

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

Arequipa, 28 de diciembre de 2012.



APELANTE : ROMULO CONTRERAS MERINO.
TÍTULO : N° 6202 DEL 13.09.2012.
RECURSO : N° 029437 DEL 21.11.2012.
REGISTRO : PREDIOS - ABANCAY.
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLA :

DISPOSICIÓN DE BIENES PROPIOS

"De conformidad con el artículo 303 del Código Civil, cada cónyuge puede disponer libremente de sus bienes propios".

CONTENIDO DE LA INTRODUCCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA

"De conformidad con literal e) del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049, en la parte introductoria de la escritura pública deberá señalarse de forma expresa, no sólo la circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, sino también la indicación del documento que autoriza la representación".

CALIFICACION DE LA REPRESENTACIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS JURIDICAS CREADAS POR LEY

"Conforme al artículo 32 del RGRP uno de los aspectos que el Registrador Público y el Tribunal deberán verificar es la representación invocada por los otorgantes. En ese sentido, cuando en un título interviene el titular del derecho representado por su representante, la calificación registral implica la verificación de la representación".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el presente título, se solicita la inscripción de compraventa del Lote N° 06, Manzana A, parte integrante del inmueble ubicado en la Calle Mariano Melgar S/N, del distrito de Tamburo, provincia de Abancay,

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

departamento de Apurímac, inscrito en la partida N° 05001995 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay.

Para ello se presenta la siguiente documentación:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Copia del D.N.I. d a presentante del título.
- c) Parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 22.03.2011 otorgado por Notario de Abancay Ebliton G. Aponte Carbajal.
- d) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de predios de la Oficina Registral de Abancay, Marisol Elguera Ocampo, denegó la inscripción, formulando la siguiente observación:

"(...)

- 1.- *El predio materia de compra venta se encuentra registrada en la P.E. N° 05001995 a nombre de Edith Andrea Torres Farfán de estado civil soltera.*
- 2.- *De la escritura pública de compra venta se tiene que el comprador es el Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac; cuya partida registral a donde aparece inscrito no se ha señalado en la escritura pública.*
- 3.- *De la revisión del índice de Personas Jurídicas de esta Oficina se tiene que el Colegio de Enfermeros del Perú Consejo regional XXV Apurímac, aparece inscrito en la partida 11036278, en el que señala que el decano es el Sr. Rómulo Contreras Merino y la tesorera Luzmila Cansaya Flores, quienes tienen mandato vigente. Por lo que sírvase aclarar al respecto.*

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación en los siguientes argumentos:

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

- 
- Si bien se señala que el estado civil de la vendedora es de casada, es cierto también, que el predio materia de venta es un bien propio que no se encuentra dentro de la sociedad de gananciales.
 - Con relación al punto 2, no es necesario señalar en la escritura pública en vista de que la Oficina Registral cuenta con los índices correspondientes, toda vez que este señala en forma clara la denominación para su ubicación respectiva en los índices.
 - En cuanto respecta al punto 3, la adquisición lo hizo la junta anterior, quienes dentro de sus facultades respectivas y dentro de su mandato vigente adquieren dicho predio.

IV. ANTECEDENTES

En la partida registral N° 05001995 del Registro de Predios de Abancay, se encuentra inscrito el Lote N° 06 de la Manzana A que cuenta con un área de 519.50 m2. Siendo su propietaria Edith Andrea Torres Farfán.

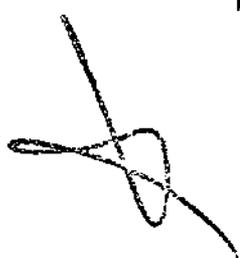
V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala las cuestiones a determinar son:

- Si es necesario que se aclare la calidad del bien, cuando del antecedente registral se advierte que se trata de un bien propio.
- Si es necesario señalar en la escritura pública la partida registral donde obra inscrito la persona Jurídica.
- Si se ha acreditado la representación invocada por la parte compradora.

VI. ANÁLISIS

- 
1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa del Lote N° 6 de la Manzana A que obra inscrito en la partida N° 05001995 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, que otorga la vendedora Edith Andrea Torres Farfán a favor del Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac, representado



RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

por Iris Rosaura Soria Gutiérrez como Decana y Rosario Mendoza Valenzuela en su condición de tesorera.

El título en mención fue objeto de observación cuyos extremos, procederemos analizar a continuación.

