



RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 198-2004-SUNARP-TR-T

TRUJILLO, 09 de noviembre de 2004.

APELANTE : **SEGUNDO BAZÁN PÉREZ**
TITULO : **13150 (08.07.2004)**
INGRESO : **181-2004 (06.10.2004)**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° II – OFICINA DE CHOTA**
REGISTRO : **DE PERSONAS JURÍDICAS**
ACTO : **INSCRIPCIÓN DE DIRECTIVA COMUNAL**
SUMILLA : **REELECCIÓN DE MIEMBROS DE UNA DIRECTIVA COMUNAL.**

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El 08.07.2004, el Sr. Segundo Bazán Pérez solicitó la inscripción de la directiva comunal de la Comunidad Campesina El Tingo, elegida en asamblea general de comuneros de fecha 04.07.2004.

A su solicitud acompañó los siguientes documentos:

- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 20.06.2004, sobre elección del comité electoral.
- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 04.07.2004, sobre elección de directiva comunal.
- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 15.08.2004, sobre elección de nuevo fiscal de la directiva comunal.
- Listado simple de comuneros en documento titulado Padrón Comunal de la Comunidad Campesina de “El Tingo”.
- Hoja donde consta el tenor de convocatoria a asamblea general de fecha 20.06.2004, firmado por el Sr. César Estela Pérez, en calidad de Presidente de la Directiva Comunal.
- Hoja donde consta el tenor de la convocatoria a asamblea general de fecha 04.07.2004, firmado por los miembros del comité electoral.
- Formatos varios sobre incidencias del proceso electoral.
- Credenciales de cada uno de los directivos electos, firmadas por los integrantes del comité electoral.
- Listado simple que tiene como título “comuneros asistentes al acto electoral 2004 Comunidad Campesina El Tingo”, que contiene una relación de 187 nombres.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Registradora Pública de Chota, Jenny M. Sánchez Alemán. La penúltima esquila de fecha 01.09.2004 precisó que la subsanación se hizo con copia



del acta de asamblea general de fecha 15.08.2004 en la que se decidió reemplazar al fiscal porque no había desempeñado anteriormente un cargo en la directiva, eligiéndose como sustituto al Sr. Gerardo Goicochea Cerdán. La Registradora consideró que esta designación transgredía “*el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Comunidades Campesinas*”¹.

Reingresado que fue el título, con fecha 22.09.2004 la Registradora dispuso su tacha. El tenor de la esquila es el siguiente:

“Se tacha el presente título por cuanto subsiste la observación de fecha 01-09-2004, la cual deviene en insubsanable ya que se tendría que realizar nueva elección para solicitar la inscripción de la Directiva Comunal (Principio de Prioridad Preferente)

Detalle:

De la partida registral se tiene que el señor GERARDO GOICOCHEA CERDAN ha sido miembro de la Directiva Comunal en el año 1993, reelegido en el año 1994 y con un tercer período inscrito en el año 1995, lo cual contraviene lo estipulado en el art. 20 último párrafo de la Ley General de Comunidades Campesinas N° 24656 del 14-04-1987 que señala: “Los miembros de la Directiva Comunal, serán elegidos por un período máximo de dos años y pueden ser reelegidos por un período igual”; por lo tanto, NO ES POSIBLE inscribir por una cuarta vez al señor Gerardo Goicochea Cerdán como miembro de la Directiva Comunal (2004-2006)”.

Concluye citando un párrafo de la Resolución N° 231-98-ORLC/TR emitida por el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao, sobre un caso similar. En resumen, la Registradora sostiene que no es posible inscribir la elección de un miembro de la directiva comunal por más de dos períodos, aún cuando no sean consecutivos.

Mediante Resolución Gerencial N° 1571-2004/Z.R. N° II-GR del 23.08.2004 se prorrogó la vigencia del asiento de presentación del título por 35 días hábiles.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El 01.10.2004, el Sr. Segundo Bazán Pérez interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Pedro Echeverría Peche. Sus argumentos se exponen a continuación:

- La interpretación de la Registradora es errónea. La ley prohíbe un tercer período consecutivo, pero no impide una nueva elección con intervalo.
- Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, define a la reelección como “una prórroga del ejercicio de funciones, por ser elegido nuevamente para ellas antes de cesar”.
- En conclusión, la Registradora confunde los conceptos de reelección y elección, lo que constituye un error.

¹ Op. cit. Pág. 493.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La Comunidad Campesina de El Tingo se encuentra inscrita en la Ficha N° 45-A, hoy partida N° 11000056 del Registro de Personas Jurídicas –Libro de Comunidades Campesinas de Chota. Inicialmente se inscribió en la Ficha N° 45 del Registro de Personas Jurídicas –Libro de Comunidades Campesinas de Cajamarca, pero esta partida fue cerrada porque la Oficina Registral de Chota asumió competencia por razones de territorio. En el asiento A 0001 de la partida N° 11000056 aparece inscrita la directiva comunal, integrada por los señores: César Estela Pérez, Presidente; Américo Medina Cabrejos, Vicepresidente; Wilder Gallardo Pérez, Secretario; Sergio Marrufo Díaz, Tesorero; Samuel Valerio López, Fiscal; y Angel Acuña Gallardo y Jesús Hilario Tarrillo Uriarte, como Vocales, la misma que en el asiento A 00003 aparece ratificada para el período 2002-2003.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Walter Morgan Plaza. La Sala estima que el tema central del debate consiste en establecer el o los supuestos en que es admisible la reelección de los miembros de una directiva comunal, a fin de delimitar los alcances del artículo 20 de la Ley General de Comunidades N° 24656.

V. ANALISIS:

1. La pretensión del apelante es la inscripción de la directiva comunal de la Comunidad Campesina El Tingo para el período 2004-2005. La Registradora ha denegado la inscripción arguyendo que uno de los integrantes de la directiva electa ha desempeñado el cargo por más de dos veces, hecho que, según ella, transgrede el último párrafo del artículo 20° de la Ley General de Comunidades Campesinas, Ley N° 24656 (en adelante la Ley), que prescribe: *“Los miembros de la Directiva Comunal, serán elegidos por un período máximo de dos años y pueden ser reelegidos por un período igual”*.

2. Esta norma admite hasta tres interpretaciones, por lo que debe optarse por la más razonable. La primera, asumida por la Registradora, según la cual no es posible que un miembro de la directiva comunal sea elegido para un tercer mandato, sin que sea relevante para esta prohibición que el tercer mandato sea o no consecutivo, ni que el cargo a desempeñar sea distinto a los que el comunero ejerció anteriormente; dicho en otras palabras, si el comunero fue integrante de dos directivas (consecutivas o no) nunca más puede participar como miembro de otra. La segunda interpretación postula que es admisible la reelección indefinida siempre que el cargo a ejercer en el tercer o ulterior mandato sea distinto al inmediatamente anterior, y así sucesivamente. Desde esta perspectiva, un comunero podría ser elegido presidente, inmediatamente reelegido en el mismo cargo, en un tercer mandato consecutivo ocupar cargo distinto, ser reelegido



inmediatamente en éste y ocupar en el subsiguiente otro cargo distinto, y así sucesivamente. La tercera interpretación, en cambio, entiende que es legítima la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisibles que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido.

3. La primera opción conlleva el riesgo, sobretodo en comunidades pequeñas, que en el futuro no puedan elegirse nuevas directivas debido a que todos los comuneros han desempeñado en dos oportunidades cargos directivos. Esto significaría en la práctica perturbar el desenvolvimiento institucional de las comunidades y desaprovechar la experiencia dirigenal de algunos miembros en el manejo del gobierno comunal, lo que definitivamente no busca la norma.

La segunda tesis, en cambio, daría pie a eventuales entronizaciones de los comuneros dentro de las sucesivas directivas, bastando para ello “rotar” en los cargos. Esta posición atenta contra el espíritu democrático y participativo que en la dirección de la comunidad postula la Ley General de Comunidades y haría ilusoria la fiscalización del gobierno comunal.

