

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: Las Asociaciones Pro vivienda: una persona jurídica en proceso de extinción

Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral

Autor: María del Carmen Jave Luján

Asesor: José Luis Gabriel Rivera

Código de alumno: 20081054

2018

RESUMEN

El presente trabajo busca analizar las principales incidencias de las Asociaciones Pro vivienda en el Registro de Personas Jurídicas y demostrar por qué están en “*proceso de extinción*”. Para ello se hace una breve introducción de su origen, su definición y sus diferencias con las asociaciones creadas bajo el amparo del Código Civil de 1984. En una segunda parte se explican las razones de por qué a pesar de la larga data de su norma de creación, la Ley N°13500 y su reglamento D.S. N°131-H, estas aún están vigentes y siguen teniendo incidencia en nuestro ordenamiento legal. Finalmente, en una tercera y última parte se expone los problemas registrales más comunes vinculados a las Asociaciones Pro-vivienda y cómo el Tribunal Registral ha venido resolviendo en su jurisprudencia. De esta forma, a través del análisis legal y casuístico se desea mostrar un fenómeno que está ocurriendo paulatinamente y que está llevando a las Asociaciones Pro vivienda a su extinción: la modificación de sus estatutos sin la aprobación previa de la Junta Nacional de la Vivienda (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) conlleva a su transformación en una asociación al amparo del código civil.

Índice

1. Introducción
2. ¿Cuál es el marco normativo de una Asociación Pro vivienda?
 - 2.1 ¿Qué es una Asociación Pro vivienda?
 - 2.2 ¿Cuál son las principales diferencias que existen entre la normativa sobre Asociaciones Pro vivienda (Ley N° 13500 y su reglamento D.S. N°131-H) y el Código Civil?
 - 2.3 ¿Aún siguen vigentes la Ley N°13500 y su reglamento, el D.S. 131-H?
3. ¿Cuáles son los principales problemas registrales de las Asociaciones Pro- Vivienda?
 - 3.1. La Acefalía de las Asociaciones Pro- Vivienda
 - 3.2. Su confusión con las asociaciones civiles:
 - a. El problema del nombre: Resolución N° 392-2009-SUNARP-TR-A
 - b. La modificación de los Estatutos: Resolución N° 401-2009-SUNARP-TR-A
4. Conclusiones
5. Bibliografía

Las Asociaciones Pro vivienda: una persona jurídica en proceso de extinción

1.- Introducción:

El problema de vivienda en el Perú es un tema relevante motivo por el cual se han creado una serie de entidades públicas con la finalidad de brindar viviendas dignas a la población. Entre las primeras estaba La Corporación Nacional de Vivienda, creada en 1946¹, cuya función era proyectar y construir viviendas de propiedad del Estado. En 1963, esta se transformó en la Junta Nacional de Vivienda², la cual se integraría en 1969 al Ministerio de Vivienda³ bajo el nombre de la Dirección General de Vivienda. Sin embargo, el rol del Estado no se limitó a crear y regular entidades que funcionaban en el ámbito administrativo, sino que fue mucho más allá y fomentó la organización de personas naturales que deseaban tener vivienda propia a través de figuras asociativas que no se encontraban reguladas en el código civil. Es así como aparecieron las Asociaciones Pro vivienda.

El 26 de enero de 1961 se promulgó la *Ley N° 13500* en la cual se establecía las normas para la constitución de Asociaciones de servidores públicos y particulares con fines de construcción o adquisición de viviendas. Tres años después, el 17 de agosto de 1964, se promulgó el *Decreto Supremo 131-H*, Reglamento de las Asociaciones Pro-vivienda y Cooperativas, con el cual se otorgó funcionamiento de las Asociaciones Pro-vivienda.

El presente trabajo busca analizar las principales incidencias de las Asociaciones Pro vivienda en el Registro de Personas Jurídicas y demostrar por qué están en “*proceso de extinción*”.

¹ Ley N° 10722, Ratificando y dando fuerza de ley al Estatuto de la Corporación Nacional de Vivienda, aprobado por Resolución Suprema del 05 de octubre de 1946.

² Decreto Ley N°14390, Creando la Junta Nacional de Vivienda. 30 de enero de 1963.

³ Decreto Ley N° 17528, Ley Orgánica del Sector Vivienda. 21 de marzo de 1969.

2.- ¿Cuál es el marco normativo de una Asociación Pro vivienda?

2.1.- ¿Qué es una Asociación Pro- Vivienda?

