma voluntaria mediante una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada que cumple con los principios cooperativos” (2021).

Las cooperativas adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en Registros Públicos, siendo la inscripción constitutiva de derechos. Su fundamento lo encontramos en la Ley General de Cooperativas, en su artículo 4, que precisa que las cooperativas adquieren personalidad jurídica desde la inscripción en Registros Públicos. Esto lo confirma el artículo 5 de la Ley N°31335, el cual indica que estas cooperativas adquieren personalidad jurídica desde la inscripción en registros públicos y deben estar inscritos en el Registro Nacional de Cooperativas Agrarias a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) para que puedan ser beneficiarios de las prerrogativas que se encuentran en la ley como son la inafectación al impuesto a la renta y al impuesto general a las ventas cuando se trate de actos netamente cooperativos.

Desarrollando otras características de las cooperativas agrarias de usuarios, el artículo 4 de la Ley N°31335, se indica que los actos cooperativos tienen que ser entre la cooperativa y los socios, sin fines de lucro y que existe un mandato con representación cuando interactúan con el mercado para adquirir un servicio o bien que necesiten los socios. De esta forma, este tipo de cooperativas tienen la condición de entidad de economía solidaria. Asimismo, las cooperativas agrarias de usuarios son promovidas y supervisadas por el MIDAGRI.

Por último, para constituir una cooperativa, se debe tener un mínimo de 25 socios, entre los cuales pueden encontrarse personas naturales, otras cooperativas, comunidades campesinas o nativas, una sociedad conyugal y cualquier otra persona jurídica sin fines de lucro. En el caso en específico, la cooperativa contaba con 58 socios a la fecha del acuerdo de extinción, de acuerdo con el título archivado N°2011-3791.

5.1.2. La Persona Jurídica haya inscrito su extinción.

Resulta claro que un requisito del precedente es la inscripción de la extinción de la persona jurídica que es titular del bien. Ahora, como estamos frente a una cooperativa agraria de usuarios, la disolución, liquidación y extinción se encuentran en la Ley General de Cooperativas. Conforme a su artículo 52, las cooperativas pueden ser disueltas por acuerdo en la asamblea general extraordinaria que es convocada para este fin, se deben llegar a un acuerdo de disolución y comunicarlo al Gobierno Regional pertinente; después se debe nombrar una Comisión Liquidadora en la cual debe nombrarse a un representante del Gobierno Regional. También, existen causales de disolución enumeradas en su artículo 53, entre las cuales tenemos la disminución del número de socios, la conclusión del fin específico de la cooperativa, la fusión, la pérdida del capital social y la reserva cooperativa, entre otros.

Siguiendo con el artículo 55 del mismo cuerpo normativo, una vez “realizado el activo y solucionado el pasivo, el haber social resultante se destinará, hasta donde alcance y en el orden siguiente a: 1) satisfacer los gastos de la liquidación; 2) abonar a los socios (...) 3) transferir el saldo neto final, si lo hubiere, para ser destinado exclusivamente a fines de educación cooperativa” (Ley General de Cooperativas, 1990). Por último, de acuerdo con el artículo 56, una vez liquidada la cooperativa, “ningún socio ni sus herederos tienen derechos a reclamar participación en los bienes a que se refiere el inciso 3 del artículo anterior” (Ley General de Cooperativas, 1990).

Si bien en esta ley se menciona los actos de disolución y liquidación como se ha desarrollado, no se hace referencia a la institución de la extinción de la cooperativa. Sin embargo, en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, el cual tiene como ámbito de aplicación las inscripciones de las cooperativas, en su artículo 89 se indica que se inscribe la extinción de la persona jurídica en virtud de la solicitud de los liquidadores que deben seguir requisitos de forma; asimismo se señala que con la inscripción de extinción se cierra la partida registral de la persona jurídica.

De este modo, se entiende que la consecuencia más importante de la inscripción de la extinción de una persona jurídica es su pérdida de personalidad jurídica, deja de ser un ser un centro de imputación de derechos y obligaciones

reconocido por el ordenamiento jurídico. Pues como ya se explicó, la inscripción es constitutiva de derechos, así, la inscripción de la extinción será disolutiva de derechos.

En el caso en concreto, este requisito se cumple pues la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra inscribió su extinción en el asiento 34 de la partida electrónica 11000310, con fecha el 14 de noviembre del 2012; dejando así de ser una persona jurídica.

5.1.3. Documento de transferencia

El precedente de observancia obligatoria presupone que existe un documento de transferencia que fue formalizado en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica. Igualmente, en el caso que dio pie al cambio de estándar del Tribunal Registral, se cuenta con un título archivado de un acta de junta de accionistas, en donde se hace mención del predio y de su adjudicación a los socios de la sociedad anónima; por lo cual todas las partes tenían conocimiento que este bien fue transferido, pero no se realizó la formalización.

En el presente caso, se cumple con este requisito pues se cuenta con un documento de transferencia que es la escritura pública de donación que tiene como objeto la Hacienda Talahuara Ccayarapampa, realizada entre la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara, de fecha 26 de marzo del 2012. Los firmantes de la escritura pública por parte de la cooperativa son los tres miembros de la Comisión Liquidadora: Plinio Gilberto Cardenas Llerena, Edwin Saca Urbina y Anacleto Altamirano Huaman; y la parte de la comunidad campesina es representada por el presidente Vicente Soncco Chaca y el secretario Sabino Cabrera Luque.

5.1.5. Un acreedor sea el beneficiario de la transferencia.

Si bien en la redacción del precedente no se dice expresamente que debe ser un acreedor la persona beneficiaria de la transferencia, el caso que se consultó para el cambio de paradigma del Tribunal Registral si tiene como beneficiario a acreedores de la sociedad, pues a pesar de que eran socios, una vez que se les adjudicó el bien inmueble en el proceso de liquidación, ya se volvieron

acreedores de la sociedad. Asimismo, de la discusión en el pleno para la formalización del precedente, se argumentó que es común que los liquidadores no inscriban transferencias y mencionaron a los acreedores impagos de la sociedad, citando el artículo 422 de la Ley General de Sociedades, que hace referencia a este tipo de acreedores.

Esta intención de los vocales se puede ver reflejado en la redacción del precedente, ya que se menciona el deber que tiene el liquidador de cumplir con las obligaciones de la persona jurídica que quedaron pendientes, lo cual se puede interpretar que existen acreedores impagos de la persona jurídica, los cuales tienen derecho a ser compensados; por lo cual el liquidador tiene el deber de actuar en representación de la persona jurídica y atender estas obligaciones.

Este requisito no se cumple en el caso, pues como se mencionó en líneas anteriores, la Comunidad Campesina de Ccayara no es un acreedor impago de la cooperativa. Esto se confirma con la revisión de la partida electrónica y títulos archivados de la Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra, en los cuales no se encuentra mención de la existencia de deudas impagas u obligaciones con la comunidad campesina. Es más, en el Balance Contable de Extinción que se presentó en la última asamblea se concluye que la cooperativa no tiene activos ni pasivos siendo el total final cero. Esto se confirma con la actuación de las partes, pues de la revisión de la escritura pública por donación; no se indica que esta transferencia de bien inmueble se está realizando como parte de una obligación por parte de la cooperativa.