La tercera posición interpretativa es la que acoge este Tribunal porque, por un lado, permite aprovechar la experiencia y el bagaje de los miembros de las directivas anteriores, que resulta de suma importancia para el desarrollo de la comunidad; como que también coadyuva a la participación de otros comuneros en el gobierno comunal, haciendo posible la fiscalización. Esta posición armoniza los extremos de las dos anteriores y compatibiliza con la *ratio* de la Ley General de Comunidades.

4. En el caso de autos, la Registradora denuncia que el fiscal elegido, Gerardo Goicochea Cerdán, ha integrado las directivas de los años 1993, 1994 y 1995, supuesto que le impediría asumir un nuevo cargo directivo². No obstante, desde la posición interpretativa que esta Sala ha asumido del párrafo final del artículo 20 de la Ley General de Comunidades, estas inscripciones resultan irrelevantes toda vez que para advertir la prohibición de la norma sólo es necesario verificar las dos directivas inmediatamente anteriores a la elección.

5. En el caso de autos, en los asientos A 0001 y A 0003 de la partida N° 11000056 aparecen inscritas las dos últimas directivas comunales de la Comunidad Campesina El Tingo, y en ninguna de ellas el fiscal elegido forma parte de las mismas, de modo que, con arreglo a la opción interpretativa acogida por este Colegiado, no existe impedimento alguno para que sea nombrado miembro de la presente directiva comunal. En este orden de ideas, la tacha formulada por la Registradora Sánchez al título alzado debe ser revocada.

² Autores citados por **OSTERLING PARODI y CASTILLO FREYRE**, Op. Cit. Pág. 462.



6. Por otra parte, dentro de las facultades de calificación integral concedida al Tribunal Registral por el artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, la Sala advierte los siguientes defectos y omisiones en el título alzado:

i) Se ha omitido adjuntar los documentos que acrediten las convocatorias a las asambleas generales del 20.06.2004, 04.07.2004 y 15.08.2004, en las que se eligieron al comité electoral, la directiva comunal y al reemplazo del fiscal de la nueva directiva electa, respectivamente.

ii) Tampoco se han adjuntado los documentos que acrediten el número de comuneros hábiles con que contaba la Comunidad al momento de realizar las asambleas generales a fin de determinar el quórum y validez de las mismas. Sólo se acompañó una lista de comuneros que no reúne los requisitos de ley³.

No obstante, la Comunidad, conforme con la Resolución N° 609-2002-SUNARP/SN, puede salvar estas deficiencias acogiéndose a las declaraciones juradas de los órganos competentes, extendidas con las formalidades prescritas en la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN.

7. La Sala considera que la certificación de las copias tomadas de un libro de actas debe contener todos los datos referidos a la legalización notarial o judicial de la apertura del mismo, como la identidad del notario o juez que legalizó, la fecha de dicho acto, el número del libro de actas y el número del registro notarial o judicial en el que se dejó constancia de la legalización, en

la medida que son datos que permiten establecer la secuencia de los libros de actas y la legalidad de los documentos que se anexan al registro.

En el título alzado se ha omitido consignar el número del libro de actas. Sin embargo, este Tribunal estima que, en el caso específico, este dato no resulta exigible, desde que la fecha de la legalización del libro de actas que corresponde al título alzado (06.09.2002) es posterior a la fecha de la última inscripción de asamblea general de la Comunidad, lo que supone que se trata de un nuevo libro que no ofrece ninguna incompatibilidad con los antecedentes registrales.

Por las consideraciones precedentes y estando a lo acordado por este Colegiado, se acuerda por unanimidad lo siguiente:

VII. RESOLUCION:

³ El artículo 3 de la Ley 26639 del 15-06-96 establece que *“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.*

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.



Primero: REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública de Chota, y **DECLARAR** que el título es inscribible si cumple con lo señalado en el sexto considerando de esta Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral

HUGO O. ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal de la IV Sala del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal de la IV Sala del Tribunal Registral