2. En el punto 1 de la observación impugnada se indica que el predio materia de compraventa se encuentra registrada en la partida N° 05001995 a nombre de Edith Andrea Torres Farfán de estado civil soltera.

Al respecto, el apelante señala que si bien se señala que el estado civil de la vendedora es de casada, es cierto también, que el predio materia de venta es un bien propio que no se encuentra dentro de la sociedad de gananciales.

En este punto, este colegiado considera pertinente determinar, si es necesario que se aclare la calidad del bien, cuando del antecedente registral se advierte que se trata de un bien propio.

3. Cabe precisar, que en el matrimonio pueden existir dos regímenes patrimoniales denominados el régimen de sociedad de gananciales y el régimen de separación de patrimonios, conforme lo regula el artículo 295 y siguientes del Código Civil, pudiendo optar ya sea antes o durante el mismo cualquiera de los regímenes establecidos, con la particularidad que cuando optan por el régimen de separación de patrimonios deben otorgar escritura pública e inscribirse en el Registro Personal.

En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad de gananciales. Los bienes propios de cada cónyuge están enumerados taxativamente en el artículo 302 del Código Civil, entre los que se encuentran los que cada cónyuge aporta al iniciarse el régimen, los que adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito, entre otros supuestos.

Por su parte los bienes de la sociedad de gananciales (bienes sociales) son todos los no comprendidos en el artículo 302 del Código Civil, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiere por su propio trabajo, industria o profesión. Los bienes sociales son bienes de la

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

sociedad de gananciales, la misma que constituye un patrimonio autónomo, esto es, los bienes sociales no pertenece a los cónyuges en copropiedad sino que le pertenece a la sociedad de gananciales.

De ahí que para administrar y disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención de ambos cónyuges conforme a lo previsto por los artículos 313¹ y 315² del Código Civil.

Ahora bien, con relación a los bienes propios de cada cónyuge el artículo 303 del Código Civil señala que *"Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos"*. Es decir, que los cónyuges pueden disponer de sus bienes propios ya sea que se trate de un bien mueble o inmueble, sin requerir la intervención del otro cónyuge.

En ese sentido, si en el asiento C00001 de la partida N° 05001995 se publicita que el estado civil de Edith Andrea Torres Farfán es de soltera, y por lo tanto dicho predio constituye un bien propio, y en la escritura pública de compraventa se señala que esta casada, no es necesario que se aclare tal discrepancia, toda vez que de acuerdo a lo prescrito por el artículo 303 del Código Civil cada cónyuge puede disponer libremente de sus bienes propios.

En consecuencia, se revoca el punto 1 de la observación formulada por la Registradora.

4. En el punto 2 de la observación la Registradora señala que en la escritura pública de compraventa no se ha señalado la partida registral donde obra inscrito la personería jurídica del comprador -Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac-.

¹ Artículo 313.- Administración común del patrimonio social

Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.

² Artículo 315.- Disposición de los bienes sociales

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

En este punto, el apelante refiere que no es necesario señalar la partida registral, toda vez que la Oficina Registral cuenta con los índices correspondientes, donde con la sola denominación de la persona jurídica puede ubicársele en el índice.

Es así, que en este punto cabe determinar si es necesario señalar en la escritura pública la partida registral donde obra inscrito la persona Jurídica.

Debemos precisar que si bien, dentro de la calificación registral que efectúa el Registrador así como esta instancia registral, esta la de efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros, es cierto también, que dicha búsqueda no es certera en todos los casos, como en el presente caso, ello por cuanto efectuada la búsqueda de la referida persona jurídica se tiene que no coincide el contenido del asiento registral de la partida N° 11036278 con la información proporcionada por el comprador en la escritura pública, como es que en la partida se publicita el nombramiento del consejo directivo del Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac para el periodo 2012-2013, siendo el Decano es Rómulo Contreras Merino y la tesorera Luzmila Cansaya Flores.

Con relación al contenido de los asientos registrales, el artículo 13³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su literal d)

³ Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

último párrafo, señala que en el asiento se indicará, cuando se trata de personas jurídicas, la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrito.

En consecuencia, se confirma este punto de la observación.

5. No obstante lo señalado, el literal e) del artículo 53 del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, prescribe que en la introducción de la escritura pública se expresará *“La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza”*. De acuerdo a este dispositivo legal, en la introducción de la escritura pública tiene que expresarse la representación que invocan las partes así como la indicación del documento que autoriza dicha representación, es decir, en mérito a que documento interviene el representante, la cual puede consistir en señalar la escritura pública de poder, la partida registral donde obra inscrito la representación u otros documentos donde se acrediten la representación alegada (El subrayado es nuestro).