En el Perú, desde el Código Civil de 1936, la personalidad jurídica puede obtenerse por la inscripción en el Registro Público o por imperio de la Ley. En ese sentido, cuando se trata de “personas jurídicas creadas por ley se admite que el Estado se encuentra facultado a otorgar vida jurídica sin tener que limitarse a los tipos de personas jurídicas reconocidos y regulados. Así la ley da vida a entidades con finalidades de todo tipo, y les establece una estructura de funcionamiento propio, facultad de la que carecen los particulares”⁴.

En ese orden de ideas, la Asociación Pro vivienda es persona jurídica creada por ley la cual tiene una regulación propia y diferenciada de la asociación creada al amparo del código civil.

El artículo 1 de la Ley N° 13500 establece:

Las Asociaciones de servidores públicos activos, cesantes o jubilados y de retirados de las Fuerzas Armadas, así como de organismos estatales, que se constituyan con el objeto de llevar a cabo planes para la construcción o adquisición de viviendas, **gozarán de los beneficios de esta ley si se organizan de conformidad con las normas que ella contiene y con las que establezcan en el reglamento respectivo**. Gozarán de los mismos beneficios las Asociaciones de empleados particulares que se constituyan con igual fin.

La supervigilancia y dirección técnica de esta clase de Asociaciones estará a cargo de la Corporación Nacional de Vivienda [el resaltado es mío].

En suma, las Asociaciones Pro vivienda solo se constituirán como tales si se someten a la Ley N°13500 y su reglamento. Ello es de suma importancia, como se verá más adelante, al analizar los casos en sede registral.

2.2.- ¿Cuál son las principales diferencias que existen entre la normativa sobre Asociaciones Pro vivienda (Ley N° 13500 y su reglamento D.S. N°131-H) y el Código Civil?

⁴ ALADANA DURÁN, *El Registro de Personas Jurídicas Creadas por Ley*. En: Temas de Derecho Registral, tomo IV, Lima, 2000, 90.

En el siguiente cuadro⁵ se indica las principales diferencias que existen entre la normativa sobre Asociaciones Pro vivienda (Ley N° 13500 y su reglamento D.S. N°131-H) y el Código Civil.

	<i>Ley N° 13500 y D.S. N° 131-H</i>	<i>Código Civil</i>
<i>Quienes pueden asociarse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Servidores Públicos activos o cesantes (en actividad por más de 7 años) - Empleados Particulares (Más de 4 años de servicio) 	Personas naturales o jurídicas. (Art. 80)
<i>Fin</i>	Adquisición o construcción de viviendas	Fin no lucrativo
<i>Número mínimo de asociados</i>	Art. 2 de la Ley y Art. 1.01 A) del Reglamento: <ul style="list-style-type: none"> - En la provincia de Lima: 100 - Demás provincias: 50 	No hay Pluralidad (mínimo 2)
<i>Estructura</i>	Art. 3.01 del Reglamento: <ol style="list-style-type: none"> 1. Asamblea General 2. Consejo de Administración 3. Consejo de Vigilancia y Revisión de Cuentas 	Art. 82° inc. 4: <ol style="list-style-type: none"> 1. Asamblea General 2. Consejo Directivo
<i>Inscripción</i>	En: <ol style="list-style-type: none"> 1. Registro de la Junta Nacional de Vivienda (Art. 2.04 del Reg.) 2. Registros Públicos (Art. 2.06 del Reg.) 	Registros Públicos (Art. 77°)
<i>Quienes integran el consejo de Administración/ Directivo</i>	Art. 3.08 del Reglamento: 5 o 7 titulares <ol style="list-style-type: none"> 1. Presidente 2. Vicepresidente 3. Tesorero 4. Secretario 5. Vocales 	De acuerdo al estatuto
<i>Periodo de mandato</i>	Titulares: 3 años Suplentes: 1 año	De acuerdo al estatuto
<i>Prohibición de reelección</i>	Por más de 2 periodos consecutivos: <ul style="list-style-type: none"> - Consejo de Administrativo (Art. 3.11 del Reg.) - Consejo de Vigilancia (Art. 3.19 del Reg.) 	No hay, salvo pacto en el estatuto.
<i>Prohibición de reelección</i>	Por más de 2 periodos consecutivos: <ul style="list-style-type: none"> - Consejo de Administrativo (Art. 3.11 del Reg.) - Consejo de Vigilancia (Art. 3.19 del Reg.) 	No hay, salvo pacto en el estatuto.
<i>Quorum Calificado: Modificación de</i>	Art. 3.05 del Reglamento: Con el voto conforme de por lo menos el 30% de la totalidad de los	Art. 87: 1ra convocatoria: Asistencia de más de la mitad de los

⁵ Fuente: Elaboración propia.

