



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 225 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 07 FEB. 2013

APELANTE : **LUZ DEL SUR S.A.A.**
TÍTULO : 784261 del 29/8/2012.
RECURSO : H.T.D. N° 1142 del 29/11/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Servidumbre.

SUMILLA



CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS

"Forma parte de la calificación registral evaluar la vigencia de las facultades de representación con las que comparecen las partes en el otorgamiento de una escritura pública de servidumbre, debiendo tomarse en cuenta que en los casos en los que intervenga un representante de una persona jurídica con poder no inscrito, bastará que se adjunte al título la documentación necesaria exigida por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, con la finalidad de que el registrador verifique tal representación, no siendo necesaria la inscripción previa del acto de representación."

AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DE SUPERVIGILANCIA DE FUNDACIONES

"No se requiere la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones cuando el acto realizado por una fundación es en su beneficio."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una servidumbre de electroducto sobre un área situada en el subsuelo del predio inscrito en la partida N° 07018678 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro a favor de Luz del Sur S.A.A, con intervención de CINDEL S.A.

A tal efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de constitución de servidumbre del 26/6/2012, otorgada ante el notario Carlos Antonio Herrera Carrera, en la que obra inserta el acta N° 07 de la sesión de junta de la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro del 18/4/2012, en la que se aprobó la constitución de servidumbre y se autorizó a Luz María del Pilar Freitas Alvarado para que suscriba la escritura pública y demás documentos para perfeccionar dicho acto e inscribirlo en el Registro.
- Plano de detalle de área a ceder a Luz del Sur suscrito por la apoderada de la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro, Luz María del Pilar Freitas Alvarado.
- Plano de ubicación suscrito por la apoderada de la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro; Luz María del Pilar Freitas Alvarado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"En relación con dicho Título, manifiesto que presenta defecto subsanable, siendo objeto de las siguientes observaciones, acorde con las normas que se citan:

ACTO: SERVIDUMBRE

ANTECEDENTE REGISTRAL: PARTIDA 07018678.

1.- *Revisado los planos adjuntos al presente título, se advierte que los mismos no se encuentran suscritos por el ingeniero o arquitecto que los elaboró. En tal sentido, a efectos de derivar el presente título a la Oficina de Catastro, sírvase adjuntar los planos debidamente suscritos por el ingeniero o arquitecto.*

2.- *Deberá determinar el plazo de vigencia del contrato de servidumbre, para lo cual deberá aclarar la vigencia del contrato de servidumbre, toda vez que la cláusula cuarta señala que tendrá la misma vigencia que el contrato de arrendamiento, sin embargo dicho plazo debe ser determinado. Tenga en cuenta que además de dicha cláusula se indica que existe un compromiso a contratar, mas no la existencia del contrato de arrendamiento.*

3.- *Respecto del poder otorgado a Luz María del Pilar Freitas Alvarado, que se encuentra insertado en la escritura pública presentada, sírvase acreditar la convocatoria a la sesión del 18/4/2012, conforme lo señala los arts. 51 y 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.*

4.- *De conformidad con el art. 104° num. 5 del Código Civil, el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, autoriza los actos de disposición y gravamen de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación. En tal sentido, sírvase adjuntar el documento mediante el cual el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones autoriza la constitución de servidumbre, respecto de un área de 25.97 m2 sobre el inmueble inscrito en la partida 07018678 del Registro de Predios.*

Base Legal: Art. 2011° del Código Civil, Arts. 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

1.- *Respecto al primer punto, cabe señalar que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 654-2011-SUNARP-TR-L, el plano en el que consta la parte del predio sobre la que recae el gravamen o carga no requiere firma de profesional responsable. Según refiere dicha resolución, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no exige que el plano lleve firma del profesional competente. Lo fundamental es que el plano esté elaborado correctamente, de manera que pueda establecerse exactamente el área sobre la que recae el derecho.*

2.- *Con relación al segundo punto, referido al plazo de la servidumbre, debemos manifestar que en la cláusula cuarta se establece claramente que "el presente contrato tendrá la misma vigencia que el Contrato de Arrendamiento" que se celebrará entre La Fundación y CINDEL y "será por un plazo de 10 (diez) años" conforme a lo dispuesto en el Artículo 1688 del*



RESOLUCIÓN No. 225 - 2013 - SUNARP-TR-L

Código Civil vigente y a la minuta en la que consta el Contrato de Arrendamiento suscrito el 1/7/2012 entre las mencionadas personas jurídicas.

3.- En cuanto al punto tres de la observación, debemos indicar que las esquelas de convocatoria distribuidas a los señores miembros de la Junta de la Fundación se encuentran en los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción de los poderes otorgados a Luz María del Pilar Freitas Alvarado en la partida registral de la Fundación con posterioridad a la sesión del 18/4/2012.

4.- Con respecto al último punto de observación, precisamos que el predio materia de constitución de derecho de servidumbre sí es objeto de operaciones ordinarias de la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro (en adelante "la Fundación") y por tanto no se requiere de la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, por lo siguiente:

- El predio materia de la rogatoria, conforme puede constatarse del asiento N° 4 de la partida N° 07018678, fue adquirido por la fundadora, doña Ignacia Rodolfo Viuda de Sal y Rosas, y posteriormente fue incorporado como predio originario del patrimonio de la fundación; por tanto fue incorporado como un bien sujeto a las actividades y funciones establecidas en el estatuto como funciones ordinarias.

- El artículo 2° del estatuto de la fundación establece que su patrimonio está compuesto por los bienes adquiridos por la fundadora, los cuales han sido incorporados en un Libro de Inventarios; asimismo, el artículo 3° precisa que la fundación tiene como finalidad promover obras de piedad, para lo cual administra los bienes de su propiedad buscando el incremento de su patrimonio y mejor rentabilidad; siendo por lo tanto dichas acciones sus actividades ordinarias.

- Asimismo, el artículo 5° del estatuto, desarrollando las funciones ordinarias de la fundación, establece que la misma podrá celebrar todo tipo de actos y contratos civiles, comerciales y financieros permitidos por la legislación, y puede celebrar todo tipo de actos y contratos con personas naturales o jurídicas, privadas o públicas, nacionales extranjeras e internacionales; requiriendo la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones sólo en el caso de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la Fundación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- La concesión eléctrica a favor de Luz del Sur S. A. A. se encuentra inscrita en la partida 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.

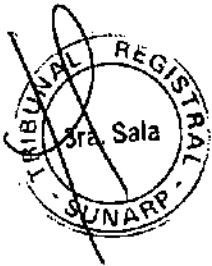
- En la partida N° 07018678 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el terreno con frente a la Alameda Pardo, ciudad de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad registral figura a favor de la Fundación Ignacia Rodolfo Viuda de Canevaro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si el plano en el que consta la parte del predio sobre la que recae el



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

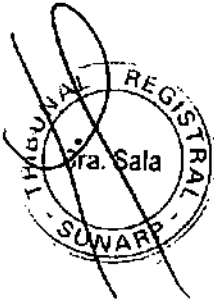


derecho de servidumbre requiere firma del profesional responsable.

- Si se requiere acreditar ante la representación de una persona jurídica cuando no se encuentra inscrito el poder del representante que interviene en el acto rogado.
- En qué casos de disposición o gravamen de los bienes de una fundación se requiere la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una servidumbre de electroducto sobre un área situada en el subsuelo del predio inscrito en la partida N° 07018678 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la Fundación Ignacia Rodulfo Vda. de Canevaro a favor de Luz del Sur S.A.A, con intervención de CINDEL S.A.



La Registradora observó el título señalando que los planos requieren ser suscritos por ingeniero o arquitecto, que se debe determinar el plazo de vigencia del contrato de servidumbre, que se debe acreditar la convocatoria a la sesión del 18/4/12 en la que la fundación otorgó poder a representante, y que se requiere adjuntar el documento mediante el cual el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones autoriza la constitución de servidumbre.

Por su parte la apelante sostiene que los planos no requieren ser suscritos por profesional, conforme ya lo ha señalado en anterior resolución, que se encuentra acreditada la representación, con los documentos que se encuentran en los títulos archivados y, que no se requiere de autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para actos como el realizado.

2. La servidumbre es un derecho real que es definido por el artículo 1035 del Código Civil como el gravamen que la ley o el propietario de un predio le imponen a este en beneficio de otro otorgándole el derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos.

De ese modo, la servidumbre importa una limitación al derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente.

El artículo 1036 del Código Civil establece que las servidumbres son inseparables de ambos predios. Se agrega que sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario. De acuerdo a lo expuesto tenemos que esta disposición del Código Civil consagra el carácter *erga omnes* que ostenta la servidumbre, propio de los derechos reales, de allí que es oponible a los nuevos titulares del predio, subsistiendo cualquiera fuese su propietario.

3. A decir de Martín Mejorada¹: *"Las servidumbres son derechos que consisten en la afectación de un predio al que se denomina predio sirviente, a favor de la explotación económica de otro (al que se ha denominado tradicionalmente predio dominante). A este último lo llamaremos más latamente bien dominante, porque de acuerdo con nuestra legislación (sobre todo en el ámbito de las servidumbres especiales vinculadas a la explotación de servicios públicos y recursos naturales) algunas veces el bien que se beneficia no es un "predio" sino simplemente un bien inmueble"*.

¹ MEJORADA CHAUCA, Martín. "Las Servidumbres Mineras". En Informativo Inmobiliario. Marzo, 2005. www.ejav.com.pe/informativo/pdf/ediciones/2005/marzo05.pdf.



RESOLUCIÓN No.- 225 - 2013 - SUNARP-TR-L

Como bien lo expresa Martín Mejorada, las concesiones para explotar servicios públicos y las concesiones mineras obtenidas por particulares, son consideradas por los incisos 7 y 8 del artículo 885 del Código Civil, respectivamente, como bienes inmuebles.

4. Ahora bien, mediante Decreto Ley N° 25844, se aprobó la Ley de Concesiones Eléctricas, norma que regula lo referente a las actividades relacionadas con la generación, transmisión, distribución y comercialización de la energía eléctrica, las cuales podrán ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

El artículo 23 de la referida norma establece que la concesión temporal permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbre temporal. Asimismo, el artículo 24 establece que la concesión definitiva permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión así como también de redes y subestaciones de distribución para servicio público de electricidad.

5. Además, con relación a los tipos de servidumbre que pueden constituirse a favor de los titulares de las Concesiones Eléctricas, el artículo 110 del Decreto Ley establece lo siguiente:

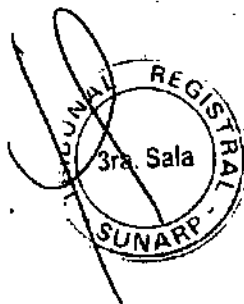
"Las servidumbres podrán ser:

- a) De acueductos, embalses y de obras hidroeléctricas;*
- b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución;*
- c) De ocupación de bienes de propiedad particular, indispensables para la instalación de subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad y para el desarrollo de la actividad de generación con Recursos Energéticos Renovables.*
- d) De sistemas de telecomunicaciones;*
- e) De paso para construir vías de acceso; y,*
- f) De tránsito para custodia, conservación y reparación de las obras e instalaciones."*

En cuanto a las servidumbres de electroducto y de instalaciones de telecomunicaciones, el artículo 114 del citado dispositivo legal establece que se otorgarán desde la etapa del proyecto y comprenden el derecho del concesionario de tender líneas por medio de postes, torres o por ductos subterráneos en propiedades del Estado, municipales o de terceros, así como a ocupar los terrenos que sean necesarios para instalar subestaciones de transformación y obras civiles conexas.

El artículo 115 del mismo decreto ley dispone que la constitución de la servidumbre de electroducto no impide al propietario del predio sirviente que pueda cercarlo o edificar en él, siempre que las construcciones no se efectúen debajo de la línea de alta tensión y su zona de influencia y deje el medio expedito para atender a la conservación y reparación del electroducto, respetando las distancias mínimas de seguridad establecidas por el Código Nacional de Electricidad para el efecto.