Bajo este supuesto, revisada la escritura pública de compraventa de fecha 22.03.2011, se advierte que en la parte introductoria de la escritura se señala que intervienen en calidad de comprador el Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac, representado por Iris Rosaura Soria Gutiérrez y Rosario Mendoza Valenzuela, hasta este punto tal como lo detalla el literal e) del artículo 53 ya citado, en la introducción de la escritura pública se expresa la circunstancia de intervenir una persona en representación de otra. Sin embargo, se omite consignar la indicación del documento que la autoriza.

Siendo que en la introducción de la escritura pública tiene que expresarse no solo la circunstancia de intervenir una persona en representación de otra, sino también, la indicación del documento que la

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;

f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La SUNARP podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

autoriza, es que deberá procederse ha adjuntar la escritura aclaratoria al respecto, ello de conformidad con artículo 48⁴ del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049.

Con relación a lo sostenido por el apelante, cabe precisar que existe norma expresa que señala cuales son las formalidades que debe contener la parte introductoria de la escritura pública, independientemente de la función calificadora del Registrador, con relación a la consulta efectuada en el índice de Personas Jurídicas, es que debe cumplirse con lo establecido en el literal e) del artículo 53 ya referido.

Consecuentemente, se amplía la observación por los fundamentos expuestos en el presente numeral.

6. Finalmente, en el punto 3 de la observación la Registradora sostiene que de la revisión del índice de Personas Jurídicas se advierte que el actual Decano del Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV es Rómulo Contreras Merino y la tesorera Luzmila Cansaya Flores, quienes tienen mandato vigente. Por lo que sírvase aclarar al respecto.

Con relación a este punto, el apelante señala que la adquisición lo hizo la junta anterior, quienes dentro de sus facultades respectivas y dentro de su mandato vigente adquieren dicho predio.

En ese sentido, corresponde determinar, si se ha acreditado la representación invocada por la parte compradora.

7. El artículo 20 de la Constitución Política el Perú, prescribe que *“Los colegios profesionales son instituciones autónomas con personalidad de derecho*

⁴ Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público

El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

Cuando el notario advierta algún error en la escritura pública, en relación a su propia declaración, podrá rectificarla bajo su responsabilidad y a su costo, con un instrumento aclaratorio sin necesidad que intervengan los otorgantes, informándoseles del hecho al domicilio señalado en la escritura pública.

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A



público. La ley señala los casos en que la colegiación es obligatoria". Al respecto, Enrique Bernal es manifiesta que "(...) instituciones autónomas equivale a decir que no tienen dependencia con autoridades superiores a ellas mismas; son regidas por sus propias miembros y por las disposiciones estatutarias que acuerdan. Esta característica hace que los colegios se organicen según principios de democracia y participación interna. En la práctica esto se traduce en que sus autoridades –el Decano y su junta directiva- son elegidas por votación universal de los miembros aptos para votar, según la ley y el estatuto respectivo. Desde luego, las normas internas del Colegio también deberán ser aprobadas internamente según se establezca en la ley y dado el caso, en los estatutos, instituciones con personalidad de Derecho Público quiere decir que los colegios profesionales tienen reconocimiento oficial del estado y que, por tanto, no se limitan a ser asociaciones de naturaleza privada conformada por los miembros que se asocian. Justamente la personalidad de Derecho Público la que permite a los colegios tener funciones públicas oficiales (...).⁵

De esta disposición se tiene que los colegios profesionales son personas jurídicas creadas por voluntad de la ley que presentan dos características fundamentales, como son la autonomía y personalidad de derecho público.

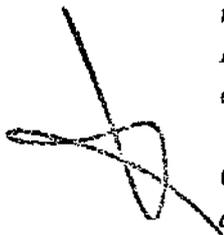
- 
8. El literal b) del artículo 2 de la Ley N° 26366 establece que el "Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley" integra el Registro de Personas Jurídicas.

Es así que, el artículo 27 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, señala lo siguiente:

"Artículo 27.- Inscripción de personas jurídicas creadas por ley.

La inscripción de la persona jurídica en el Registro de Personas Jurídicas creadas por ley tiene carácter declarativo y es facultativa.