<i>Estatutos o para la Disolución</i>	miembros activos.	asociados. 2da convocatoria: Los que asistan y representen por lo menos la décima parte.
<i>Supervisión</i>	Art. 14.11 del Reglamento: Junta Nacional de Vivienda	No hay

2.3.- ¿Aún siguen vigentes la Ley N°13500 y el D.S. 131-H?

El Tribunal Constitucional en el Expediente N° 047-2004-AI/TC expresa: “La derogación de una ley puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando una ley posterior declara que la anterior cesó en su vigencia. *Es tácita cuando el objeto regulado por la ley vieja es incompatible con la efectuada por la ley nueva, o cuando la materia de aquella es regulada íntegramente por la ley nueva*”⁶.

Las Asociaciones Pro-Vivienda, el estar reguladas por normas de antigua data, han visto cuestionada la vigencia de su ley y reglamento. Esto ocurrió en el 2009 a raíz de las observaciones que realizaban los Registradores de la Oficina Registral XIII- Sede Puno en el siguiente sentido: “Previa a la calificación integral del presente título se *deberá adjuntar la resolución emitida por el Ministerio de Vivienda por el que reconoce al consejo directivo cuya inscripción solicita*, ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 13500”.

Esta es la situación que se presentó en las Resoluciones N° **392-2009-SUNARP-TR-A** del 18/11/2009 y N° **401-2009-SUNARP-TR-A** del 20/11/2009. En ambas resoluciones, en los fundamentos cuarto y noveno respectivamente, el Tribunal Registral señala: “de acuerdo con el *Oficio N°627-2009* del 19.05.2009, el Ministro de Vivienda, Construcción y saneamiento informó que la Ley N°13500 ha sido derogada tácitamente por los artículos 76 al 98 del Código Civil, los cuales se aplican de manera general para todas las asociaciones sin fines de lucro”

En efecto, mediante **Oficio N°564-2009-VIVIENDA/DM-CR** del 20 de mayo de 2009, la ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió al Presidente de la Comisión de Simplificación Legislativa del Congreso de la

⁶ Fundamento 83 del Expediente N° 047-2004-AI/TC del 24 de Abril de 2006.

República el Formato "Análisis de Normas con Rango de Ley Derogadas Tácitamente" correspondiente a la Ley N°13500.

En el citado documento, los argumentos para declarar derogada tácitamente la Ley N° 13500 y su Reglamento son:

- La falta de un ente competente en materia de Asociaciones Pro-Vivienda en el actual organigrama del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- La Constitución Política de 1993 establece el derecho de asociarse libremente (inciso 13 del art. 2°)
- El actual código Civil de 1984 prevé el régimen legal vigente aplicable a las Asociaciones (artículo 76° al 98°).
- Los beneficios contemplados en la Ley N°13500, a la fecha han sido derogados tácitamente por la normativa actual.

Sin embargo, estos fundamentos no son sólidos. En primer lugar porque el derecho de asociación regulado en el inciso 13 del artículo 2° de la constitución tiene como contenido esencial: "a) **el derecho de asociarse**, entendiendo por tal la libertad de la persona para constituir asociaciones, así como la posibilidad de pertenecer libremente a aquellas ya constituidas, desarrollando las actividades necesarias en orden al logro de los fines propios de las mismas; b) **el derecho de no asociarse**, esto es, el derecho de que nadie sea obligado a formar parte de una asociación o a dejar de pertenecer a ella, y c) la **facultad de autoorganización**, es decir, la posibilidad de que la asociación se dote de su propia organización"⁷.

Como se aprecia en el artículo 1° de la Ley N° 13500, no es que se imponga la figura asociativa a un grupo de determinado de personas, sino que ellas, ejerciendo su derecho de libre asociación, deciden someterse a esta ley y su reglamento para gozar de los beneficios que esta les proporcionaba. En ese sentido, no existe incompatibilidad entre lo estipulado en la constitución y la Ley, ya que la elección de las personas de constituir una Asociación Pro-Vivienda es justamente el ejercicio del derecho de asociación consagrado en la constitución.

⁷ Fundamento 5 del Expediente 4242-2004-PA/TC del 3 de febrero de 2005.

En segundo lugar, no puede argumentarse que el código civil haya derogado tácitamente a la Ley N° 13500 al haber regulado el régimen legal de las asociaciones. Como se definió antes, las Asociaciones Pro-Vivienda son personas jurídicas creadas por ley, y estas difieren de lo establecido en el código civil, no siéndoles aplicable el artículo 2113⁸. En efecto, la Ley N°13500 no se opone a lo regulado en el Código Civil en tanto el artículo 76° reconoce: *“La existencia, capacidad, régimen, derechos, obligaciones y fines de la persona jurídica, se determinan por las disposiciones del presente Código o de las leyes respectivas”*.

Finalmente, el hecho que no haya una autoridad competente clara en materia de Asociaciones Pro-Vivienda en el actual organigrama del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento⁹, y que los beneficios, principalmente tributarios, contemplados en la Ley N°13500, a la fecha han sido derogados tácitamente por la normativa actual, constituyen un buen motivo para pedir su derogación expresa mas no implica que esta norma haya sido derogada tácitamente.

Es por estos motivos que la Ley N°13500 y su reglamento, D.S. N° 13500, se encuentran aún vigentes, tal y como se puede comprobar de su exclusión- no las incluyeron como normas derogadas ni expresa ni tácitamente- en el “Primer informe de Avance realizado por la Comisión Especial Multipartidaria encargada del ordenamiento legislativo, legislatura ordinaria 2009-2010” del 21 de setiembre del 2010.

3.- ¿Cuáles son los principales problemas registrales de las Asociaciones Pro- Vivienda?

Una vez establecida la vigencia de la Ley N°13500 y su reglamento D.S. 131-H, a continuación se explicará los principales problemas registrales encontrados

⁸ Artículo 2113º.- Derogase el Código Civil promulgado por Decreto Supremo de treinta de agosto de mil novecientos treintiséis, *así como las demás leyes que se opongan al presente Código.*

⁹ Se ha encontrado una **Resolución Gerencial Regional N° 122-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRI del 20 de Abril del 2015**, donde se aprecia que la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento declaró nulo el reglamento del comité electoral elegido con fecha 31 de Agosto de 2014 por contravenir la ley N°13500, su reglamento (D.S. N°131-H) y el Estatuto de la Asociación Pro Vivienda María Auxiliadora de Talara Alta, y por ende, el proceso electoral, toda vez que lesiona los intereses de los asociados, al haber terminado el proceso eleccionario en litis.

en relación a las Asociaciones Pro- Vivienda: La acefalía de sus órganos directivos y su “*confusión*” con las asociaciones civiles.

3.1.- La Acefalía de las Asociaciones Pro- Vivienda

Como menciona el profesor Espinoza Espinoza, “uno de los grandes problemas de los cuales adolecen las asociaciones está referido a la inscripción de las actas de nombramiento del consejo directivo”¹⁰. Esto ocurre en las asociaciones pro-vivienda cuando el presidente del consejo de administración no convoca a tiempo la asamblea de elecciones (prórroga de mandato), o cuando ya existen dos o más consejos de administración no inscritos y se desea sincerar este hecho en la partida de la asociación (asamblea de regularización). La solución que se le daba originalmente a estos supuestos era la *convocatoria judicial*, sin embargo, en sede registral, se comenzó a desarrollar y aplicar la *doctrina de la representación de hecho*¹¹.

El 31 de Julio de 2001, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN, se acogió el principio de prórroga del mandato respecto a las asociaciones y comités. Sin embargo, muchos registradores consideraron que a las asociaciones pro-vivienda no les era aplicable este criterio al existir el art. 2 del D.S. N°012-87-VC que establecía:

(...) el mandato de los dirigentes termina inexorablemente al vencimiento del periodo para el cual fueron elegidos.

Los actos que realicen a nombre de la Asociación Pro-vivienda, los socios cuyo mandato como dirigentes ha vencido, no la obligan ni surten ningún efecto legal contra ella.

El 20 de diciembre de 2002, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 609-2002-SUNARP/SN, se resolvió esta

¹⁰ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones no inscritas*, séptima edición, Instituto Pacífico, Lima, 2014, 315.

¹¹ Consiste “en permitir el acceso al Registro de aquellos casos en los cuales los directivos no pudieron convocar oportunamente a asamblea general de elección de sus sucesores y, habiendo vencido el término de vigencia de su designación continúan ejerciendo sus cargos de manera fáctica; en atención a que el cese automático y absoluto de los directivos de una asociación al concluir la vigencia de su nombramiento podría ocasionar graves daños a la persona jurídica, porque dejan de contar con administradores que se encarguen de su gestión y representación”. (Citado en ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones no inscritas*, 332)

controversia al extender expresamente el criterio de prórroga del mandato a las asociaciones pro-vivienda y cooperativas. Es así como, posteriormente, el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 038-2013-SUNARP/SN del 15 de febrero de 2013, incorpora este criterio en sus artículos 47¹² (prórroga de mandato) y 67¹³ (asamblea de regularización).

Incluso, este supuesto de hecho que se planteó para regularizar la elección de los miembros del consejo de administración se ha extendido a la elección del consejo de vigilancia. Este criterio se expone en la resolución N° 289-2005-SUNARP-TR-L:

Atendiendo a la finalidad del Art. 1° de la Res. 202-2001-SUNARP/SN, se concluye entonces que el último consejo directivo inscrito está legitimado para convocar a asamblea general con el objeto que se realicen las elecciones de los órganos de la asociación, aunque hubiera concluido el periodo de funciones para el que fue elegido.

En una asociación pro-vivienda, el último consejo de administración inscrito cuyo periodo de funciones hubiera concluido, estará por lo tanto legitimado para convocar a asamblea general con el objeto que se realicen las elecciones tanto el consejo de administración como el consejo de vigilancia.

El profesor Espinoza Espinoza opina al respecto: “Considero que, si bien la intensión del órgano colegiado es la de resolver la situación de acefalía de las asociaciones de vivienda, ello no puede hacerse violentando la normatividad vigente. El fundamento que “no corresponde distinguir donde la ley no lo hace”

¹² Artículo 47.- Período de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo se regirá de acuerdo con lo establecido en la ley o el estatuto. No será materia de observación si se realiza la designación por un periodo inferior al estatutario. Vencido dicho periodo, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

¹³ Artículo 67.- Requisitos de la asamblea general de reconocimiento de otros actos

Para la calificación de la asamblea general de reconocimiento de actos distintos a los previstos en el artículo anterior, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) La convocatoria será efectuada por el último órgano o integrante legitimado durante la vigencia de dicho período. La misma regla se aplica para las asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

no resiste al análisis: la ley sí distingue e impide la presunción de prórroga del mandato en las asociaciones de vivienda (art. 2 del D.S. N°012-87-VC)¹⁴.

En efecto, como se ha expuesto anteriormente, las asociaciones pro-vivienda son personas jurídicas creadas por ley, con características distintas a las asociaciones creadas al amparo del código civil y que justifican la restricción contenida en el art. 2 del D.S. N° 012-87-VC. Sin embargo, el no permitir la aplicación de la prórroga del mandato y la asamblea de regularización, sería arrinconar a las asociaciones pro-vivienda a realizar convocatorias judiciales y motivar a que estas se transformen en asociaciones “civiles”.

3.2.- Confusión con las asociaciones civiles

Aquí se retomará el análisis las resoluciones citadas al discutir sobre la vigencia de la Ley N°13500 y su reglamento. D.S. N°131-H, Resolución N° 392-2009-SUNARP-TR-A y N° 401-2009- SUNARP-TR-A. Ello porque los fundamentos de apelación en ambas parten de una premisa común: se les debe aplicar las normas del código civil, es decir, indican que nunca ha sido o ya han dejado de ser asociaciones pro-vivienda.

a. El problema del nombre: Resolución N° 392-2009-SUNARP-TR-A

La “Asociación Pro- Vivienda Ciudad El Rey-llave”, inscrita en la partida N° 11032562 del Registro de Personas Jurídicas de Puno, solicita la inscripción de la renovación de su consejo directivo. La registradora, Dra. Vania Choque Catacora, formula siguiente observación:

De la subsanación presentada se observa que: Subsiste la observación anterior en el extremo que no se acredita como es que la asociación no se encontraría inmersa dentro de lo dispuesto por la ley 13500, por haber renunciado a hacer uso de cualquier beneficio concedido por la referida norma y al mismo tiempo se manifiesta que no se encontraba, ni antes ni ahora obligados a inscribirse en la Junta Nacional de Vivienda debe tenerse presente que de acuerdo a lo establecido en el Art. 1° de su estatuto, se puede determinar que la asociación Pro vivienda si estaría regulada por la ley 13500 “Ley de Asociaciones Pro vivienda” por cuanto así establece su estatuto: “La Asociación está constituida como una entidad de derecho privado al amparo de la Constitución Política

¹⁴ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones no inscritas*, séptima edición, Instituto Pacífico, Lima, 2014, 325.

vigente, artículo 2, inciso 13, Código Civil Art. 80 y 89, y demás leyes pertinentes sobre vivienda,,,” [el resaltado es mío]

La asociación responde que al momento de la inscripción de su constitución y del primer consejo directivo no se le requirió que adjunte ninguna resolución emitida por el Ministerio de Vivienda. Asimismo, la asociación está conformada por personas naturales distintas a las reguladas por la ley N° 13500 por lo que no cumple con los requisitos que se establecen en dicha norma.

El Tribunal Registral para resolver se realiza la siguiente pregunta: ¿La asociación bajo análisis se encuentra comprendida dentro de los alcances de la Ley N° 13500? La respuesta es negativa a partir del análisis del estatuto de la asociación por dos motivos. Primero porque no cumple con los requisitos establecidos sobre la el número de asociados (se constituyen con 33 y el mínimo en la ley es de 50) y segundo, porque no existe un sometimiento expreso a la Ley N° 13500 y su reglamento. Por tanto, es fácil deducir que la intención de los asociados es formar una asociación regulada al amparo del código civil y no de la Ley N°13500.

¿Dónde radica la confusión? Considero que esta se genera en el nombre. En el artículo 1.01 inciso F) del reglamento dice:

(...) Se consideran Asociaciones comprendidas en la Ley N° 13500 las establecidas de conformidad con los preceptos legales que rigen para esta clase de instituciones y bajo las siguientes condiciones:

F) Acompañar a su nombre social la frase: “Asociación Pro-Vivienda”

Por tanto, para las asociaciones creadas al amparo de la Ley N°13500 era de carácter obligatorio que en su nombre social aparezca la frase “Asociación Pro-Vivienda”; sin embargo, esto no significa que esa frase sea exclusivo de este tipo de asociaciones.

Esta confusión en sede registral por la denominación “Asociación Pro-vivienda” se presenta incluso con asociaciones constituidas antes de la existencia de la Ley N°13500 como se evidencia en la Resolución N° 330-2012-SUNARP-TR-L:

4. En el presente caso, tenemos que el estatuto de la asociación *submateria* ha sido otorgado mediante escritura pública de 23/5/1955, habiéndose inscrito en

mérito del título N° 3808 del 6/6/1955, es decir, con anterioridad a la dación de la Ley N°13500 (26/1/1961), por lo cual no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la citada Ley.

Asimismo, en la partida registral de la asociación *submateria* no consta indicación alguna en el sentido que dicha persona jurídica se ha adecuado o sometido a los beneficios de la Ley N°13500 o del Reglamento, no obstante haberlo afirmado el Registrador a cargo de la calificación.

Ciertamente revisado el título archivado N°573 del 16/4/1958, el cual dio mérito al asiento 3 foja 318 tomo 3 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se aprecia que la Asociación Pro-Vivienda Propia de los Pobladores de Reynoso ha sido reconocida por la Oficina de Asistencia Técnica a la Vivienda de Lima como asociación urbanizadora, al amparo del Decreto Supremo de 26/7/1957, siempre en fecha anterior a la normativa invocada por el Registrador.

Para resolver esta confusión encontramos claridad en el fundamento décimo primero de la Resolución N° 143-2014- SUNARP-TR-A, relativo a la inscripción del acto de constitución de una asociación:

Ahora, bien, los miembros concurrentes al acto constitutivo de la persona jurídica, han optado en determinar a la misma como “ASOCIACION PRO VIVIENDAARRIGUEZ”, denominación que cualquier conjunto de personas que tenga interés en formar una asociación puede adoptar, que siendo así, entonces no necesariamente por haberse consignado dentro de la denominación asociación pro-vivienda, esto significa que sea de aplicación el Decreto Supremo 02-87-VC, norma que fue dada en vigencia del decreto legislativo 143 (derogado)¹⁵; por lo que, se concluye que la asociación se ha constituido al amparo de las normas del Código Civil... [El resaltado es mío]

De esta forma queda claro que la denominación “Asociación Pro-vivienda” puede generar confusión y la forma de diferenciar ambos tipos de asociaciones es de acuerdo a lo regulado en el estatuto. Sólo serán Asociaciones Pro-vivienda si es que en él se someten expresamente a la Ley N°13500 y su reglamento.

¹⁵ Decreto Legislativo N° 143, Ley de Organización y funciones del Ministerio de Vivienda. 12 de junio de 1981.

b. La modificación de los Estatutos: Resolución N° 401-2009-SUNARP-TR-A La “Asociación Pro-vivienda de los Trabajadores de la Dirección Regional de Agricultura-Puno APROVITRA”, inscrito en la partida N° 11003573 del Registro de Personas Jurídicas de Puno, solicita la inscripción de la renovación de su consejo directivo. La registradora, Dra. Vania Choque Catacora, formula siguiente observación:

2.- Asimismo, no se ha subsanado ni se explica en modo alguno el motivo por el que la asociación estaría exenta de adjuntar la constancia o documento equivalente que acredite el reconocimiento del consejo directivo por parte de la Autoridad correspondiente del Ministerio de Vivienda (tratándose de una Asociación Pro-vivienda) ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 13500, debiendo tener en cuenta que sus estatutos establece que se trata de una Asociación Pro-vivienda.

Respecto a esta observación, la asociación indica que *“al haber modificado sus estatutos dicha normatividad ya no les es aplicable, más aún cuando existen posteriores asientos de inscripción en la partida de la asociación en donde se acredita que deben actuar conforme a sus estatutos modificados”*.

El Tribunal Registral hace la misma pregunta que en el caso anterior: ¿La asociación bajo análisis se encuentra comprendida dentro de los alcances de la Ley N° 13500? La respuesta vuelve a ser negativa ya que el tribunal advierte que *“si bien en un principio la Asociación se constituyó al amparo de la Ley N° 13500, posteriormente con la modificación parcial de sus estatutos se estableció que dicha persona jurídica se regiría por sus estatutos modificados y en defecto de ellos, en mérito a las normas legales vigentes y al Código Civil”*.

En ese orden de ideas, el artículo 2.06 del Reglamento establece:

Extendida la inscripción en el Registro de la Junta Nacional de Vivienda, ésta expedirá el correspondiente certificado a mérito del cual lo Registros Públicos inscribirán a la Asociación Pro-Vivienda, haciendo constar que esta goza de los beneficios de la Ley N°13500, **la que se cancelará si la Asociación modifica sus Estatutos, salvo que recabe aprobación previa de la Junta Nacional de la Vivienda** [el resaltado es mío].

De esta forma, una Asociación Pro-vivienda, constituida al amparo de la Ley N°13500 y su reglamento, se puede fácilmente “transformar” en una asociación al amparo del código civil si modifica sus estatutos sin la aprobación previa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Cómo se ha explicado antes, uno de los fundamentos de la derogación tácita de la Ley N° 13500 era que en el actual organigrama de dicho ministerio no había una entidad competente para las asociaciones pro-vivienda. En ese escenario, si se desea modificar los estatutos... ¿A quién se le debe pedir la aprobación?

Esto lleva a pensar que, si bien aún existen Asociaciones Pro-vivienda, estas paulatinamente están optando por su transformación a asociaciones “civiles” a través de la modificación de sus estatutos.

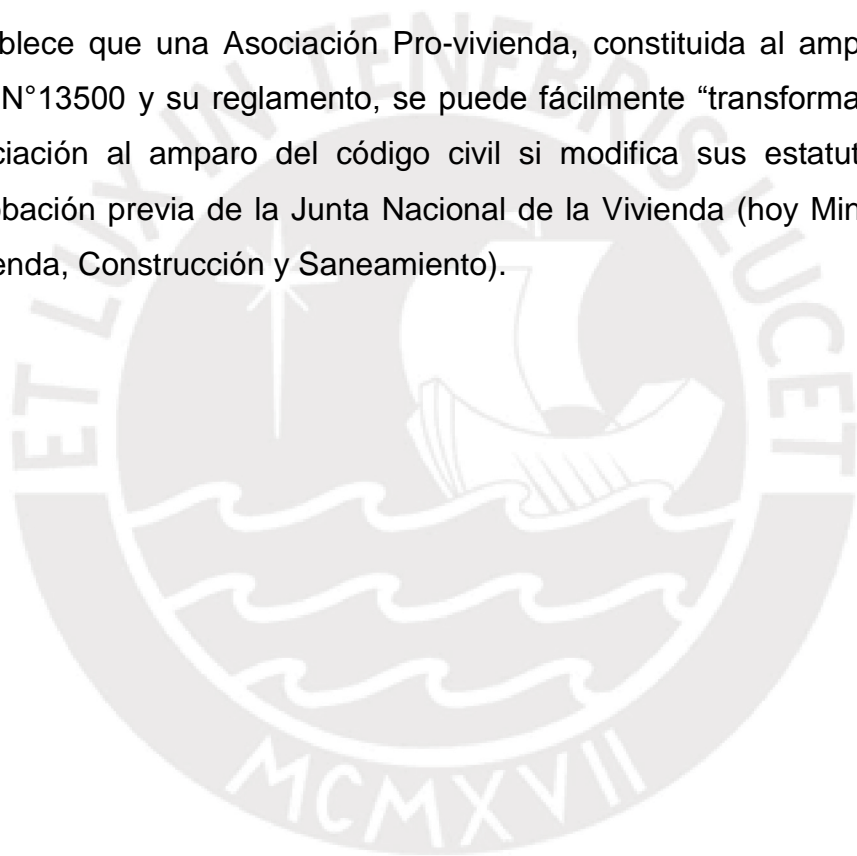
Un ejemplo de ello lo encontramos en el asiento A 0008 de la Partida N° 70336027 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, en donde la Asociación Pro-Vivienda Urbanización Sesquicentenario se transformó en la Asociación de Vivienda Urbanización Sesquicentenario. Tal vez un consejo para evitar confusiones sobre la aplicación de la ley es que en caso se produzca este tipo de transformación, se realice el cambio de nombre como en el ejemplo anterior.

4. Conclusiones.-

- ✓ La Asociación Pro vivienda es persona jurídica creada por ley la cual tiene una regulación propia y diferenciada de la asociación creada al amparo del código civil.
- ✓ La Ley N° 13500 y su reglamento N° 131-H son normas vigentes ya que no son incompatibles con la constitución (inciso 13 del artículo 2°) ni han sido reguladas íntegramente por el código civil (artículo 76° al 98°).
- ✓ Los principales problemas registrales encontrados en relación a las Asociaciones Pro- Vivienda: La acefalía de sus órganos directivos y su “*confusión*” con las asociaciones civiles.
- ✓ El actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas regula que los supuestos de prórroga de mandato (Art. 47) y asamblea de

regularización (Art. 67) también se extiende a las Asociaciones Pro-vivienda.

- ✓ El no permitir la aplicación de la prórroga del mandato y la asamblea de regularización respecto a las asociaciones pro-vivienda motivaría que estas se transformen en asociaciones “civiles”.
- ✓ El problema del nombre: para las asociaciones creadas al amparo de la Ley N°13500 era de carácter obligatorio que en su nombre social aparezca la frase “Asociación Pro-Vivienda”; sin embargo, esto no significa que esa frase sea exclusivo de este tipo de asociaciones.
- ✓ La modificación de sus estatutos: el artículo 2.06 del Reglamento establece que una Asociación Pro-vivienda, constituida al amparo de la Ley N°13500 y su reglamento, se puede fácilmente “transformar” en una asociación al amparo del código civil si modifica sus estatutos sin la aprobación previa de la Junta Nacional de la Vivienda (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento).



5.- Bibliografía.-

ALDANA DURAN, Nora Mariella

2000 “El Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley”. *Temas de Derecho Registral*, Tomo IV. Lima: Palestra.

DONGO DENEGRI, Luis

1978 *La vivienda en el Perú*. Lima: Ediciones Populares Los Andes (EPASA)

ESPINOZA ESPINOZA, Juan

2014 *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones no inscritas*, séptima edición. Lima: Instituto Pacífico.

Jurisprudencia:

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2004 EXPEDIENTE N° 4242-2004-PA/TC. Sentencia: Lima, 03 de febrero de 2005.

TRIBUNAL REGISTRAL.

2005 RESOLUCION N° 289-2005-SUNARP-TR-L. Sentencia: Lima, 24 de mayo de 2005.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2006 EXPEDIENTE N° 047-2004-AI/TC. Sentencia: Lima, 24 de abril de 2006.

TRIBUNAL REGISTRAL.

2009 RESOLUCION N° 392-2009-SUNARP-TR-A. Sentencia: Arequipa, 18 de noviembre de 2009.

TRIBUNAL REGISTRAL.

2009 RESOLUCION N° 401-2009- SUNARP-TR-A. Sentencia: Arequipa, 20 de noviembre de 2009.

TRIBUNAL REGISTRAL.

2012 RESOLUCION N° 330-2012- SUNARP-TR-L. Sentencia: Lima, 02 de marzo de 2012.

TRIBUNAL REGISTRAL.

2014 RESOLUCION N° 143-2014- SUNARP-TR-A. Sentencia: Arequipa, 13 de febrero de 2014.

Anexo:

Oficio N°564-2009-VIVIENDA/DM-CR del 20 de mayo de 2009.