

■ Artículo 109. Inscripción de la transferencia por aporte

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal "c" del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad, debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

Comentado por:

Miriam Mamani Gutiérrez

Finalidad de la norma

La disposición regulada en el presente artículo tiene por objetivo propiciar y facilitar la inscripción de una de las modalidades de transferencia de propiedad previstas en este Reglamento, sin afectar la seguridad jurídica que otorga el Registro, al establecer las reglas que se deben cumplir, para que el Registrador califique e inscriba, en un solo procedimiento, los actos registrales de transferencia de propiedad de un predio a favor de una sociedad o Empresa Individual de Responsabilidad Limitada -EIRL, como consecuencia de un aporte; así como el acto constitutivo, el aumento de capital o el pago de capital de la Sociedad o EIRL, según sea el caso.

Antecedentes

Como antecedente normativo, en sede registral, la inscripción de la transferencia de propiedad de un predio por aporte se encontraba ya contemplada en anteriores reglamentos de inscripción del registro de predios³⁶⁷; es oportuno mencionar que el Reglamento de Inscripciones de 1936, no contemplaba criterios de calificación para la inscripción de este tipo de transferencia, lo que ocasionaba inconvenientes de técnica registral para una adecuada extensión y seguridad de las inscripciones. Ahora bien, ¿cuál ha sido el fundamento normativo para contar con este procedimiento registral simplificado, que habilita al Registrador a tener una competencia especial para calificar e inscribir actos que corresponden a registros jurídicos distintos de una misma Oficina Registral? La respuesta a esta interrogante la tenemos en la Ley N° 27755, publicada en *El Peruano* el 15 de junio de 2002, que creó el Registro de Predios, unificando en éste los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, estableciendo un proceso de integración, de dos años de duración, que culminó el 15 de junio de 2004. El artículo 7 de la citada Ley, prevé que la SUNARP pueda implementar, en el Registro de Predios, mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos, debiendo tener en cuenta las políticas de promoción del acceso de la propiedad al registro y la salvaguarda de la seguridad jurídica. Del mismo modo, establece que dichos mecanismos se podrán extender a todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos y que para tal propósito, la Sunarp debe continuar ejecutando el proyecto de interconexión de sus oficinas a nivel nacional, a fin

367 La primera disposición que contempla reglas para la inscripción de la transferencia por aporte es el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, de fecha 21 de noviembre de 2003), aunque en aquel entonces solo contemplaba los casos de constitución, aumento de capital y pago de capital de una Sociedad. Posteriormente, con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, de fecha 28 de agosto de 2008), se establece que las reglas que aplican para la inscripción de la transferencia por aporte, también alcanzan a la EIRL. Asimismo, se incorpora como criterio de calificación que en la escritura pública correspondiente conste la intervención del socio que aporta el predio registrado.

que todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos tengan competencia nacional. Si bien se ha podido lograr la interconexión de las oficinas a nivel nacional, aún se encuentra pendiente de implementar el proyecto de la Inscripción Registral con Competencia Nacional-IRCN, por lo que los esfuerzos van por implementar soluciones, como las que encontramos en el presente artículo, habilitando al Registrador para asumir competencia de calificar títulos que importen inscripciones en más de un Registro Jurídico, en este caso específico, siempre que sea de la misma Oficina Registral, y siempre que el Diario lo permita; esto es, que se cuente con la mejora de las tecnologías de la información y comunicación, ya que el procedimiento de la inscripción se desarrolla en sistemas informáticos.

Análisis de los temas abordados en la norma

Sobre los temas tratados en la presente norma, se puede advertir claramente que uno de ellos es el aporte a favor de la sociedad o EIRL, el mismo que debe estar formalizado en escritura pública, y otorgado por el titular del bien, siendo este el título inscribible para su acceso al Registro de Predios. Lo comúnmente visto en la práctica registral, es que en la misma escritura de constitución, aumento de capital o pago de capital de la sociedad, se verifica la intervención del socio que aporta el predio a favor de la sociedad, aunque no es improbable que esta se pueda efectuar en una escritura pública posterior.

Respecto a los aportes sociales, la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, en el artículo 22 establece que: i) La obligación que cada socio tiene frente a la sociedad, por lo que se haya comprometido aportar al capital; ii) Que el aporte transfiera en propiedad a la sociedad el bien aportado, salvo que se estipule que se hace a otro título, en cuyo caso la sociedad adquiere solo el derecho transferido a su favor por el socio aportante; y iii) Que el aporte de bienes no dinerarios se reputa efectuado en el momento de otorgarse la escritura pública.

Otro tema tratado en la norma es la remisión al literal "c" del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades-RSS, la cual señala que tratándose de un bien registrado la efectividad de la entrega de este aporte se comprobará ante el Registro con la inscripción de la transferencia a favor de la sociedad en el registro respectivo. Es así que para ser aplicable las reglas del artículo 109, el predio aportado debe estar inscrito en la misma Oficina Registral del domicilio de la Sociedad o EIRL y, siempre que el sistema de Diario lo permita. En cambio, si el aporte es de predios inscritos en un registro distinto al del domicilio de la sociedad, deberá inscribirse previamente la transferencia en aquel registro³⁶⁸.

A modo de ejemplo, citamos un caso de una transferencia por aporte, a consecuencia de una constitución de sociedad con aporte de bien registrado: Liliana y Joaquín son amigos y deciden constituir una sociedad en la ciudad de Arequipa con el fin de dedicarse a actividades inmobiliarias, por lo que acuden a un Notario de esa ciudad. Liliana aporta dinero en efectivo, mientras que Joaquín aporta a favor de la sociedad un predio registrado a su nombre. Ambos establecen que la sociedad tendrá como domicilio la ciudad de Arequipa. El predio que aporta Joaquín está ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, en Arequipa.

Se puede advertir que este es un caso en el que se cumple con todos los requisitos que exige el artículo 109, ya que tanto la transferencia por aporte como la constitución de la sociedad o EIRL según el caso, se inscriben en la Oficina Registral de Arequipa, siendo que en dicha Oficina el sistema Diario lo permite.

Resulta necesario señalar que el tema referido a las reglas de calificación establecidas en el artículo estudiado son aplicables también para aquellas sociedades o EIRL del régimen micro,

368 Téngase presente que con la modificatoria del Decreto Legislativo del Notario N° 1049, aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 1232, se incorpora el artículo 123-A, el cual dispone lo siguiente: "Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. (...)". Es decir, la autorización de escrituras públicas que versen sobre transferencias de predios por aporte, otorgadas por persona natural a favor de una Sociedad o EIRL, solo puede ser tramitadas ante un notario de la provincia a la que corresponde el predio. Se encuentran exceptuados de dicha restricción, aquellos actos de disposición o de constitución de gravamen que comprendan predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias, acorde con lo previsto en el artículo 123-B de la citada norma.

pequeña y mediana empresa regulados bajo el T.U.O. del Decreto Supremo N° 013, que formalizan su constitución y lo presentan físicamente en Oficina, así como también para aquellas solicitudes que ingresan electrónicamente mediante la presentación de parte notarial con firma digital del Notario, de acuerdo con lo previsto en la Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN, y la Resolución N° 179-2015-SUNARP/SN.

Jurisprudencia

Si mediante aporte a una sociedad de cuotas ideales de un predio, en la escritura pública los otorgantes manifiestan que aportan a la sociedad anónima la totalidad de sus cuotas ideales, no corresponderá formular denegatoria de inscripción aún cuando en el acta de junta general mencionen ser copropietarios de una proporción específica de cuotas ideales, pues conforme al tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios conjuntamente con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XL Pleno del Tribunal Registral. En casos de transferencia sobre la integridad de la alícuota que le corresponde a los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido (Resolución N° 714-2016-SUNARP-TR-L, de fecha 08/04/2016).

En la transferencia vía aporte de alícuotas de un predio debe verificarse que efectivamente el transferente sea titular de dicho porcentaje, acudiendo para ello a la partida registral (Resolución N° 093-2016-SUNARP-TR-L, del 18 de enero de 2016).

La inscripción de la constitución de la sociedad sin que el Registrador haya exigido como requisito previo el aporte de un bien registrado para efectos de acreditar el capital conforme lo establecían los derogados literal "b". del artículo 29 y el artículo 30 del Reglamento del Registro Mercantil, no supone que dicho funcionario haya efectuado calificación positiva del acto traslativo, el mismo que está sujeto a calificación a partir de la rogatoria formulada (Resolución N° 1761-2014-SUNARP-TR-L del 18 de setiembre de 2014).

En el caso de aporte de bien registrado, no es exigible la presentación de declaración jurada de recepción del mismo por parte del gerente de la sociedad (Resolución N° 1501-2010-SUNARP-TR-L del 21 de octubre de 2010).

El Registrador de Predios es competente para calificar y anotar el bloqueo en la partida registral del predio que se aporta a una sociedad (Resolución N° 1904-2009-SUNARP-TR-L, del 29 de diciembre de 2009).