Por último, en el caso que la Comisión Liquidadora de la Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra se haya olvidado de incluir a este predio dentro del balance contable final, la donación va en contra de la normativa de las cooperativas. Pues, de acuerdo con el artículo 55 de la Ley General de Cooperativas, si una vez finalizada la liquidación queda un haber social remanente debe ser distribuido y destinado de la siguiente forma "1. satisfacer los gastos de la liquidación, 2. abonar a los socios (...) 3. transferir el saldo neto final, si lo hubiere, para ser destinado exclusivamente a fines de educación cooperativa" (1990). Por lo cual, de acuerdo con esta normativa, si después de la liquidación, aun se contaba con un predio para disponer, la

Comisión Liquidadora debió primero analizar si el predio podía destinarse al pago de los servicios que prestaron, de no ser así, tendría que haber avaluado si este bien se podía repartir entre los socios y de no ser así, este bien inmueble se debió destinar para fines de educación cooperativa. Sin embargo, la Comisión Liquidadora no optó por ninguna de estas opciones, demostrando un mal actuar.

5.1.6. Plazo de dos años contados desde la inscripción de la extinción de la persona jurídica.

En el CCLXXXIX Pleno Registral, los vocales debatieron sobre la inclusión del plazo de dos años citando dos artículos de la Ley General de Sociedades, el artículo 415 que menciona las modalidades por las cuales el liquidador termina sus funciones, especificando que tiene dos años de responsabilidad contados desde la inscripción de la extinción o desde el término de sus funciones; y el artículo 422 que hace referencia a la responsabilidad que hay frente a acreedores impagos, en donde se menciona que el acreedor tiene dos años desde la inscripción de la extinción para poder presentar sus pretensiones. También, este plazo de dos años se estipula por la alta cuantía de casos que se presentan en Registros Públicos de liquidadores que no actuaron con la debida diligencia y no formalizaron una transferencia en el proceso de liquidación.

Así, el plazo de dos años se cumple en el presente caso, pues el 14 de noviembre del 2011 se inscribe en Registros Públicos la extinción de la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra y la escritura pública de donación se firmó el 16 de marzo del 2012, con lo cual la transferencia se realizó en menos de un año de la inscripción de la extinción.

En síntesis, puede afirmarse que estos cinco requisitos se deben cumplir de forma obligatoria y de manera simultánea para que se aplique el precedente de observancia obligatoria a un caso en específico. Si bien este precedente fue acordado por los vocales del Tribunal Registral para uniformizar criterios y debe ser seguido por todos los registradores al momento de decidir las inscripciones de títulos, para su aplicación se debe tener en cuenta las particularidades de cada caso que se presenta y evaluar si efectivamente se está frente a un supuesto que cumpla con los requisitos del precedente. Del desarrollo de estos requisitos se concluye que el presente caso no cumple con dos requisitos, el

precedente hace referencia a sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades cuando habla de persona jurídica, sin embargo, en el caso se tiene a una cooperativa agraria de usuarios. El otro requisito que no cumple es el involucramiento de un acreedor de la persona jurídica, pues la Comunidad Campesina de Ccayara no figura como acreedora de la cooperativa.

5.2 ¿El precedente de observancia obligatoria utilizado es compatible con el ordenamiento jurídico?

En el caso que se está analizando, el Tribunal Registral utiliza el precedente de observancia obligatoria que se encuentra en el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral del año 2024. Sin embargo, no es la primera vez que se trata el tema de la inscripción de la transferencia de un bien después de inscrita la extinción de la persona jurídica. A lo largo de los años, diferentes plenos han discutido el tema, por lo cual es relevante desarrollar estos plenos para entender el cambio de criterio y los argumentos que hubo por parte de los vocales, y así conocer el verdadero espíritu del precedente.

5.2.1. Desarrollo de los acuerdos plenarios

CXLII Pleno Registral

En el 2016, se tiene el Acuerdo Plenario CXLII, en donde se adopta el criterio de “no procede inscribir la transferencia de un predio en mérito de la escritura pública suscrita por el liquidador en representación de la persona jurídica transferente en fecha posterior a la inscripción de la extinción de aquella” (p.12, 2016).

Dentro del Pleno se realizó un debate en donde la posición a favor de la inscripción argumentó que existen varios casos en donde después de la extinción de la sociedad, quedan pendiente el cumplimiento de obligaciones, las cuales han sido saneadas mediante minutas, pero no han sido formalizadas. Indican que el artículo 422 de la Ley General de Sociedades impone responsabilidad sobre el liquidador, incluso después de la extinción, a favor de los acreedores de la sociedad; por lo cual, si el liquidador de forma voluntaria quiere cumplir con esta obligación se debería permitir la inscripción, dado que tiene el mismo efecto que si el acreedor fuera a la vía judicial. Asimismo, indican que la inscripción de

la extinción de la sociedad es meramente declarativa, por lo cual, si bien la liquidación se concluyó de manera formal, el liquidador aún es representante de la sociedad y tiene la facultad para inscribir esta transacción de forma excepcional pues debe cumplir con las obligaciones adquiridas por la empresa.

Los vocales que están en contra de la inscripción argumentan que la sociedad solo tiene personalidad jurídica hasta que se inscribe la extinción de la misma; por lo cual, una vez inscrita los liquidadores ya no representan a una persona reconocida en el ordenamiento jurídico y así, no cuenta con la capacidad de inscribir actos posteriores, concluyendo que el título que se quiere inscribir adolece de un defecto insubsanable. Citan el artículo 415 de la Ley General de Sociedades, en donde se indica que el liquidador termina sus funciones con la inscripción de la extinción, pues ya no hay personalidad jurídica que pueda representar. Así, gracias al artículo 422 de la Ley General de Sociedades, los acreedores impagos pueden utilizar la vía judicial para proteger sus derechos y según la interpretación de los vocales, pueden actuar en contra del liquidador y el patrimonio personal del mismo, pues éste tiene una responsabilidad frente a los acreedores por dos años después de la inscripción de la extinción. No obstante, este artículo no indica que el liquidador tenga la capacidad legal de formalizar la transferencia de un bien de una sociedad extinta. Por último, ratifican que la vía adecuada para resolver este problema legal es el Poder Judicial, pues es el juez el que debe determinar si el bien forma parte del haber social de la sociedad y de ser así, ordenar la inscripción de esta transferencia.

Al final del pleno, se realizó una votación para adoptar este acuerdo plenario, contando con 10 votos a favor de la no inscripción de transferencia de un bien después de la inscripción de la extinción de una persona jurídica.

CCXLV Pleno Registral

En fecha 07 de julio del 2021 se lleva a cabo un nuevo Pleno del Tribunal Registral, en donde se propone cambiar el anterior acuerdo por la siguiente sumilla “Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes” (p. 29, 2021).

Como ya se comentó, la vocal Mariella Aldana Durán propuso poner en agenda y discutir este tema en el pleno y expuso un caso en específico que le tocó resolver. El presentante de este caso solicita la inscripción del reglamento interno e independización de las unidades de propiedad exclusiva respecto a un predio después de la inscripción de la extinción de la sociedad anónima. En los títulos archivados de la extinción se encuentra un acta de una junta de accionistas, en donde el liquidador indicó que el inmueble queda adjudicado a los accionistas, en proporción al porcentaje de acciones. Posteriormente, el 02 de julio de 1996, se firma una escritura pública de independización del inmueble. De esta manera, la vocal argumenta que se puede realizar la inscripción de este título, ya que se cuenta con una escritura pública y propone que este criterio sea uniforme para todos los demás vocales del Tribunal Registral. Entre sus argumentos está la existencia de una obligación de la sociedad y el deber de cumplir con esta de forma voluntaria, por lo cual el liquidador está recurriendo a registros públicos para cumplir con su función. Si no fuera de forma voluntaria, el acreedor tendría que ir frente al Poder Judicial para que se respeten sus acreencias. Otros vocales concuerdan con lo dicho y afirman que el liquidador no estaría actuando como representante de la sociedad sino en cumplimiento de la obligación pendiente derivada del proceso liquidatorio.

Asimismo, citan una tesis española de Alejandro Cano Macías, en donde se indica que la inscripción de la extinción de una persona jurídica tiene efectos declarativos, por lo cual la personalidad jurídica persiste. Así, la liquidación se concluye de manera formal más no material en los casos en donde después de inscrita la extinción aún quedan obligaciones y acreencias que deben ser cumplidas. Concluyendo que “sus antiguos liquidadores puedan suscribir actos jurídicos en nombre de la misma, siempre y cuando estos actos sirvan al cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la citada cancelación” (p.16 - 2021). Siguiendo esta línea argumentativa, los vocales mencionan la doctrina italiana de los pasivos que aparecen posterior a la extinción, en donde se reconoce que la inscripción de extinción es declarativa, por lo cual la presunción de extinción es vencida al existir obligaciones pendientes de cumplir por parte del liquidador.

La posición en contra es esbozada por el vocal Luis Ojeda, el cual indica que, en el Perú, una vez inscrita la extinción de la sociedad, ya no existe personalidad jurídica y el liquidador deja de ser representante de esta; por lo cual, ya no cuenta con facultades para poder formalizar algún documento en registros públicos. En consecuencia, en los casos donde falta la formalización de bienes después de inscrita la extinción, la única vía para los acreedores es la judicial.

Después del debate, los dieciséis vocales presentes votaron, ganando con nueve votos la posición de modificar el anterior acuerdo y permitir la inscripción de transferencia después de la extinción.

CCXLVII Pleno Registral

En este pleno se plantea que este nuevo criterio de interpretación de la normativa se vuelva un precedente de observancia obligatoria; así, el 20 de agosto del 2021 se lleva a cabo el CCXLVII Pleno del Tribunal Registral. Sin embargo, en el momento de la votación hubo 7 votos a favor de que sea precedente, 3 a favor de que se mantenga como acuerdo y 7 que votaron por la opción de ninguno; quedando así solo como acuerdo pues no hubo mayoría calificada para que se vuelva precedente de observancia obligatoria.

CCLXXXIX Pleno Registral

Por último, se cuenta con el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral del 19 y 20 de agosto del 2024, en donde se decide que es precedente de observancia obligatoria la siguiente sumilla: “Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, siempre que sea otorgada dentro de los dos años de inscrita la extinción, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes” (p.122, 2024).

En el desarrollo de este pleno se cuenta con la exposición de motivos de por la vocal Nora Mariella Aldana Durán, en donde indica que es un problema actual y muy común que se encuentre casos en donde se quiere regularizar transferencias de bienes después de inscrita la extinción de la persona jurídica. Justifica esta situación irregular en el hecho que los liquidadores pueden actuar con error o con desconocimiento, en otros casos solo se cuenta con un

documento de transferencia más no se inscribe en registros públicos; poniendo como ejemplo los casos en donde el liquidador no inscribe la adjudicación de bienes a los socios. Asimismo, hace mención que no le parece conveniente que exista un plazo para poder realizar e inscribir este tipo de transacciones, pues señala que ella ha tenido casos en donde se quiere formalizar una transferencia realizada hace 8 años. La vocal Nora indica que su posición es pro-inscripción, pro-reducción de costos y pro-activos ya que el legislador no anticipó este supuesto, por lo cual es necesario que los vocales unifiquen sus criterios y solucionen este vacío jurídico.

Siguiendo esta posición, otros vocales demuestran su acuerdo respaldando su parecer en la teoría material de la liquidación, la cual indica que la inscripción de la extinción en registros públicos es declarativa por lo cual solo se genera una presunción relativa de la inexistencia de la personalidad jurídica sin embargo esta sigue existiendo para el ordenamiento jurídico si tiene obligaciones que están pendientes de ser cumplidas por el liquidador. De esta manera, es posible la inscripción de transferencia de un bien después de la extinción de una persona jurídica, pues la persona jurídica sigue contando con obligaciones hacia sus acreedores. Otro argumento radica en la poca diligencia de los mismos acreedores por no inscribir la transferencia, ya que solo cuentan con una minuta de transferencia, pero no se llegó a otorgar una escritura pública ni la inscripción en registros públicos.

Otra posición, indica que, si bien se podría dar la inscripción de una transferencia después de la extinción de la persona jurídica, solo se debería habilitar con un límite de dos años. Los vocales que tienen esta posición argumentan que no pueden estar solapando el actuar negligente de los liquidadores, pues ellos tienen la función de gestionar los bienes que tiene la empresa y de cumplir con las obligaciones que ha adquirido la empresa en el transcurso de sus operaciones, la principal labor del liquidador es la de sanear todos los pasivos y activos de la sociedad. Así, plantean que el plazo sea de dos años, pues en el artículo 422 de la Ley General de Sociedades, se indica que el acreedor puede accionar en contra del liquidador por un máximo de dos años contados desde la inscripción de la extinción de la persona jurídica en registros públicos. Este artículo se complementa con el artículo 415 del mismo cuerpo normativo, el cual

explica que la responsabilidad de los liquidadores se extiende hasta los dos años de terminado su cargo o desde que se inscribe la extinción de la sociedad en los registros. Por lo cual, concluyen que un plazo adecuado sería el de los dos años, denegando así la inscripción de transferencias después de pasado el tiempo límite.

En la parte contraria, se argumenta que, una vez inscrita la extinción de la persona jurídica, se extingue también la personalidad jurídica de la misma y cesa la representación que tiene el liquidador; pues, la inscripción de la extinción es un acto constitutivo para una persona jurídica. Complementando este argumento, citan el artículo 415 de la Ley General de Sociedades, el cual indica que un liquidador termina sus funciones cuando se realizó la liquidación y está inscrita en registros públicos. Por lo cual, el liquidador ya no tendría facultades para poder inscribir la escritura pública, ya no representaría a la empresa, pues ésta ya no existe.

Argumentan también que ya existe una vía válida para que los acreedores puedan hacer valer sus derechos, citando el artículo 422 de la Ley General de Sociedades en donde se indica que los acreedores de una sociedad pueden iniciar un proceso de conocimiento, inculcando al liquidador por la falta del pago de su acreencia después de inscrita la extinción de la sociedad. De esta manera, el supuesto está reconocido tácitamente en este artículo, demostrando que el legislador sí ha pensado en este supuesto y ha decidido que la mejor vía sería la judicial, debido a que tiene una etapa probatoria para poder decidir sobre los bienes que no se han considerado en la liquidación y proteger los derechos de los acreedores de la sociedad. Teniendo en cuenta este argumento, los vocales recuerdan que ellos no pueden crear figuras “sui generis”, pues no tienen las mismas facultades que los jueces. Otros vocales aducen que en el supuesto que el liquidador no pueda participar del proceso judicial por muerte u otro motivo, se puede ir por el proceso de prescripción adquisitiva del bien, si estamos frente a un bien inmueble y los acreedores están en posesión del inmueble.

Al final, estuvieron presentes veinte vocales, de los cuales nueve votan a favor de la inscripción de la transferencia de un bien después de la inscripción de la extinción de la persona jurídica, realizando la precisión del plazo de dos años

desde la inscripción de la extinción; así queda como precedente de observancia obligatoria.

A modo de conclusión, los vocales del Tribunal Registral identificaron un problema recurrente del registro, la solicitud de inscribir transferencia de bienes propiedad de una persona jurídica después de la inscripción de la extinción de esta, así, intentaron encontrar la solución en la interpretación de la normativa que fue variando con el tiempo. En el 2016 se acordó que no se iba a inscribir este tipo de transferencias; sin embargo, en el 2021 cambio este criterio y se concertó que si se debe inscribir estas transferencias sin contar con un límite para formalizarlas y finalmente en el 2024 se decidió que este acuerdo se vuelva precedente de observancia obligatoria y se agregue el plazo de dos años para poder formalizar la transferencia contando desde la inscripción de la extinción de la persona jurídica.

5.2.2. Teorías de la inscripción de la extinción

Recalcando que el precedente de observancia obligatoria fue pensado para que se aplique a sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades y con el objetivo de desarrollar las teorías que existen de la extinción, es ineludible definir qué se entiende por extinción y cuáles son sus consecuencias.

Según el artículo 421 de Ley General de Sociedades, se detalla la extinción de una sociedad y se indica que “una vez efectuada la distribución del haber social, la extinción de la sociedad se inscribe en el Registro. La solicitud se presenta mediante recurso firmado por el o los liquidadores, indicando la forma cómo se ha dividido el haber social, la distribución del remanente y las consignaciones efectuadas y se acompaña la constancia de haberse publicado el aviso” (1997). La doctrina tiene un concepto similar, pues según el abogado Julio Salas, “la extinción se inicia luego de haberse distribuido el haber social entre los socios y culmina cuando se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas, lo que ocasiona la terminación definitiva de la personalidad jurídica de la sociedad” (2017, p.183). En pocas palabras, la extinción se expresa en la inscripción en registros públicos con la intención de que se publicite que la sociedad dejó de funcionar, que le de validez frente a terceros y para crear seguridad jurídica en el registro.

Sobre las teorías, el ordenamiento jurídico peruano reconoce tanto la teoría declarativa de derechos como la teoría constitutiva de derechos de acuerdo con el tipo de normativa y tipo de persona jurídica. A continuación, se pasará a desarrollar las dos teorías.

Teoría declarativa:

Según esta teoría, la inscripción de constitución y extinción de una sociedad es puramente declarativa, pues la sociedad antes de entrar al registro ya tenía personalidad jurídica reconocida por el ordenamiento jurídico. Sucede lo mismo cuando se inscribe la extinción, ya que se inscribe por mero trámite no obstante la sociedad puede seguir existiendo como un ente que todavía tiene personalidad jurídica solo con la intención de culminar los trámites que han quedado pendientes de la sociedad. Esta teoría suscribe una ficción jurídica, en donde la sociedad sería conocida como extinta, pero podría revivir para poder solucionar alguna obligación que le faltó cumplir.

Si se suscribe esta teoría, el liquidador todavía podría ser representante de la sociedad extinta y tendría las facultades para poder firmar documentos de transferencia de bienes a nombre de la sociedad, solo con la finalidad de cumplir con las obligaciones de la sociedad y permitiendo que remedie su actuar negligente en el momento de la liquidación de la compañía.

Esta teoría está presente en la normativa de sociedades de España, en el artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital, en donde se explica que “para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos o cuando fuera necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización” (2014).

Por último, en el Perú esta teoría también se aplica a diferentes personas jurídicas, un claro ejemplo son las comunidades campesinas y nativas, ya que en el artículo 89 de la Constitución Política del Perú se reconoce que estas comunidades son personas jurídicas y tienen existencia legal por sí mismas,

siendo su inscripción en registros un trámite formal y que meramente publicita su existencia.

Teoría constitutiva:

De acuerdo con la teoría constitutiva de derechos, con la inscripción de la sociedad en registros públicos se está obteniendo personalidad jurídica; por lo cual, cuando se inscribe la extinción de la sociedad, se pierde la personalidad jurídica y la sociedad deja de existir para el ordenamiento jurídico. Esta teoría es la que ha adoptado el Perú en cuanto a las sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades.

Esto se comprueba con el artículo 6 de la Ley General de Sociedades, la cual indica que la personalidad jurídica solo se mantiene hasta la inscripción de la extinción, de manera que deja de ser persona jurídica. La jurisprudencia ahonda en este punto, pues afirma que “la extinción de la sociedad y el consiguiente cierre de su partida registral determina la desaparición de su personalidad jurídica. La sociedad deja de tener entidad como sujeto de derechos, y no puede ser más centro de imputaciones de derechos y deberes. Por ello, en la partida registral de la sociedad extinguida ya no pueden extenderse, pues el interés de los terceros en las mismas ha desaparecido” (Resolución N°490-2010-SUNARP-TR-T, 2010, p.2-3). Asimismo, la doctrina sigue la misma línea, teniendo como representante a Enrique Elías Laroza, el cual afirma que “la inscripción de la extinción determina el fin de la existencia de la persona jurídica. A partir de ese momento, la sociedad deja de ser sujeto de derechos y obligaciones”. (2023, p.628). Realizando una precisión sobre la figura de la extinción en sociedades y sus características, el profesor Maximiliano Salazar Gallegos indica que la extinción de la sociedad no se puede presuponer, pues como indica la ley, se debe seguir con formalidades para que se pueda inscribir en los registros públicos para que se pueda generar los efectos de la extinción como lo es el cierre de la partida registral o la pérdida de personalidad jurídica; asimismo, una vez inscrita la extinción de la sociedad, esta no se puede revertir (2025).

Siguiendo esta teoría, una vez inscrita la extinción de una sociedad, el liquidador deja de ser representante de la sociedad y ya no tiene facultades para poder firmar documentos de transferencia con el fin de cumplir con las obligaciones

que tenía la sociedad. Ya no hay sociedad, no hay persona jurídica, no hay personalidad jurídica y no hay sujeto de derechos; por lo cual el liquidador no tiene que representar.

Ahora, si bien se menciona el artículo 415 de la Ley General de Sociedades en la discusión de los plenos, en donde se indica que el liquidador es responsable durante dos años desde la inscripción de la extinción de la sociedad. Esto se debe interpretar conjuntamente con el artículo 414 del mismo cuerpo normativo, en donde se le asigna el mismo régimen de responsabilidad al liquidador que el de los directores y gerentes, que se encuentran en el artículo 177 y 190 respectivamente; por lo cual, el liquidador será responsable dentro de esos dos años si ha actuado con dolo, abuso de autoridad o/y negligencia. Asimismo, si al liquidador lo encuentran responsable, debe responder con su propio patrimonio, no con el de la sociedad, pues se presupone que la compañía ya no tiene patrimonio porque pasó por la liquidación y se inscribió su extinción.

Siguiendo este razonamiento, el abogado Enrique Elías La Rosa explica que “una vez inscrita la extinción, la sociedad (...) no puede ser requerida para el cumplimiento de las obligaciones pendientes al terminar el proceso de liquidación. Sin embargo, los socios y los liquidadores son responsables frente a los acreedores, o frente a los socios o accionistas, según sea el caso, por las deudas pendientes y por la distribución del haber social remanente” (2023, p. 628-629)

En consecuencia, el precedente de observancia obligatoria es incompatible con el ordenamiento jurídico. En primer lugar, en los debates de los plenos, los vocales se concentraron en situaciones de sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades, citando casuística y normativa al respecto. Por lo cual, analizando esta normativa, se encuentra que se adoptó la teoría constitutiva de derechos para las sociedades, por lo cual, una vez se haya inscrito la extinción de la sociedad, esta deja de ser persona jurídica y sujeto de derechos, tiene un efecto disolutivo de todos los derechos y obligaciones que adquirió en el tiempo que estaba en marcha la empresa. De esta manera, al no ser un centro de imputaciones para el ordenamiento jurídico, el liquidador de la sociedad ya no representa a nadie y no tiene facultades para poder firmar un documento de

transferencia de un bien a favor de un tercero. Pensar lo contrario estaría validando una situación irregular que va en contra de los principios del ordenamiento jurídico. Finalmente, el precedente adoptado no se debería aplicar en nuestro ordenamiento pues se estaría desconociendo los efectos de la extinción y se crearía una figura distinta y apartada de la normativa peruana con la sola intención de solapar el actuar negligente de los liquidadores.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

En el presente caso, se analizó la inscripción de un título de donación de la Hacienda Talahuara Ccayarapampa, transacción que se realizó entre la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacantica y a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara. Teniendo la peculiaridad de que la cooperativa agraria de usuarios inscribió su extinción el 14 de noviembre del 2011 y la escritura pública de donación fue suscrita el 26 de marzo del 2012. El Tribunal Registral decidió aplicar el precedente de observancia obligatoria del CCLXXXIX Pleno Registral, el cual habilita a los registradores a inscribir este tipo de transacciones siempre que hayan sido realizadas en el plazo de dos años contados desde la inscripción de la extinción. Personalmente, no estoy de acuerdo con esta posición del tribunal y mi sustento se desarrolló en el presente trabajo.

El precedente de observancia obligatoria utilizado permite la inscripción de una transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica siempre que se encuentre dentro del plazo de dos años contados de la inscripción de la extinción y se realice para cumplir con las obligaciones de la persona jurídica que quedaron pendientes. Realizando una interpretación en conjunto del debate y del caso presentado para los vocales que decidieron en el precedente, se encontró cinco requisitos que se deben cumplir para que este precedente pueda aplicarse en diversos supuestos. No obstante, el presente caso no cumple con dos de los cinco requisitos, pues la persona jurídica que es titular del bien es una cooperativa agraria de usuarios y no una sociedad regulada por la Ley General de Sociedades. Tampoco se cumple con la participación de un acreedor de la persona jurídica, ya que, de la revisión de la partida electrónica de la cooperativa, la Comunidad Campesina de Ccayara

no es acreedora de esta. Solo se cumple con los requisitos de la inscripción de la extinción de la cooperativa que fue el 14 de noviembre del 2011, el documento de transferencia que es la escritura pública de donación de fecha 16 de marzo del 2012 y el plazo para la transferencia, que es de dos años y en el caso en menos de medio año. Considerando que los requisitos se deben cumplir de forma simultánea, el presente caso no debió haber sido resuelto con la aplicación del precedente de observancia obligatoria, pues los supuestos no coinciden ni reúne los requisitos para que se puede aplicar.

Sobre los plenos registrales, en los cuatro plenos desarrollados se puede observar el cambio de criterio de los vocales en cuanto a la inscripción de transferencias realizadas después de la inscripción de la extinción de una persona jurídica. Todos estos plenos se centran en las sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades, citan artículos de la ley, comparten casuística que les tocó resolver y realizan una comparación con normativas extranjeras como la española. Si hay un tema que resalta es la función que tiene registros públicos y cómo se han ido acostumbrando a solapar los errores de los administrados, en el caso, de los liquidadores. En vez de plantear sanciones para disuadir a los liquidadores de no liquidar en su totalidad a la sociedad, se discuten interpretaciones que permitan que puedan seguir actuando de manera negligente.

La cooperativa agraria de usuarios tiene su propia normativa en cuanto al haber social resultante, pues de acuerdo con el artículo 55 de la Ley General de Cooperativa, el remanente se debería distribuir primero a los gastos de la liquidación, luego a abonar a los socios y por último a destinarlo a la educación cooperativa. Por lo cual, si la comisión liquidadora de la cooperativa no tuvo en cuenta el bien inmueble y terminó con la liquidación, finiquitando todas las obligaciones de la sociedad, y según los hechos y la revisión de las partidas electrónicas de las partes, da la impresión de que estamos en este escenario. La Hacienda Talahuara Ccayarapampa debería considerarse como haber remanente y debería distribuirse según lo dicho por la ley.

En cuanto a la incompatibilidad del mencionado precedente de observancia obligatoria con el ordenamiento, se tiene que el Perú opta por la teoría

constitutiva de derechos de la inscripción en cuanto a las sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades. Así, se concibe a la sociedad como un sujeto de derechos y una vez inscrita en registros públicos, cumpliendo con las formalidades y requisitos establecidos en la normativa, se le permite a la sociedad adquirir personalidad jurídica. En consecuencia, una vez que se inscribe la extinción de la sociedad, ésta pierde la personalidad jurídica y deja de ser un centro de imputaciones de derechos y obligaciones. Por lo cual, el liquidador ya no sería representante de la sociedad, pues está ya no existe para el ordenamiento jurídico, lo cual le impide realizar negocios jurídicos en representación de una sociedad inexistente y no podría formalizar transferencias de bienes a nombre de la empresa. Lo cual lleva a concluir que el precedente de observancia obligatoria no es compatible con la normativa peruana y su adopción fue en contra del principio de legalidad que se encuentra en el Reglamento General de Registros Públicos.

Respondiendo a la pregunta principal, se concluye que no se debería registrar una transferencia de un bien formalizada por la Comisión Liquidadora de la cooperativa agraria de usuarios realizada en una fecha posterior a la inscripción de la extinción de la cooperativa. Porque la situación de la cooperativa es diferente al supuesto por el cual se aprobó el precedente de observancia obligatoria, pues este estaba pensado para sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades, que tienen sus propias particularidades y son tipos de personas jurídicas diferentes. Asimismo, considero que el precedente de observancia obligatoria afecta el marco legal peruano pues el supuesto no reconoce que la inscripción de extinción elimina a la sociedad del ordenamiento jurídico peruano y puede realizar más actividades, un ejemplo de esto es que se cierra la partida electrónica de la sociedad.

No cabe duda que nos encontramos frente a un problema en la realidad, pues hay casos recurrentes en donde el liquidador o liquidadores no realizan sus funciones con la debida diligencia ni cumplen todas las obligaciones que la sociedad contrajo mientras estaba en funcionamiento, Por lo cual, una posible solución en los casos de una transferencia de un bien inmueble después de la inscripción de la extinción de la persona jurídica sería el optar por la vía civil y plantear un proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, este

problema empieza por el actuar descuidado de los liquidadores, por lo cual, la parte interesada puede iniciar un proceso de conocimiento en contra de los liquidadores por responsabilidad.

BIBLIOGRAFÍA

Boletín Oficial del Estado (2014, 3 de diciembre). *Ley 31/2014. Ley de Sociedades de Capital*. Boletín Oficial del Estado, España
<https://www.boe.es/eli/es/l/2014/12/03/31>

CXLII Pleno Registral (2016, 28 de enero). Tribunal Registral.
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296852-cxlii-pleno-del-tribunal-registral>

CCXLV Pleno Registral (2021, 07 de julio). Tribunal Registral.
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/2026117-ccxlv-pleno-del-tribunal-registral>

CCXLVII Pleno Registral (2021, 20 de agosto). Tribunal Registral.
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/2154167-ccxlvii-pleno-del-tribunal-registral>

CCLXXXIX (289°) Pleno Registral (2024, 19 de agosto). Tribunal Registral.
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/6078550-cclxxxix-pleno-registral-del-tribunal-registral-sunarp>

Código Civil [CC]. Decreto Legislativo 295. 25 de julio de 1984 (Perú)

Congreso de la República de Perú (2021, 10 de agosto). *Ley N°31335. Ley de Perfeccionamiento de la Asociatividad de los Productores Agrarios en Cooperativas Agrarias*. Diario Oficial El Peruano
<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1980284-1>

Congreso de la República de Perú (1987, 13 de abril). *Ley N°24656. Ley General de Comunidades Campesinas*. Diario Oficial El Peruano
https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1DAB0BF2E43B8FBB0525797B006DE3C0/%24FILE/1_LEY_24656_Ley_General_Comunidades_Campesinas_SPIJ.pdf

Congreso de la República de Perú (1997, 19 de noviembre). *Ley N°26889. Ley General de Sociedades*. Diario Oficial El Peruano <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/2516154-26887>

Congreso de la República de Perú (1993) Constitución Política del Perú https://www.oas.org/juridico/spanish/per_res17.pdf

Elías Laroza, E. (2023) Derecho Societario Peruano. Comentarios a la Ley General de Sociedades del Perú Tomo II (4.ª ed.). *Gaceta Jurídica S.A.*

Guerra-Cerrón, M. (2024) *El acceso a la Justicia de las Personas Jurídicas. Ámbito nacional y supranacional*. Gaceta Jurídica S.A.

Ministerio de Trabajo y Promoción Social (1990, 14 de diciembre). *Decreto Supremo N°074-90-TR. Texto Único Ordenado de la Ley General de Cooperativas*. Diario Oficial El Peruano [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/0C8229556E3DC60305257B5C0051906C/\\$FILE/DECRETO_SUPREMO_N%C2%BA_074_90_TR.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/0C8229556E3DC60305257B5C0051906C/$FILE/DECRETO_SUPREMO_N%C2%BA_074_90_TR.pdf)

Salas Sanchez, J. (2017) Sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades. *Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial*. <https://doi.org/10.18800/9786123172930>

Salazar Gallegos, M. (2021) Existencia, capacidad, régimen, obligaciones y fines de la persona jurídica. *MSG. Blog de Max Salazar Gallegos*. <https://www.maxsalazarg.com/existencia-capacidad-regimen-obligaciones-y-fines-de-la-persona-juridica/>

Salazar Gallegos, M. (2025) La extinción societaria como acto registral constitutivo de derechos, y la responsabilidad civil de los liquidadores - parte 2. *MSG. Blog de Max Salazar Gallegos*. <https://www.maxsalazarg.com/la-extincion-societaria-como-acto-registral-constitutivo-de-derechos-y-la-responsabilidad-civil-de-los-liquidadores-parte-2/>

SUNARP (2001, 01 de septiembre). *Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°200-2001-SUNARP/SN. Reglamento del Registro de*

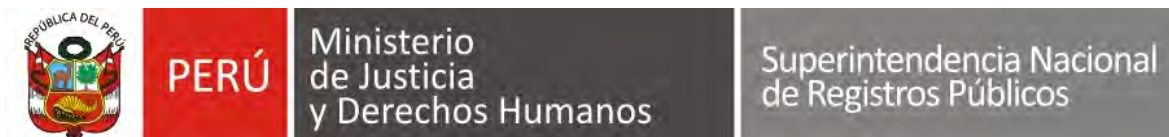
Sociedades. Diario Oficial El Peruano.
<https://www.sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/registro-sociedades/index.asp>

SUNARP (2013, 19 de febrero). *Resolución del superintendente Nacional de los Registros Públicos N°038-2013-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.* Diario Oficial El Peruano.
<https://scr.sunarp.gob.pe/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-038-2013-sunarp-sn/>

Tribunal Registral. Resolución N° 049-2010-SUNARP-TR-T; 10 de diciembre del 2010 <https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/publico/general/obtenerResoJuri?nuReso=490-2010-SUNARP-TR-T>

Tribunal Registral. Resolución N° 4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T); 15 de noviembre del 2024 <https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/obtenerAdjunTribunal/aef97986-ef09-4759-8489-fd7860838ae0>





TRIBUNAL REGISTRAL **RESOLUCIÓN N° 4964-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)**

AREQUIPA, 15 de noviembre de 2024

APELANTE : **RICHARD AMILCAR PANTANI TAPIA**
TÍTULO : N° 2440244 del 21/8/2024.
RECURSO : H.T.D. N° 24412 del 2/10/2024.
FECHA DE INGRESO : 4/10/2024.
REGISTRO : Predios de Quillabamba.
ACTO : Donación.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, siempre que sea otorgada dentro de los dos años de inscrita la extinción, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación que otorga la Junta Liquidadora, en representación de la Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba.

Para tal efecto se presenta el testimonio de la escritura pública de donación del 26/3/2012 otorgada ante ex notario Fidel Beltrán Pacheco, expedido por Edwin Berduzco Torres, en su condición de director del Archivo Regional de Cusco el 20/8/2024.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Quillabamba Barnady Jones Ramírez Falcón denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la tacha)

De conformidad con el artículo 42 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos se TACHA el presente título por cuanto, adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

ROGATORIA

Solicita Inscripción de DONACIÓN de predio inscrito en la P.E. 11038851 del Registro de Predios.

ANÁLISIS

1.- En el presente acto, procede en calidad de donante la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen del Carmen Ltda. 083-VII Ccayara-Chacantica, señalando estar inscrito en la P.E. 11000310 del Registro de Personas Jurídicas de esta Oficina Registral, representado por la Junta Liquidadora (Presidente Plinio Gilberto Cárdenas Llerena, Secretario Edwin Saca Urbina y Vocal Anacleto Altamirano Huamán). Verificada la citada partida registral, en el asiento 33, corre inscrito la Disolución, Liquidación y Nombramiento de Comisión Liquidadora, mediante asamblea de fecha 19/04/2010, y en el asiento 34 corre inscrito la EXTINCIÓN DE LA COOPERATIVA, mediante documento privado de fecha 09/10/2011, con firma certificada notarialmente el 11/11/2011 (bajo Título 2011-3791 del 18/10/2011).

Revisado el legajo archivado (2011-3791 del 18/10/2011) que dio mérito a la inscripción de la extinción de la persona jurídica (donante), obra la copia certificada del acta de fecha 12/10/2011, en donde (entre otros actos), el presidente de la junta liquidadora informa que se ha cumplido con la liquidación de la cooperativa, con lo que aprueban por unanimidad la extinción; y sobre los bienes y aportaciones indica el total activo de la cooperativa es a cero otorgado el balance de situación por el contador, los socios por unanimidad aceptan el balance.

En ese sentido, es de advertir que la cooperativa ha concluido con la liquidación al haberse inscrito la extinción, con lo que se entendería que no habría derecho o acreencia pendiente de cumplimiento, además que no consta alguna actuación pendiente de formalización por parte de la comisión liquidadora en cumplimiento de obligaciones pendientes de parte de la cooperativa.

En el presente caso, se ha presentado copia certificada de testimonio de Escritura Pública de fecha 26/03/2012, de donde se verifica que el acto no es consecuencia por la responsabilidad frente al cumplimiento de obligación pendiente de parte de la cooperativa, asimismo, en el proceso de liquidación de la persona jurídica no se ha dejado constancia o encargo de dicha formalización en cumplimiento de alguna acreencia. Por el contrario, se trata de una transferencia de propiedad a título gratuito.

Por su parte, el Texto Único Ordenado de la Ley General de Cooperativas, aprobado por Decreto Supremo N 074-90-TR, en su artículo 55 ha dispuesto: “Concluida la liquidación después de realizado el activo y solucionado el pasivo, el haber social resultante se destinará, hasta donde alcance y en el orden siguiente, a:

1. Satisfacer los gastos de la liquidación;
2. Abonar a los socios:
 - 2.1 El valor de sus aportaciones pagados o la parte proporcional que les corresponda en caso de que el haber social fuere insuficiente;
 - 2.2 Los intereses de sus aportaciones pagadas y los excedentes pendientes de pago; y
3. Transferir el saldo neto final, si lo hubiere, para ser destinado exclusivamente a fines de educación cooperativa:
 - 3.1 A la federación nacional del tipo a que corresponda la cooperativa liquidada;
 - 3.2 A falta de federación: a la Confederación Nacional de Cooperativas del Perú;
 - 3.3 En defecto de la Confederación: al instituto Nacional de Cooperativas.”

Estando a la acotada normativa, se debe tener en cuenta que producida la liquidación, el saldo neto social, corresponde ser destinado conforme lo regula el Artículo 55 del TUO de la LGC; lo que no sucede en el caso bajo análisis.

Por los argumentos antes esgrimidos, el acto de la donación que solicita inscribir, no puede acceder al Registro, situación que acarrea la tacha sustantiva del presente título.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, además se deja constancia de lo siguiente:

2.- Del antecedente registral donde corre inscrita la COMUNIDAD CAMPESINA DE CCAYARA (P.E. 11024916), se advierte que los representantes que otorgan la escritura pública de fecha 26/03/2012, no contaban con facultades para celebrar el acto de la donación en representación de la comunidad. Sin dejar de señalar, que la Comunidad se constituye y aprueba sus estatutos por Escritura Pública de fecha 29/05/2012, cuando la fecha de celebración del instrumento

público que contiene la donación, es del 26/03/2012 (antes de la existencia de la personería jurídica de la Comunidad).

3.- En el acto de la donación, participa como donante la COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN LTDA. 083-VII CCAYARA-CHACANTICRA; cuando en la P.E. 11000310, la persona jurídica se denomina: COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN LTDA. N° 83-VII. Y en la P.E. 11038851 del Registro de Predios, el titular registral figura como COOPERATIVA AGRARIA DE PRODUCCION VIRGEN DEL CARMEN LTDA y a la vez como COOPERATIVA DE USUARIOS VIRGEN DEL CARMEN DE CCAYARA CHACANTICRA. Como podrá apreciar, se advierte discrepancias en cuanto a la titularidad y la personería jurídica.

CONCLUSIÓN. - Por lo antes expuesto se procede con la tacha del título.

Base legal:

- Ley 26366 Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro (...).
- Código Civil, Principio de Rogación. - Artículo 2011.-
- Artículo 42 DEL TUO DEL RGRP. - Tacha sustantiva El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- A través del presente título hemos solicitado la inscripción de la donación, el cual fue tachado por las facultades de los liquidadores sin mediar justificación alguna, y no tomando en cuenta la jurisprudencia del Tribunal Registral.
- Se contraviene el Reglamento General de los Registros Públicos y los principios administrativos consagrados en la Ley N° 27444.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba

La Hacienda Talahuara Ccayarapampa ubicada en el distrito de Vilcabamba, provincia de La Convención y departamento de Cusco, corre inscrita en la partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba.

En el asiento 8 corre inscrita la adjudicación del predio *submateria* a favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” de Ccayara Chacanticra.

En el asiento 9 consta que el área que corresponde al predio inscrito en el asiento 2 de la ficha N° 11392, se acumula al registrado en esta partida por constituir una sola unidad inmobiliaria con un área de 2,952 hectáreas, cuyos linderos y medidas perimétricas han sido descritas en el asiento en mención, en mérito de la solicitud escrita del presidente del consejo de administración de la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen del Carmen.

Asimismo, consta una anotación marginal extendida en mérito del artículo 83 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, mediante el cual se apertura esta partida para proceder con la conclusión del traslado de la partida electrónica N° 02022143 (tomo 2 folio 211 y ficha 10940) del Registro de Predios de Cusco, a esta sede registral por ser su jurisdicción.

Ficha N° 293 que continúa en la partida electrónica N° 11000310 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba

La Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen del Carmen Ltda. N° 83-VII, se registró en la ficha N° 293 que continúa en la partida electrónica N° 11000310 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba.

- En el asiento C00033 de la citada partida, corre inscrita la disolución, liquidación y nombramiento de la Comisión Liquidadora, en mérito del acuerdo adoptado en la asamblea general del 19/4/2010. Asimismo, la Comisión Liquidadora está integrada por los siguientes socios:

- . **Presidente:** Plinio Gilberto Cárdenas Llerena.
- . **Secretario:** Edwin Saca Urbina.
- . **Vocal:** Anacleto Altamirano Huamán.

Dicho asiento se extendió en mérito del título archivado N° 2010 del 27/4/2010.

- En el asiento D000034 corre inscrita la extinción de la cooperativa *submateria*, en mérito del documento privado suscrito por el liquidador Plinio Cárdenas Llerena, con firma certificada por el notario de Quillabamba Fidel Orestes Beltrán Pacheco el 11/11/2011 y otros documentos obrantes en el título archivado N° 3791 del 18/10/2011, habiéndose extendido el asiento el 14/11/2011.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Ángel Núñez Ramírez.

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

- ¿Procede registrar la transferencia formalizada por la Junta Liquidadora de una cooperativa en fecha posterior a la extinción de esta?

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

² Ibídem, pág. 450.

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la denegatoria de inscripción emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la donación que otorga la Junta Liquidadora, en representación de la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen del Carmen” Ltda. 083-VII Ccayara-Chacantira a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba.

Ahora bien, del escrito de apelación se aprecia que el recurrente impugna únicamente la tacha sustantiva contenida en el numeral 1 de la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia.

En esa línea, este colegiado se pronunciará únicamente respecto de dicha tacha sustantiva recaída sobre el título venido en grado, por lo que corresponde **dejar subsistentes los numerales 2 y 3 de la**

denegatoria de inscripción, al no haber sido cuestionados por el apelante en su escrito de apelación.

5. El artículo 32 del TUO del RGRP, señala como uno de los aspectos de la calificación registral el 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 (literal g).

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la capacidad y la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción. Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada.

6. De la revisión del testimonio de la escritura pública del 26/3/2012 adjunto al título alzado, se aprecia que interviene la Junta Liquidadora conformada por Plinio Gilberto Cárdenas Llerena (Presidente), Edwin Saca Urbina (Secretario) y Anacleto Altamirano Huamán (Vocal), en representación de la Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda. 083-VII Ccayara-Chacanticra, a efectos de transferir -vía donación- el predio inscrito en la partida electrónica N° 11038851 del Registro de Predios de Quillabamba, a favor de la Comunidad Campesina de Ccayara.

7. Por su parte, de la verificación de la ficha N° 293 que continúa en la partida electrónica N° 11000310 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba, correspondiente a la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen del Carmen Ltda. N° 83-VII, se aprecia que en el **asiento C00033** consta registrada la disolución, liquidación y nombramiento de la Comisión Liquidadora, en mérito del acuerdo adoptado en la asamblea general del 19/4/2010. Asimismo, la Comisión Liquidadora está integrada por los siguientes socios:

- . **Presidente:** Plinio Gilberto Cárdenas Llerena.
- . **Secretario:** Edwin Saca Urbina.
- . **Vocal:** Anacleto Altamirano Huamán.

Posteriormente, en el **asiento D000034** se registró la extinción de la cooperativa *submateria*, en mérito del documento privado suscrito por el liquidador Plinio Cárdenas Llerena, con firma certificada por el notario de

Quillabamba Fidel Orestes Beltrán Pacheco el 11/11/2011 y otros documentos obrantes en el título archivado N° 3791 del 18/10/2011, habiéndose extendido el asiento el 14/11/2011.

8. De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha en que se otorgó la citada escritura pública de donación (26/3/2012), ya se encontraba extinguida la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen del Carmen Ltda. N° 83-VII.

En tal sentido, corresponde determinar si la Junta Liquidadora puede intervenir en nombre de la mencionada cooperativa para formalizar actos de transferencia con fecha posterior a la inscripción de la extinción de aquella.

9. Sobre el tema, en el CCXLV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 07.07.2021, se aprobó el siguiente acuerdo:

TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Los fundamentos que sustentan el acuerdo plenario anteriormente señalado se sustentan en los siguientes puntos:

- Se parte de la idea de tener como presupuesto que estamos ante un inmueble cuyo titular registral es una sociedad extinta. Ahora, si bien en un proceso liquidatorio ordinario el liquidador tiene a su disposición toda la información sobre el activo y pasivo de la sociedad, puede ocurrir que en su momento el liquidador por error, desconocimiento de su existencia o cualquier otra causa, omita formalizar las transferencias a favor de terceros o la adjudicación de bienes a favor de los socios.
- Liquidar la empresa significa realizar su activo y pasivo con el objeto de pagar a los acreedores (terceros y socios) y el remanente, si lo hubiera, ser distribuido entre los socios.
- Entonces, los liquidadores son los llamados a pagar a los acreedores. Así lo establece el numeral 9 del artículo 416 de la Ley General de Sociedades (LGS): “corresponde a los liquidadores: Pagar a los acreedores y a los socios.”
- Como los liquidadores son los responsables de pagar las deudas de la empresa, ellos pueden transferir sus bienes para cancelarlas. Nótese que los liquidadores asumen obligaciones como consecuencia del proceso de liquidación. Una de estas obligaciones es precisamente

trasladar los bienes a sus acreedores u honrar las demás obligaciones que tenga pendiente de pago la sociedad en liquidación.

- Según el artículo 422 de la LGS, los acreedores pueden solicitar el pago de sus créditos. Esta es la traducción: los acreedores pueden requerir el cumplimiento de las obligaciones pendientes de pago a los liquidadores, pues la empresa ya se extinguió.

- **En nuestra legislación podemos encontrar la norma del artículo 415 último párrafo de la LGS que señala que la responsabilidad del liquidador caduca a los dos años desde el día en que se inscribe la extinción de la sociedad en el Registro. Por lo tanto el liquidador podría firmar tales escrituras públicas en ese plazo, para evitar además que indefinidamente continúe firmando.**

- En nuestra legislación no podría sostenerse que el liquidador actúa en representación de la sociedad extinguida, pues **no es posible representar a un sujeto de derecho que ya no existe**. Lo que en ese supuesto se presenta es entonces la actuación del liquidador por la responsabilidad que le compete de formalizar los actos que quedaron pendientes. Por tanto, el liquidador podrá firmar las escrituras públicas correspondientes a la transferencia de bienes en favor de los acreedores, aunque conste inscrita **la extinción de la sociedad**.

10. Posteriormente, en el CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral⁵, llevado a cabo los días 19 y 20 de agosto de 2024, el acuerdo indicado en el considerando anterior fue precisado y aprobado como precedente de observancia obligatoria, bajo el siguiente tenor:

TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, siempre que sea otorgada dentro de los dos años de inscrita la extinción, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Criterio sustentado en la Resoluciones N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.07.2021 y N° 2263-2024-SUNARP-TR del 31.5.2024.

11. De acuerdo al precedente de observancia obligatoria anteriormente glosado, se establece la viabilidad de la inscripción de una transferencia otorgada por el liquidador en fecha posterior a la extinción de la sociedad, dentro de los parámetros legales establecidos en los artículos 415 y 422 de la Ley General de Sociedades, esto es, hasta un plazo máximo de dos (2) años desde la inscripción de la extinción de la sociedad, que se vincula con el tiempo de responsabilidad del liquidador y el tiempo de posibilidad a los acreedores impagos de requerir el cumplimiento de las obligaciones de la sociedad.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 31.08.2024.

12. Ahora, si bien en este caso la persona jurídica extinta es una cooperativa agraria⁶, le resulta aplicable -de manera extensiva- el criterio vinculante aprobado por este colegiado.

Es preciso indicar que acorde con el artículo 116⁷ inciso 1 del T.U.O de la Ley General de Cooperativas, aprobado por D.S. N° 074-90-TR, ante la ausencia de una regulación en la Ley General de Cooperativas, esta ha previsto que en las cooperativas primarias⁸ y centrales de cooperativas, se aplique la legislación de sociedades mercantiles, es decir, la Ley General de Sociedades.

Además, conforme al artículo 54⁹ del T.U.O de la referida ley, la asamblea general nombrará una Comisión Liquidadora, que tendrá a cargo la liquidación del activo y pasivo de la cooperativa hasta su expiración.

En tal sentido, al haberse verificado que la escritura pública de donación ha sido otorgada por la Junta Liquidadora en fecha 26.03.2012, esto es,

⁶ Según el título archivado N° 02865 del 20/12/2000, la Cooperativa Agraria de Usuarios "Virgen del Carmen" Ltda. N° 83-VII se regía -entre otras normas- por el D.S. N° 074-90-TR y el D.S. N° 013-93-AG, Reglamento de Funciones de las Cooperativas Agrarias.

⁷ **Artículo 116.-** Los casos no previstos por la presente Ley se regirán por los principios generales del Cooperativismo, y, falta de ellos por el derecho común.

En materias relativas a la estructura y funcionamiento de las organizaciones cooperativas, son supletoriamente aplicables a éstas, sin perjuicio del párrafo anterior y en cuanto fueren compatibles con los principios generales del Cooperativismo, las normas señaladas a continuación:

1. A las cooperativas primarias y centrales de cooperativas: la legislación de sociedades mercantiles;

(...).

⁸**Artículo 7 del T.U.O del D.S. N° 074-90-TR.** - Las cooperativas primarias se organizarán con sujeción a las siguientes reglas:

1. Por su Estructura Social: toda cooperativa se constituirá y funcionará necesariamente en una de las siguientes modalidades:

1.1 Cooperativas de Trabajadores: cuyo objeto es ser fuente de trabajo para quienes al mismo tiempo sean sus socios y trabajadores;

1.2 Cooperativas de Usuarios: cuyo objeto es ser fuente de servicio para quienes sean o puedan ser los usuarios de éstas;

2. Por su Actividad Económica: toda cooperativa deberá adecuarse a cualquiera de los Tipos previstos a continuación o de los que fueren posteriormente reconocidos según el artículo siguiente, (inciso 8):

2.1 Cooperativas agrarias;

(...). (El resaltado es nuestro).

⁹**Artículo 54.-** Para la aplicación de los dos Artículos anteriores rigen las siguientes normas:

1. En los casos del Artículo 52 y de los tres primeros incisos del artículo anterior y salvo lo dispuesto por el Artículo 103 de la presente Ley, **la asamblea general debe designar a la comisión liquidadora**, de la que formará parte, como miembro nato un delegado del gobierno regional que corresponda; si la comisión liquidadora no fuere nombrada o no entrare en funciones dentro del término que señale el Reglamento, procederá a designarla el mismo gobierno regional;

(...). (El resaltado es nuestro).

dentro de los dos años (2) de inscrita la extinción de la cooperativa *submateria* (14.11.2011), procede el acceso de dicha transferencia, por cuanto se desprende que la actuación de la junta deriva del cumplimiento de una obligación cuya existencia como causa de su actuación en la transferencia es de su exclusiva responsabilidad.

Por consiguiente, corresponde **revocar la tachada sustantiva** formulada por la primera instancia.

13. Finalmente, el apelante ampara su recurso en el incumplimiento por parte del registrador de la resolución N° 2600 -2021-SUNARP-TR del 22 de noviembre del 2021. Sin embargo, revisada dicha resolución, se advierte que el caso allí resuelto versa sobre la caducidad de un gravamen que garantiza obligaciones indeterminadas o futuras, caso que no se relaciona de ninguna manera con el presente. Por lo tanto, se desestima el argumento planteado.

Estando a lo acordado por unanimidad; con intervención del vocal (s) Ángel Núñez Ramírez autorizado mediante Resolución N° 281-2024-SUNARP-PT del 16.10.2024;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la tachada sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Quillabamba al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DEJAR SUBSISTENTES los numerales 2 y 3 de la denegatoria de inscripción, por no haber sido impugnados.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral

ÁNGEL NÚÑEZ RAMÍREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral

P.BH