La inscripción del acto de creación se efectúa en mérito de la ley o norma de igual jerarquía que la crea y del dispositivo legal que aprueba su estatuto, y sus normas modificatorias, a cuyo efecto bastará la indicación de la fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano. La atribución de la personalidad jurídica debe constar expresamente en la ley de creación.



Cuando corresponda que el estatuto sea aprobado por la persona jurídica deberá acompañarse copia certificada del acta de la asamblea en la que se aprobó, así como

⁵ Bernal es Ballesteros, Enrique. La Constitución de 1993, Análisis Comparado. Editora RAO. 1999, Pág. 246.

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

los documentos complementarios previstos en este Reglamento para acreditar la convocatoria y el quórum.”. (Lo subrayado es nuestro)

De este artículo se desprende que la inscripción de las personas jurídicas creadas por ley es facultativa, y si es así, la inscripción o no de sus actos también tiene el mismo carácter, es decir, que la norma no obliga a los colegios profesionales a inscribir sus actos.

9. El hecho que la inscripción de los actos relacionados a las personas jurídicas creadas por ley sean facultativas, no implica que deje de calificarse la representación alegada, ello por cuanto de conformidad con el principio de legalidad, consagrado en el artículo 2011 del Código Civil y artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. El referido principio ha sido desarrollado por el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, precisándose en el literal g) que el ámbito de calificación registral, comprende entre otros aspectos, *“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”*

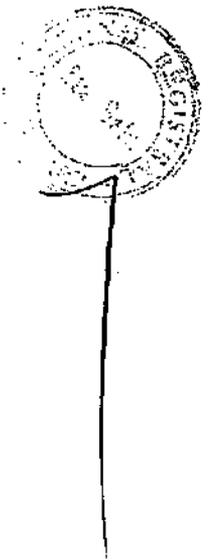
En ese sentido, si bien la inscripción de la acreditación de la representación se torna facultativa, es cierto también, que dentro de la función calificadora que efectúa la instancia registral, debe verificarse la representación invocada, es decir, cuando en un acto jurídico interviene una persona en representación de otra, la calificación comprenderá la verificación de la representación invocada por el representante.

10. Ahora bien, revisada la escritura pública de compraventa de fecha 22.03.2011 se advierte que interviene como comprador el Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac, quien está representado por Iris Rosaura Soria Gutiérrez como Decana y Rosario Mendoza Valenzuela como tesorera.

Sin embargo, de lo publicitado en la partida N° 11036278, correspondiente al Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional

RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

XXV Apurímac, se advierte que el actual Decano del colegio profesional y tesorero para el periodo 2012-2014 es Rómulo Contreras Merino y Luzmila Cansaya Flores.



Por lo expuesto, colegimos que no se acredita la representación invocada en la escritura pública de compraventa de fecha 22.03.2011, ello por cuanto en la partida registral no obra inscrita dicha representación, asimismo, advertimos que no se ha adjuntado o insertado en la escritura pública los documentos que acrediten la representación de Iris Rosaura Soria Gutiérrez y Rosario Mendoza Valenzuela como Decana y tesorera del Colegio de Enfermeros del Perú Consejo Regional XXV Apurímac.

En consecuencia, al no haberse acreditado la representación invocada en el título, es que a fin de verificar la suficiencia de la representación invocada por la parte compradora es que deberá adjuntarse copias certificadas de las actas de nombramiento del concejo directivo y otorgamiento de facultades y, las declaraciones juradas de convocatoria y quorum respectivamente.

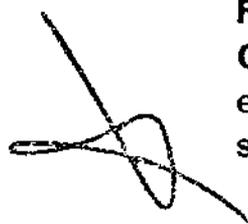


Por otro lado, de lo publicitado en la partida registral N° 11036278 se aprecia que en el estatuto se estableció el nombramiento del comité electoral para las elecciones del concejo directivo, por lo que, de corresponder, además deberá adjuntarse copias certificadas del acta de elecciones del comité electoral, así como la declaración jurada de convocatoria y quorum.

Por lo expuesto, este colegiado confirma el punto 3 de la observación formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN



REVOCAR el punto 1 de la observación formulada por la Registradora; **CONFIRMAR** los puntos 2 y 3 de la misma por los argumentos expuestos en la presente resolución; y, **AMPLIARLA** de acuerdo a lo señalado en el numeral 5 de la presente resolución.



RESOLUCIÓN N° 633- 2012- SUNARP-TR-A

Regístrese y comuníquese.

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL