



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 671 -2004-SUNARP-TR-L

Lima, 15 NOV. 2004

APELANTE : WILLIAM CHÁVEZ CRUZADO
TÍTULO : N° 230332 del 12 de agosto de 2004.
RECURSO : H.T.D. N° 43157 del 28 de setiembre de 2004.
REGISTRO : Personas Jurídicas de Lima.
ACTO (s) : Poder.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE PODER OTORGADO POR LA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN DE UNA FUNDACIÓN

No compete al Registrador del Registro de Personas Jurídicas, exigir la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, para la inscripción de un poder, dado que la calificación respecto a si se requiere o no de la citada autorización, corresponderá al Registrador encargado de la inscripción de los actos para los cuales se concedió facultades a los representantes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del poder otorgado por la Fundación Ignacia R. Viuda de Canevaro, en mérito del acta de sesión de junta del 20.11.2001 en el que se aprobó la adquisición del inmueble registrado en la partida N° 49078183 y se autorizó el arrendamiento del referido inmueble a las Empresas Telefónica Multimedia S.A.C y Telefónica Publicidad e Información S.A.C, autorizando para la firma y suscripción de la minuta y escritura pública correspondientes a Luz María del Pilar Freitas Alvarado y a Juan Enrique Horna Alegría, presidente y miembro de la junta respectivamente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, César Perfecto Alba, observó el título en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta que el Código Civil y el D.S. N° 03-94-JUS, indica en forma genérica que los actos de disposición y gravámenes de bienes que no son objeto de las operaciones ordinarias de la fundación, requiere la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones y en el caso de la compraventa por su carácter sinalagmático, existe la disposición de bienes, reiteramos en todos sus términos y por las mismas consideraciones la siguiente observación:



En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 6 inc. g del D.S. N° 03-94-JUS y Art. 104 inc. 5 del código Civil es función del Consejo de Supervigilancia "... 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...". Por lo expuesto y teniendo en cuenta que mediante la sesión de junta de fecha 20.11.2001 ratificada por junta de fecha 10.12.2001, se acuerda aprobar la adquisición del inmueble ubicado en la Av. Paseo de la República N° 3755, 3721 y 3795 del distrito de San Isidro, así como su posterior arrendamiento, es necesario que presenten el documento de autorización expedida por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones respecto a la compraventa del inmueble antes citado. Ampara la presente observación el art. 11 inc. h del estatuto, donde se señala que para la celebración de actos jurídicos "deberá contar con la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador ha calificado la existencia de un acto de naturaleza real, cual es la transferencia del derecho de propiedad de un predio, no obstante estar solo frente a la solicitud de inscripción de las facultades para la ejecución del acto de adquisición.
- El Tribunal Registral mediante Res. N° 238-2004-SUNARP-TR-L del 16.4.2004, estableció que "...será en la oportunidad en que se realicen actos de disposición y gravamen de los bienes, que no sean objeto de operaciones ordinarias de la fundación, que el Registrador competente deberá exigir que se acredite (es el caso de una donación) la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones..."
- No se debe incluir en los alcances del inciso 5 del artículo 104 del Código Civil a los actos de adquisición de bienes, puesto que la enajenación de bienes, constitución de gravámenes o extinción de derechos, tiene relación directa con la afectación del patrimonio de la fundación, situación distinta que se da en el caso de los actos adquisitivos, siendo inclusive que para efectos de un adecuado control de los mismos, no como requisito previo de autorización, sino como elemento de fiscalización posterior a cargo del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, el mismo artículo 104 establece diferentes funciones de control del patrimonio a cargo de dicho consejo, por lo que los actos de adquisición no son ajenos al posterior conocimiento del citado consejo.
- El Consejo de Supervigilancia de Fundaciones no constituye el órgano máximo de la fundación.
- El Reglamento del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones cita a las ventas y transferencias en general, excluyendo el acto de compra.
- En cuanto al arrendamiento de bienes, debe distinguirse que en el caso de la fundación Ignacia R. Vda. De Canevaro es parte de las actividades ordinarias de la misma en atención a la voluntad expresada en el testamento de la fundadora, toda vez que es propio de la fundación generar renta de los bienes de su propiedad.



RESOLUCIÓN No. - 671 - 2004 - SUNARP-TR-L

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La FUNDACIÓN IGNACIA R. VDA. DE CANEVARO se encuentra registrada en la ficha N° 2104 que continúa en la partida electrónica N° 03005857 del libro de Fundaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si se requiere la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para el otorgamiento de poder para la compra de un inmueble a favor de la fundación y su posterior arrendamiento.

VI. ANÁLISIS

1. La fundación es definida en el artículo 99° del Código Civil como "la organización no lucrativa instituida mediante la afectación de uno o más bienes para la realización de objetivos de carácter religioso, asistencial, cultural u otros de interés social".

De ese modo, la actividad propia de la fundación consiste en la administración de bienes para destinar sus frutos a la finalidad para la cual ha sido constituida.

2. De acuerdo al artículo 6° del estatuto de la fundación *submateria* - título archivado N° 134533 del 20.7.2001 -, uno de los órganos de la fundación es la Junta de Administración, la cual, de acuerdo a sus funciones y atribuciones, establecidas en el artículo 16° del estatuto, se encarga de aprobar la celebración de actos de disposición y/o gravamen de sus bienes, en atención al fin fundacional, solicitando la autorización respectiva al Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, cuando dichos actos no formen parte de sus operaciones ordinarias.

3. En el título venido en grado mediante sesión de fecha 20.11.2001, ratificada por sesión del 10.12.2001, la Junta de Administración acuerda otorgar poder a dos de sus miembros para la adquisición del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 49078183, así como para su posterior arrendamiento.

Dicho poder ha sido observado por cuanto a criterio del Registrador, se requiere la autorización previa del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 103° del Código Civil, el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones ha sido establecido como la organización administrativa encargada del control y vigilancia de las fundaciones. Así, el artículo 104°¹ del Código Civil ha precisado sus

¹ Artículo 104 del Código Civil:

El Consejo de Supervigilancia de Fundaciones ejerce las siguientes funciones básicas:

- 1.- Indicar la denominación y domicilio de la fundación, cuando no consten del acto constitutivo.
2. Designar a los administradores cuando se hubiese omitido su nombramiento por el fundador o sustituirlos al cesar por cualquier causa en sus actividades, siempre que no se hubiese previsto, para



funciones básicas.

El establecimiento de un organismo supervisor para las fundaciones se sustenta en el hecho que, para la constitución de la citada persona jurídica, el fundador ha afectado bienes de su propiedad. Sin embargo, una vez constituida la fundación, el fundador no tiene mayor injerencia en la persona jurídica. Por ello, son los administradores de la fundación los que deciden la realización de las actividades necesarias para conseguir la finalidad altruista prevista en el estatuto, para lo cual realizan actos de administración o de disposición respecto de un patrimonio ajeno a ellos, para beneficiar a una determinada colectividad también distinta a ellos, cuyos intereses se encuentran protegidos por el Estado.

5. Atendiendo a lo anteriormente expresado, el inciso 5 del artículo 104° del Código Civil, establece como función del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, la de autorizar los actos de disposición y gravamen de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación así como la de establecer el procedimiento a seguir, en cada caso.

Con relación a la precitada norma, Fernández Sessarego² señala que ésta "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 sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación."

6. De igual modo, el Reglamento del Consejo de Supervigilancia de

ambos casos, en el acto constitutivo la forma o modo de reemplazarlos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, están impedidos de ser nombrados como administradores de las fundaciones, los beneficiarios o los representantes de las instituciones beneficiarias. Asimismo, en dicho supuesto, el cargo de administrador es indelegable. (*)

3.- Determinar, de oficio y con audiencia de los administradores o a propuesta de éstos, el régimen económico y administrativo, si hubiere sido omitido por el fundador, o modificarlo cuando impidiese el normal funcionamiento o conviniere a los fines de la fundación.

4.- Tomar conocimiento de los planes y del correspondiente presupuesto anual de las fundaciones, para lo cual éstas elevan copia de los mismos al Consejo al menos treinta días antes de la fecha de iniciación del año económico.

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.

6.- Promover la coordinación de las fundaciones de fines análogos cuando los bienes de éstas resulten insuficientes para el cumplimiento del fin fundacional, o cuando tal coordinación determinase una acción más eficiente.

7.- Vigilar que los bienes y rentas se empleen conforme a la finalidad propuesta.

8.- Disponer las auditorías necesarias.

9.- Impugnar judicialmente los acuerdos de los administradores que sean contrarios a ley o al acto constitutivo o demandar la nulidad o anulación de los actos o contratos que celebren, en los casos previstos por la ley. La impugnación se tramita como proceso abreviado; la demanda de nulidad o de anulación como proceso de conocimiento. (**)

10.- Intervenir como parte en los juicios en que se impugne la validez del acto constitutivo de la fundación.

11.- Designar al liquidador o a los liquidadores de la fundación a falta de disposición en el acto constitutivo.

12.- Llevar un registro administrativo de fundaciones.

² FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *Derecho de las Personas*. Grijley. 8va. Edición Actualizada. Lima, 2001. Pág. 241.



RESOLUCIÓN No. - 67.1 - 2004 - SUNARP-TR-L

fundaciones, aprobado por D.S. N° 03-94-JUS, estableció como funciones de dicho organismo, entre otras, la de autorizar los actos de venta, transferencia, donación, cesión en uso, permuta, gravamen, arrendamiento, hipoteca, usufructo, prenda y anticresis, respecto de los bienes que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación, así como la de establecer el procedimiento a seguir en cada caso.

Asimismo, por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 141-2001-SUNARP/SN se estableció como obligación de los registradores, 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, la de verificar que éstos 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.

7. Como se desprende de los dispositivos antes descritos, éstos se refieren a *actos de disposición y gravamen que no sean objeto de las operaciones ordinarias de la fundación*; sin embargo, lo que se solicita inscribir en el Registro de Personas Jurídicas es el *poder* para el ejercicio de los actos de adquisición de inmueble y arrendamiento y no los actos mismos.

En virtud de ello, la obligación de verificar la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones y por tanto de calificar si el acto es o no uno de disposición, así como determinar si está dentro o fuera de las operaciones ordinarias de la fundación, recaerá directamente sobre el Registrador competente para la inscripción de dichos actos. Así, en el presente caso, corresponderá al Registrador del Registro de Predios, la calificación e inscripción de la compra y posterior arrendamiento del predio sub materia.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 238-2004-SUNARP-TR-L del 16.4.2004.

Por tanto, debe revocarse la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

