

■ Artículo 110. Inscripción de la transferencia por reducción de capital

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios, como consecuencia de la reducción de capital de la sociedad, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la reducción de capital, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema del Diario lo permita.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del representante de la sociedad y del adquirente.

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

Comentado por:

Javier Enrique Echevarría Calle

Este dispositivo tiene su antecedente inmediato en el artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, cuyo texto era idéntico. Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN no reguló este tema.

Ya entrando en materia, tenemos que el primer párrafo del artículo 110 establece que tratándose de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios; como consecuencia de la reducción del capital de la sociedad, la inscripción del cambio de titularidad dominial será efectuada por el registrador que inscribió el acuerdo de modificación del capital (en este caso: reducción). Ahora bien, el presupuesto para que dicho funcionario extienda los asientos de inscripción correspondientes en el Registro de Predios y en el Registro de Sociedades, respectivamente, es que antes haya calificado positivamente tanto el acuerdo de reducción como la traslación de dominio.

Sobre el particular debe tenerse presente que, como regla general, un registrador se limita a calificar (observar, tachar, liquidar o inscribir) actos relativos a un Registro en específico. Así, una solicitud de inscripción de nombramiento de directorio será calificada por el registrador del Registro de Sociedades. Por el contrario, la calificación de una compraventa u otro acto de disposición sobre predios será de competencia exclusiva del registrador del Registro de Predios. En esa línea, lo establecido en el primer párrafo del artículo 110 constituye una excepción para efectos de propender la inscripción simultánea; vale decir, en una sola oportunidad de la transferencia y la reducción de capital que la originó³⁶⁹ aún cuando ambos actos correspondan a Registros distintos entre sí.

No obstante, dicha calificación e inscripción simultánea solo operará cuando se cumplan dos condiciones específicas: (i) que el bien se ubique en la misma oficina registral en que corre inscrita la sociedad y (ii) que el sistema de Diario lo permita.

Como puede verse, si bien en los supuestos de reducción de capital se produce el efecto inverso al del aumento, el procedimiento registral para la inscripción de la transferencia así como los requisitos para su inscripción serán, en buena cuenta, los mismos³⁷⁰. La única variación radica en lo establecido en el segundo párrafo del artículo 110 bajo comentario, esto es, la exigencia

369 Como señalan Adrogué y García Cuerva (1984: 175): "La causa de la transferencia de dominio será, de ordinario, el negocio jurídico de reintegro del bien motivado por la reducción de capital que la justifica".

370 En ese sentido, la Tercera Sala del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 504-2004-SUNARP-TR-L del 25/4/2004, señaló lo siguiente: "(...) si el aporte de un inmueble constituye el acto o negocio jurídico de transferencia de la propiedad de un bien a favor de una sociedad, la reducción de capital vendría a ser del mismo modo el negocio jurídico de transferencia de la propiedad, pero en sentido inverso, o de la sociedad al socio aportante. Este negocio jurídico quedará contenido en la escritura pública de reducción de capital, por lo cual el título material y formal para la inscripción de la transferencia de la propiedad, no puede ser sino los partes notariales de esta escritura pública, sin que sea indispensable que se acompañe otro título en el que conste el acuerdo de voluntades relativo a la transferencia".

de la comparecencia de un representante de la persona jurídica³⁷¹, para manifestar la voluntad de desprenderse de un bien que formó parte de su capital, y del adquirente para dar su conformidad con la incorporación del bien a su patrimonio.

En esa línea, tendremos que el instrumento en mérito del cual se extenderá la inscripción de la transferencia predial estará compuesto por el parte notarial de la escritura pública de modificación del capital social. Al efecto, debe señalarse que, conforme al artículo 215 de la Ley General de Sociedades (en adelante LGS), la reducción de capital debe constar en escritura pública; la cual constituye el “instrumento público protocolar por excelencia” (Tambini Ávila, citada por Villavicencio Cárdenas 2009: 114) de manera que dicha escritura será título suficiente para inscribir la transferencia de dominio, siempre que en ella conste la intervención de la sociedad manifestando su voluntad de transferir un inmueble, debidamente determinado y valorizado, a favor de uno de sus socios, así como la intervención de este último asintiendo dicha adquisición. Precisamente, dicha intervención deberá acreditarse con la comparecencia del representante y del socio ante el Notario de lo que deberá dejarse constancia en el instrumento notarial.

También formará parte del cuerpo del instrumento notarial el acta de junta que contiene el acuerdo de reducción indicándose el importe y modalidad de la reducción, los bienes con cargo a los cuales se efectúa, el número de acciones amortizadas, clases y, cuando corresponda, el nuevo valor nominal de las acciones y el nuevo texto del artículo o cláusula del estatuto relativo al capital social.

Adicionalmente, en la escritura deberán insertarse –o acompañarse a la misma– los originales o, en su defecto, las certificaciones notariales de los avisos de reducción, así como la certificación del gerente general en el sentido que la sociedad no fue emplazada judicialmente por los acreedores, toda vez que tratándose de una reducción que importa devolución de aportes o la exención de dividendos pasivos o de cualquier otra cantidad adeudada por razón de aportes, nuestra LGS (artículos 218 y 219) concede a los acreedores de la sociedad el derecho de oponerse a la ejecución del acuerdo cuando sus créditos no se encuentren debidamente garantizados. En ese sentido, de mediar oposición deberá estarse a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 72 del Reglamento del Registro de Sociedades (en adelante: RRS)³⁷².

Una vez que el registrador a cargo de la calificación de la reducción verifique que se cumplieron todos los requisitos y que no existe obstáculo alguno, procederá a inscribir simultáneamente la reducción del capital y la transferencia del inmueble a favor del socio adquirente, siempre que el bien se encuentre registrado en la misma Oficina Registral.

Sin embargo, el dispositivo materia de estudio no establece el procedimiento en caso que los bienes que son transferidos a los socios como consecuencia de la reducción se encuentren ubicados en Oficinas Registrales diferentes.

Téngase presente que en los asientos de inscripción de reducción de capital no se hace mención alguna al inmueble transferido, por lo que se torna necesario que el registrador que inscriba la transferencia en la partida del predio lo haga a la vista del título que dio mérito a la inscripción efectuada.

En ese sentido, la norma debería contemplar expresamente que la inscripción en la Oficina Registral donde se ubica el bien transferido se efectúe mediante la solicitud en la que se haga mención a la inscripción de la reducción, y que el registrador competente solicite a la oficina registral respectiva la expedición de las copias del título archivado. Ello con la finalidad de evitar que el usuario tenga que presentar partes notariales de escrituras que ya obran en el Registro.

371 El representante de la persona jurídica podrá ser uno de carácter voluntario (por ejemplo, un apoderado designado al efecto en la propia acta), u orgánico (por ejemplo, según sea el caso, el gerente o administrador que ostenta la representación legal de la sociedad).

372 Segundo párrafo del artículo 72 del RRS:

“En caso de haberse producido oposición, la reducción podrá inscribirse si se presentan los partes con la resolución judicial que declare que la sociedad ha pagado, garantizado a satisfacción del Juez, o se ha notificado al acreedor que se ha constituido la fianza prevista en la parte final del artículo 219 de la Ley o la aceptación del desistimiento del acreedor”.

Finalmente, lo dispuesto en el primer y segundo párrafos del artículo 110 del Reglamento es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL), habida cuenta que dicho ente, al igual que la sociedad, es una persona jurídica de carácter lucrativo, que también cuenta con un capital inscrito respecto del cual pueden adoptarse decisiones de reducción mediante devolución de aportes según lo establecido en el artículo 58 del Decreto Ley N° 21621, siendo aplicables los mismos requisitos documentales ya referidos en cuanto sean pertinentes.

Referencias Bibliográficas

- ADROGUÉ, Manuel y GARCÍA CUERVA, Héctor H.
- 2012 “Instrumentación y registración de la transferencia de inmuebles en la constitución, disolución, transformación, fusión y escisión de sociedades comerciales y en el aumento y reducción del capital”. En: ADROGUÉ, Manuel; AMUY, Juan Carlos; GARCÍA CUERVA, Héctor H. y GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro. *Temas de derecho registral (civil y mercantil)*. Buenos Aires: Plus Ultra.
- VILLAVICENCIO CÁRDENAS, Miguel 2009 *Manual de derecho notarial*. Lima: Jurista Editores E.R.I.L.