6. Ahora bien, como ya ha señalado esta instancia, en anteriores oportunidades, como en la Resolución N° 1158-2012-SUNARP-TR-L, de acuerdo a la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA aprobada por Res. N°

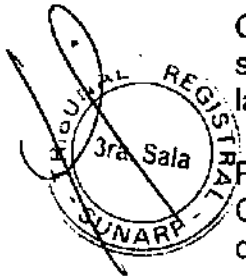




129-2011-SUNARP/SA del 27/12/2011, el Registrador de Concesiones, es competente para calificar la inscripción de la servidumbre en la partida de la concesión, el mismo que tiene competencia nacional a efectos de extender las anotaciones de correlación en las partidas de los predios afectados.

En el presente caso, no consta que la servidumbre se haya inscrito en la partida de la concesión. En el numeral 1.3 de la escritura pública se señala que se ha proyectado la instalación de una línea de distribución de 10 KV que alimentará una celda, para atender el requerimiento eléctrico de la arrendataria, futura arrendataria del predio y para ello la Fundación ha reservado un área de terreno del inmueble.

Cabe señalar que si se encontrara inscrita en la partida de la concesión, sí sería competente el Registrador de Registro de Predios, como se señaló en la Resolución N° 1158-2012-SUNARP-TR-L.



Por tal razón, la Registradora debió hacer el pase al Registro de Concesiones. Sin perjuicio de ello, esta instancia se pronunciará sobre los defectos encontrados por la Registradora del Registro de Predios.

7. En el presente caso, se ha adjuntado a la escritura pública dos planos: Plano de detalle de área a ceder a Luz del Sur y plano de ubicación suscritos por la representante de la Fundación y no por ingeniero o arquitecto; por lo que la Registradora hace este requerimiento, para que los mismos sean remitidos a la oficina de Catastro.

Al respecto, es preciso señalar con relación a los planos de una servidumbre de electroducto, que ésta cuenta con norma especial, distinta a la del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que regula la inscripción de servidumbres no referidas a servicios públicos.

La norma especial se encuentra contenida en la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA que regula los actos inscribibles en el Registro de Concesiones. En el numeral 5.10 inciso b) se señala que se presentará planos georeferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, del área afectada con la servidumbre, acompañada de la respectiva memoria descriptiva.

Por lo tanto, no resulta aplicable la Resolución invocada por la apelante, ya que la misma se ha emitida cuando no se encontraba vigente dicha directiva, debiendo presentarse los documentos técnicos de acuerdo a la formalidad detallada en la directiva, para que sean remitidos a la oficina de Catastro.

Por lo tanto, corresponde **confirmar el primer extremo** de la observación.

8. En el segundo punto de la observación, la Registradora requiere que se determine el plazo de vigencia del contrato de servidumbre.

Al respecto, el artículo 1037 del código civil establece lo siguiente:

"Artículo 1037.- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario".

Conforme al citado artículo, la ley o las partes pueden fijar el plazo de la servidumbre, caso contrario se entenderá que esta es perpetua.

Revisada la escritura pública del 26/6/2012, se advierte que en la cláusula

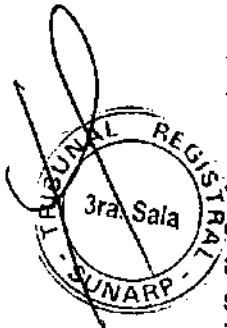


RESOLUCIÓN No. 225 - 2013 - SUNARP-TR-L

cuarta se ha establecido lo siguiente:

"Cuarta.- Vigencia

La servidumbre que se constituye por el presente contrato tendrá la misma vigencia que el contrato de arrendamiento y sus respectivas renovaciones, que se celebrará entre LA FUNDACIÓN y CINDEL, el mismo que inicialmente será por un plazo 10 (diez) años, según lo estipulado el documento correspondiente al compromiso de contratar de fecha 23/09/2011, por lo tanto, permanecerá por todo el tiempo que CINDEL sea arrendataria del predio sirviente y que LUZ DEL SUR destine el área de terreno y las obras civiles asociadas para el establecimiento de instalaciones destinadas a la prestación del servicio público de electricidad. (...)" (El subrayado es nuestro).



De la citada cláusula se verifica que el plazo de vigencia de la servidumbre está vinculado al plazo de vigencia de un eventual contrato de arrendamiento que se celebrará entre La Fundación y CINDEL, habiéndose señalado que el plazo de vigencia del eventual contrato de arrendamiento inicialmente será de 10 años, según el compromiso de contratar del 23/9/2011, el mismo que puede ser renovado, por lo que la servidumbre permanecerá por todo el tiempo que dicho contrato dure y que Luz del Sur destine el bien para el establecimiento de instalaciones eléctricas.

La Registradora insiste en que el plazo sea determinado, no pudiendo estar sujeto al plazo de otro contrato que aun no se ha celebrado. Por su parte la apelante señala que se entienda que el plazo sí está determinado y es de 10 años, conforme al artículo 1688 del Código Civil.

Dicha norma establece que el plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de 10 años y que todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dicho plazo.

En consecuencia, no obstante haber vinculado el plazo del contrato a un contrato de arrendamiento, respecto del cual sólo existe un compromiso de contratar, el plazo que se estipule no podría ser mayor a 10 años; asimismo, se tiene en cuenta que en la escritura pública *submateria* ha intervenido la arrendataria.

Por tanto, se **revoca el numeral 2 de la observación.**

9. Con relación al tercer punto de la observación, es preciso señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 2011 del Código Civil concordado con los artículos 31 y 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, la función calificadora del Registrador y del Tribunal Registral comprende la verificación de los requisitos legales que debe cumplir el título respectivo, así como su adecuación con los asientos correspondientes y complementariamente con los antecedentes registrales.

En tal sentido, uno de los aspectos que las instancias calificadoras deben evaluar es la representación invocada por los otorgantes del acto. Así, se encuentra establecido en el inciso g) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo tenor es el siguiente:

"Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: (...)
g) 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 con relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros. (...)"

Respecto a la verificación de la representación de una persona jurídica, el último párrafo de la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (RIRPJNS), incorporado por el Artículo 1 de la Resolución N° 142-2011-SUNARP-SN,² establece lo siguiente

"PRIMERA.- Verificación de la representación de la persona jurídica (...)

Cuando en el acto a inscribir intervenga un representante de la persona jurídica con poder no inscrito en la partida registral, bastará que se adjunte al título la documentación necesaria para que el Registrador efectúe la verificación de la representación voluntaria, conforme lo dispone el inciso g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. El Registrador no requerirá la inscripción previa del acto de representación voluntaria".

Por lo tanto, para inscribir actos en el Registro de Predios que hayan sido realizados por medio de representantes de una fundación no será necesario que previamente consten inscritas en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias las facultades conferidas a dichos representantes, bastando que se adjunte al título la documentación necesaria, a fin de que el Registrador verifique tal representación.

10. Revisada la Partida N° 03005857 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a la Fundación Ignacia R. Viuda de Canevaro, se advierte que no obra inscrito el poder otorgado a la representante en el que se le autoriza para que en representación de dicha fundación suscriba la minuta, escritura pública y demás documentos que resulten necesarios para perfeccionar la constitución de la servidumbre en estudio.

Si bien en la escritura pública de constitución de servidumbre del 26/06/2012 obra inserta el acta del 18/4/2012 en la que se otorgó dicho poder, no se acredita la convocatoria a dicha sesión de la junta, debiendo adjuntarse la declaración jurada emitida por el órgano con facultad legal o estatutaria de convocatoria, de conformidad con los artículos 51, 52 y 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

La recurrente señala que las esquelas de convocatoria distribuidas a los miembros de la junta de la fundación se encuentran en los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción de los poderes otorgados en la partida registral de la fundación con posterioridad a la sesión del 18/4/2012. Sin embargo, las esquelas no dan mérito para acreditar la convocatoria de la sesión en la que se aprueba la representación de una persona jurídica, sino únicamente las constancias, como señala el artículo 51 del RIRPJNS, las mismas que tienen el carácter de declaración jurada (Art. 16 del RIRPJNS).

Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación.**

11. La Registradora, en el cuarto punto de la observación, solicita que se presente el documento mediante el cual el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones autoriza la constitución de la servidumbre *submateria*.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 01/6/2011.



RESOLUCIÓN No: 225 - 2013 - SUNARP-TR-L

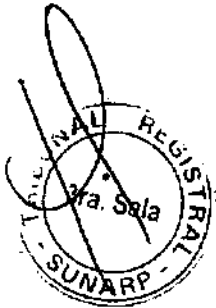
Al respecto, el artículo 104 del Código Civil establece:

"Artículo 104.- El Consejo de Supervigilancia de Fundaciones ejerce las siguientes funciones básicas:

(...)

5.- Autorizar los actos de disposición y gravamen de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación y establecer el procedimiento a seguir, en cada caso.

(...)"



Comentando dicho artículo, Carlos Fernández Sessarego sostiene que: "El texto del inciso quinto pretende conciliar la necesaria operatividad que debe otorgarse a la fundación, generalmente organizada como una empresa, con las explicable limitaciones a que deben estar sujetos los administradores en cuanto manejan un patrimonio ajeno y destinado al beneficio de una colectividad cuyos intereses están tutelados por el Estado a través del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones. Por ello, este inciso permite a los administradores realizar libremente todos los actos de disposición y gravamen de los bienes que son objeto de las operaciones ordinarias de la fundación. Es decir, la venta de productos o de ganado si el bien afectado es una hacienda o de mercaderías si se trata de un almacén. Por excepción, cuando tales actos no correspondan a dichas operaciones, ellos deben ser materia de autorización de parte del Consejo, el mismo que señala, en cada caso, el procedimiento a seguir que considere más adecuado para ejecutarlos".³

Por su parte, el Reglamento del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 03-94-JUS, señala:

Artículo 6.- Son funciones del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones:

(...)

g) Autorizar los actos de ventas, transferencias, donaciones, cesión en uso, permuta, gravamen, arrendamiento, hipoteca, usufructo, prenda y anticresis, de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación y establecer el procedimiento a seguir en cada caso;

(...)"

Asimismo, mediante Resolución N° 141-2001-SUNARP-SN del 22/5/2001, se dispuso lo siguiente:

"En los casos en que una fundación solicite la inscripción de actos de disposición y gravamen de los bienes que no sean objeto de sus operaciones ordinarias, el registrador deberá verificar que estos cuenten con la autorización expedida por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, así como el cumplimiento del procedimiento o condiciones en que se otorga dicha autorización, bajo responsabilidad".

De acuerdo a las citadas normas, la disposición y el gravamen de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación deben ser autorizados por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, a fin de preservar o cautelar el patrimonio de la fundación, autorización que deberá ser presentada al Registro cuando se pretenda la inscripción de dichos actos.

³ FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. Derecho de las Personas. Décima edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2007, pág. 352.



12. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública se advierte que en la cláusula segunda se ha establecido lo siguiente:

"Segunda.- Objeto

Por el presente contrato **LA FUNDACIÓN** constituye a favor de **LUZ DEL SUR** una **servidumbre de electroducto** sobre un área, situada en el subsuelo del inmueble descrito en la cláusula primera, numeral 1.1, que será ocupado por **LUZ DEL SUR** para la instalación de la línea de distribución subterránea 10 Kv correspondiente a una **celda de medición y derivación, la misma que será utilizada para el abastecimiento de energía de manera exclusiva por LA FUNDACIÓN o CINDEL.** (...)" (El subrayado es nuestro).

De lo antes señalado, se verifica que en este caso la servidumbre constituida a favor Luz del Sur S.A.A será utilizada para abastecer de energía *de manera exclusiva* a la fundación o a CINDEL, empresa a la cual la fundación arrendará el bien sobre el que recae la servidumbre, en el que se viene ejecutando un establecimiento comercial, ello según lo señalado en los numerales 1.3 y 1.1. de la cláusula primera del contrato, respectivamente.

En ese sentido, atendiendo a que la servidumbre *submateria* se trata de un gravamen constituido también en beneficio de la fundación y no de uno que ocasione el desmedro del patrimonio de ésta, este colegiado considera que no resulta necesario solicitar el documento por el que el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones autorice la constitución de la servidumbre, pues tal autorización sólo tiene por finalidad cautelar el patrimonio de la fundación, el cual no se verá afectado en el presente caso.

En ese sentido, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN



CONFIRMAR los numerales 1 y 3 de la observación formulada por la Registradora Pública al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución y **REVOCAR** el numeral 2 y 4, debiendo tenerse en cuenta lo señalado en el numeral 6 del análisis de la presente resolución, por los fundamentos expuestos en el análisis.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral