

XCVII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:22 de la mañana del día lunes 22 de octubre de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial (virtual), con la participación de 15 vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente (e); Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Nora Mariella Aldana Durán, Walter Juan Poma Morales, Martha del Carmen Silva Díaz, Walter Eduardo Morgan Plaza, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez (s) y Sonia Florinda Campos Fernández (s).

LUGAR:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en Av. Arenales N° 1080, Tercer Piso, Jesús María.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

AGENDA:

El tema a tratar es:

- Constando inscrito un poder otorgado por una Comunidad Campesina para suscribir contratos de compra y venta de terrenos, ¿se requiere poder de disposición?

La programación es la siguiente:

08:15 a 08:30 a.m. INSTALACIÓN

08:30 a 11:00 a.m. DEBATE DEL TEMA

11:00 a 11:15 a.m. PLANTEAMIENTO DE POSICIONES FINALES

11:15 a 11:30 a.m. VOTACIÓN

11:30 a 12:00 m. FIN DEL PLENO

INSTALACIÓN:

Debido a problemas con el sistema informático y luego de haberse verificado el quórum reglamentario correspondiente (con la asistencia de 15 Vocales), el

Presidente (e) del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno convocado para la fecha.

Acto seguido solicitó que se presenten las propuestas (sumilla y/o criterios) para ser sometidas al Pleno.

El **Presidente (e) del Tribunal Registral** reiteró a los Vocales que el tema a tratar es el siguiente:

"Constando inscrito un poder otorgado por una Comunidad Campesina para suscribir contratos de compra y venta de terrenos, ¿se requiere poder de disposición?"

Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/07/2012:

"(...) se acuerda otorgar facultades a Rómulo Bravo Fuertes para que en forma individual y a sola firma -entre otros actos- firme contratos de compra y venta de terrenos. En tal sentido, sus facultades se limitan a la suscripción de los referidos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

En tal sentido, no resulta de aplicación al presente caso, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXV Pleno (...)"

Posición de la Segunda Sala:

El poder otorgado para suscribir contratos de compraventa implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes de la representada, aunque se trate de una Comunidad Campesina.

La convocatoria se sustenta en la solicitud efectuada por la Segunda Sala del Tribunal Registral, cuyos vocales consideran que para resolver el Título N° 350251 (Comunidad Campesina de Jicamarca) deben apartarse del criterio establecido en el décimo primer considerando de la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/7/2012, en aplicación del literal b.2) del artículo 33 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos."

Seguidamente, se adjuntó el tenor del criterio establecido en el décimo primer considerando de la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/7/2012 (el mismo que se transcribe líneas abajo):

"11. Consta de la escritura pública de transferencia que interviene en representación de la Comunidad Campesina de Jicamarca, Rómulo Bravo Fuertes. La Registradora deniega la inscripción señalando que este apoderado no cuenta con facultades suficientes inscritas.

Revisada la partida de la comunidad campesina N° 01953613 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, consta en el asiento A00137, que mediante asamblea general del 13/3/2011 se acuerda otorgar facultades a Rómulo Bravo Fuertes para que en forma individual y a sola firma -entre otros actos- firme contratos de compra y venta de terrenos. En tal sentido, sus facultades se limitan a la suscripción de los referidos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

En tal sentido, no resulta de aplicación al presente caso, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXV Pleno¹, realizado el día 14 de junio de 2011, invocado por el recurrente, que estableció lo siguiente:

OTORGAMIENTO DE PODERES POR COMUNIDAD CAMPESINA

"Salvo disposición distinta del estatuto, la asamblea general de una comunidad campesina, cumpliendo el quórum y la mayoría para la disposición de tierras exigido por las normas legales aplicables, puede otorgar poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.

Salvo disposición distinta del estatuto, en el poder para disposición de las tierras no se requiere describir cada uno de los predios que serán objeto de enajenación."

Criterio adoptado en las resoluciones N° 012-2000-ORLC/TR del 24/1/2000, N° 460-2007-SUNARP-TR-L del 13/7/2007, N° 230-2008-SUNARP-TR-L del 29/2/2008, Res. 358-2011-SUNARP-TR-L y Res. 377-2011-SUNARP-TR-L.

Por tanto, se **confirma el extremo f)** de la observación."

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** señala que:

"Se deberá visualizar el asiento A00137 de la partida N° 01953613 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (el mismo que se transcribe líneas abajo):

Acto: otorgamiento de poder.-

Por Asamblea General del 13.03.2011, se acordó otorgar poder a ROMULO BRAVO FUERTES identificado con D.N.I N° 06226921, para que en forma individual y a sola firma se encuentre facultado para representar a la comunidad ante toda clase de autoridades civiles, administrativas, policiales, terceros, judiciales, legislativas, políticas, aduaneras, eclesiásticas, diplomáticas, gobiernos regionales y locales. Firmar contratos de compra y venta de terrenos, representar ante los ministerios, SAT, SUNARP, COFOPRI, SUNAT, SUNASS, OSIPTEL, OSINERG, SEDAPAL, y cualquier empresa eléctrica y empresas públicas y privadas y para efectuar los trámites correspondientes y suscribir convenios, negociaciones ante el poder judicial, arts. 74° y 75° del CPC. Así consta de la COTIA CERTIFICADA del 18/03/2011 otorgada ante NOTARIO MANUEL NOYA DE LA PIEDRA en la ciudad de LIMA. El acta aludida corre de Fs. 100 a 106 del Libro de Actas N° 25, legalizado el 30.12.2008 por el Juez de Paz Letrado Hipólito Escriba Gamboa, bajo el número 363-2008. Libro Padrón N° 08, legalizado el 16.12.2008 por Hipólito Escriba Gamboa, Juez de Paz Letrado; bajo el número 364. **SE EFECTUA LA PRESENTE INSCRIPCIÓN EN MERITO A LO DISPUESTO POR LA RESOLUCION N° 781-2011-SUNARP/TR-L, de fecha 09.06.2011.** El título fue presentado el 25/03/2011 a las 10:20:51 AM horas, bajo el N° 2011-00258209 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.22.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000973-05. LIMA, 20 de Junio de 2011.

En dicho asiento consta que por asamblea general se acordó otorgar poder a Rómulo Bravo Fuertes "para que en forma individual y a sola firma se encuentre facultado para representar a la Comunidad ante toda clase de autoridades civiles (...) Firmar contratos de compra y venta de terrenos, representar ante los ministerios (...) Se efectúa la presente inscripción en mérito a lo dispuesto por la Resolución N° 781-2011-SUNARP/TR-L del 9/6/2011 (...)."

Como acotación: En dicho título, el Registrador tachó sustantivamente el título por un defecto en la convocatoria, sin calificar integralmente el título. El Tribunal Registral revoca la tacha sustantiva y dispone la inscripción.

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2011.

En la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/7/2012, a Tercera Sala, cuando se tuvo que pronunciar por ese poder, indicó lo siguiente: "(...) se acuerda otorgar facultades a Rómulo Bravo Fuertes para que en forma individual y a sola firma -entre otros actos- firme contratos de compra y venta de terrenos. En tal sentido, sus facultades se limitan a la suscripción de los referidos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

En tal sentido, no resulta de aplicación al presente caso, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXV Pleno (...)"

Actualmente, se encuentra pendiente de resolver una apelación en la Segunda Sala en que interviene el mismo apoderado de la Comunidad Campesina. Esta sala considera que es de aplicación el precedente de Otorgamiento de Poderes Por Comunidad Campesina aprobado en el LXXV Pleno, ya que el poder otorgado para "suscribir contratos de compra y venta" implica el ejercicio de un acto de disposición y no únicamente para realizar el acto material de firmar el documento que contiene dicho acto. Si bien, de acuerdo a las normas legales vigentes y del precedente, debe existir un quórum y mayoría calificada, ello es determinado en la calificación del título en el Registro de Personas Jurídicas y no puede ser nuevamente evaluado para ejercer el poder, pues el asiento se encuentra legitimado."

El **Presidente (e) del Tribunal Registral** reiteró a los Vocales emitir sus opiniones al respecto.

El Vocal **Hugo Echevarría** señala que:

"Remite la Resolución N° 580-2012-SUNARP-TR-T del 06/09/2012 que ratifica lo que la Vocal Andrea Gotuzzo propone (el mismo que se transcribe líneas abajo):

"V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal **Hugo Echevarría Arellano**.

Toda apelación supone la existencia de un agravio que lesiona el interés del presentante de un título. En el presente caso, del universo de observaciones formuladas por la Registradora Ganoza, el interesado sólo ha cuestionado aquella referida a los poderes de los representantes de la Comunidad, lo cual supone que su agravio se limita a este extremo. Sin embargo, dado que esta observación está relacionada con otras que involucran la facultad dispositiva de la Comunidad de sus tierras (acreditación de acuerdos de parcelación y de disposición con el quórum calificado), corresponderá a esta Sala verificar si, del análisis integral de los antecedentes, el representante de la Comunidad contaba con facultades para celebrar este acto.

Sin perjuicio de lo señalado, en virtud de la atribución conferida por el artículo 33.c procederá a verificar si existen otros supuestos de denegatoria.

VI. ANÁLISIS:

1. La Ley 29261 (vigente desde el 22.09.2008) restableció la vigencia del texto primigenio del artículo 10 de la Ley 26505, para efectos de autorizar a las comunidades campesinas a parcelar su territorio y adjudicar las parcelas a sus comuneros poseedores o no poseedores o a terceros. Sin

embargo, ni el citado artículo 10 ni otra disposición legal vigente regula hoy los requisitos para inscribir dicha parcelación y adjudicación. Por tanto, de conformidad con el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley 27444², este Tribunal debe aplicar primeramente los principios del procedimiento administrativo general contemplados en dicha Ley, entre los cuales están los de uniformidad³ y eficacia⁴.

2. Los artículos 38 y 39 del vigente RIRP contemplan los requisitos para la inscripción de la parcelación de los predios de empresas campesinas asociativas, los que son similares a los que el derogado RIRP preveía para inscribir la parcelación y adjudicación del territorio comunal. Consiguientemente, en virtud del principio de uniformidad, siendo la parcelación del territorio comunal un acto similar a la parcelación del predio de la empresa campesina asociativa, la inscripción de ambas debe regirse por requisitos similares, siempre que se satisfaga los presupuestos de aplicación del principio de eficacia.

3. El artículo 38 reclama para la inscripción de la parcelación de un predio perteneciente a una empresa campesina asociativa –entre otros requisitos- que: a) la parcelación se acuerde en asamblea general, y b) que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas. Adviértase que sólo el acuerdo de designación de representantes de la empresa campesina y a su apoderamiento para efectos de suscribir los documentos vinculados a la parcelación deben inscribirse previamente. Por tanto, no se requiere la previa inscripción del acuerdo de parcelación en la partida de la Comunidad, pero –en atención al principio de eficacia- sí debe ser calificado por el Registrador de Predios a cuyo cargo está el título de la parcelación.

4. Estas reglas deben aplicarse para la inscripción de la parcelación del territorio comunal, habida cuenta del déficit de regulación sobre la materia. Consiguientemente, si bien el acuerdo de la asamblea comunal de nombrar apoderados que ejecuten la parcelación debe inscribirse previamente en la partida de la Comunidad, no ocurre lo mismo con el acuerdo de parcelación, sin perjuicio que el mismo deba calificarse por el Registrador de Predios que califique el título de parcelación, para lo cual deben presentarse las copias certificadas del acta correspondiente, acompañadas de las preceptivas constancias de quórum y convocatoria.

5. Vista la partida de la Comunidad, se advierte que en el asiento A5 aparece inscrito el acuerdo de la asamblea comunal del 25.04.2008 que autorizó al presidente a “efectuar la entrega progresiva de tierras y/o mediante firma de escritura pública a favor de los comuneros calificados en el quórum del año 2008-2010”. Así mismo, en el asiento A8 corre inscrito el apoderamiento de la asamblea general otorgado al presidente y vicepresidente para celebrar “compraventa de bienes inmuebles”, “vender, adjudicar, donar, permutar (...) acciones y derechos de los terrenos de la

² **Art. VIII.1.** Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos acudirán a los *principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley*; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.

³ **Artículo IV.1.14. Principio de uniformidad.-** La autoridad administrativa deberá establecer requisitos similares para trámites similares (...).

⁴ **Artículo IV.1.10. Principio de eficacia.-** Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer *prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez*, no determinen aspectos importantes en la decisión final, *no disminuyan las garantías del procedimiento*, ni causen indefensión a los administrados. (...) la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá *ajustarse al marco normativo aplicable* (...).

Comunidad", "regularización y perfeccionamiento de las ventas que tenga pendientes la Comunidad, pudiendo negociar el precio, la forma del contrato y las extensiones que se regularicen", y "efectuar ventas de terrenos de propiedad de la Comunidad, debiendo delimitar las extensiones, negociar el precio de venta y las condiciones del contrato", debiéndose interpretar el apoderamiento "como un poder amplio y general con las más amplias facultades como en derecho sea posible". Consiguientemente, este Tribunal encuentra que está cumplida la previa inscripción del acuerdo de asamblea comunal que designa apoderados y les faculta a ejecutar la parcelación.

6. Estos acuerdos revelan, igualmente, que el fraccionamiento del territorio comunal se realizará progresivamente, y que la asamblea general de la Comunidad ha delegado en sus principales directivos la potestad de definir, en cada caso, cuáles serán las características físicas de las parcelas a segregar. En suma: la designación de representantes y otorgamiento de facultades lleva implícito el acuerdo de parcelación del territorio comunal, con el detalle que ésta se realizará paulatinamente; es decir: están inscritos ambos acuerdos.

7. Ahora, en materia de parcelación y transferencia del territorio de las comunidades campesinas de la Costa, la Ley 29261 (vigente desde el 22.09.2008) restableció la vigencia del texto primigenio del artículo 10 de la Ley 26505, el cual establece que:

"(...) la regularización del derecho de propiedad (de las comunidades campesinas de la Costa) se registrará por las siguientes normas:

a) Para la adquisición en propiedad por parte de posecionarios comuneros sobre la tierra que poseen por más de un año, el acuerdo de Asamblea General de la Comunidad requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros posecionarios con más de un año. Para los efectos de la adquisición por el actual posecionario, la entrega de las parcelas se acredita con el documento extendido por la Comunidad a su favor.

b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no posecionarios o de terceros así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente".

8. Si los asientos A5 y A8 revelan que la asamblea general de la Comunidad ya acordó la parcelación y designó apoderados con facultades para llevarla a cabo, y si estos acuerdos autorizan transferir el territorio comunal –indistintamente– a comuneros y terceros, debe asumirse que los mismos han debido adoptarse con las mayorías requeridas por los artículos 6 y 7 de la Ley 26845, lo cual ha debido ser calificado –bajo responsabilidad exclusiva y excluyente– por el Registrador que autorizó la extensión de los asientos A5 y A8, puesto que el objeto de los correspondientes apoderamientos era, indudablemente, la transferencia del territorio comunal a sus propios comuneros o a terceros, los mismos que exigían para su validez e inscripción el cumplimiento de los requisitos de quórum y mayorías fijados por la Ley 26845.

9. Por ello, aun cuando así no hubiese sido, no podría asumirse una interpretación diferente para exigir a la fecha el cumplimiento de esa mayoría, desde que las inscripciones correspondientes (asientos A5 y A8) se presumen exactas y válidas y producen los efectos que la ley le reconoce, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil. Si bien el artículo 32.a del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) impone a las instancias registrales el deber de "(c)onfrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma", claramente consagra "la legitimación de aquéllos", es decir, que no cabe reexaminar los títulos inscritos para efectos de anular en sede de calificación de un nuevo título la eficacia de una situación jurídica ya inscrita.

10. Por todo lo expuesto, este Tribunal establece que los acuerdos de parcelación y designación de apoderados para que la ejecuten progresivamente y el otorgamiento de facultades para ello ya están inscritos en la partida de la Comunidad, **por lo que debe revocarse las observaciones contenidas en los literales b.2 y b.3 (parcialmente en su primer y segundo párrafos) de la esquila.**

11. Mediante el título alzado se ha solicitado la inscripción de la compraventa de un predio de 30 Hás. que se independizará de uno de mayor extensión ubicado en el distrito de Chimbote de la provincia del Santa. Dicha transferencia se ha efectuado el 21.04.2012 a favor de Susan Silva Rivera por parte de Carlos Alberto Rafael Andrade Caveró, quien actúa en representación de la Comunidad. Ya hemos señalado que en el asiento A8 de la partida de la Comunidad corre inscrito el otorgamiento de poder a favor del señor Andrade para disponer bienes inmuebles de su representada; no obstante, dicho poder le fue otorgado en calidad de presidente de la directiva comunal, habiendo culminado su período en enero de 2012, tal como se aprecia del asiento A15. En efecto, conforme con este asiento, para el período comprendido entre el 15.01.2012 y el 14.01.2014 está vigente la directiva comunal presidida por Angel Wilmer Nicolás Díaz. En otras palabras, el señor Andrade ya no contaba con facultades al momento en que se otorgó la escritura pública de transferencia.

12. Podría sostenerse que el acto es inscribible en razón de que la minuta inserta en la escritura de venta está fechada el 04.10.2011, fecha en que el señor Andrade aún tenía el cargo de presidente de la Comunidad. Frente a este argumento debemos señalar que, por mandato del artículo 2010 del Código Civil, las inscripciones se extienden en virtud de títulos que consten en instrumentos públicos, pues estos ofrecen certeza respecto de su contenido, entre ellos, la fecha cierta de la celebración del acto. Por ello, para todo efecto registral, la fecha de celebración de la venta es el 21.04.2012. **Por este motivo, se confirma el extremo de la observación referida al literal b.3 último párrafo.**

13. Otro punto cuestionable de la esquila de observación de la primera instancia es el referido en la parte final de la misma sobre la omisión de presentación de los planos de independización. Conforme con el párrafo final del artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios "(t)odo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título". Como puede advertirse, la falta de presentación de planos de independización determina la tacha del título y no su observación. Habiéndose comprobado en el presente caso que no se han acompañado los planos de independización, corresponde revocar la observación y decretar la tacha por este motivo. Por lo expuesto, estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR la observación y **DECRETAR** la tacha del título por la razón expuesta en el considerando 13 de la presente resolución.

SEGUNDO: REVOCAR las observaciones contenidas en los literales b.2 y b.3 (primer y segundo párrafos) de la esquila por las razones expuestas en los considerandos 1 al 10.

TERCERO: CONFIRMAR la observación a que se refiere el último párrafo del literal b.3 de la esquila por las razones expuestas en los considerandos 11 y 12 de la presente resolución.

CUARTO: CONFIRMAR las demás observaciones consignadas en la esquila de la primera instancia."

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** señala que:

"En cuanto a la falta de quórum y mayoría, en el pleno LXXXIV del 9/2/2012, se descartó la propuesta de Pedro Álamo en el siguiente sentido:

FACULTADES DE APODERADOS DE COMUNIDADES CAMPESINAS

Las facultades conferidas por una comunidad campesina para la disposición de sus tierras, no determinan que al momento de ejercer los apoderados dichas atribuciones se deba prescindir del cumplimiento de los requisitos previstos legalmente para la validez de los actos de disposición.

Por lo que se precisó en el acta (aunque no se aprobó como acuerdo):

Cabe señalar que el precedente aprobado en el LXXV Pleno es aplicable al Registro de Personas Jurídicas y Registro de Bienes, en lo cual todos los Vocales están de acuerdo menos el Vocal Pedro Álamo.

En ese sentido, entiendo que el problema es que si el poder de una Comunidad Campesina dice simplemente para que suscriba contratos de compraventa, la posición de la Tercera Sala es que no se entienda como facultades de disposición, en tanto no se haya otorgado con el quórum y mayoría correspondiente".

El Presidente (e) del Tribunal Registral señala que:

"A fin de cumplir con los objetivos del Pleno y precisar las posiciones que serán sometidas a votación, agradecería se indique el criterio y sumilla expresas que se propone finalmente, por lo que a las 11:30 a.m., se procederá a la votación correspondiente".

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

"El análisis de la representación y los poderes de comunidades campesinas es distinto al de otras personas jurídicas. En las comunidades campesinas está de por medio el interés público y el control estatal.

El poder inscrito es muy particular en su redacción, por eso considero que merece un tratamiento distinto. Nótese que dice que el apoderado tiene facultad de "Firmar contratos de compra y venta de terrenos". No se señala como en otros poderes, que tal apoderado tiene facultades para vender o disponer, etc. Por eso el caso que Hugo trae al Pleno no es lo mismo, en el caso de la Cuarta Sala la facultad es expresa de vender y este no es el caso.

Cuando un poder no resulta claro, debe irse al archivado y eso es lo que se hizo en el caso que nos ocupa. En el título archivado no dice que tiene facultades para vender, hay un agregado irregular que dice "Firmar contratos de compraventa", por ello no se puede incluso disponer una rectificación, además no aparece en el acta la decisión de la asamblea de disponer de las tierras de la Comunidad.

Estimados amigos, este es un caso particular, en el que el poder ha sido dado de manera deficiente por la comunidad y no considero que se pueda generalizar".

Posteriormente, el **Presidente (e) del Tribunal Registral** señala que:

"A solicitud de algunos Vocales y considerando que el día de hoy se deberá presentar el informe mensual y semanal, entre otros, se suspende el presente Pleno Registral para el día miércoles 24 de octubre, a las 9.30 am."

En ese sentido, siendo las 11:50 a.m., se suspende el Pleno programado para el día miércoles 24 de octubre 2012.

Siendo las 11:02 de la mañana del día 24 de octubre de 2012, el **Presidente (e) del Tribunal Registral** señala que:

"Debido a situaciones de fuerza mayor el Pleno se reiniciará a las 3 pm del día de hoy; en ese sentido, agradeceré revisar el tema a fin de la realización de los debates y votaciones correspondientes".

En la ciudad de Lima, siendo las 3:08 de la tarde del día miércoles 24 de octubre de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial (virtual), con la participación de 15 vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente (e), Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Nora Mariella Aldana Durán, Walter Juan Poma Morales, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez (s) y Sonia Florinda Campos Fernández (s).

La Vocal Martha Silva informó que no estará presente en el Pleno, por cuanto se encuentra con descanso médico.

Con la asistencia de 15 Vocales y existiendo el quórum reglamentario correspondiente, el **Presidente (e) del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno Registral.

Acto seguido solicitó se sirvan formular sus propuestas (sumilla y/o criterio) para ser sometidos al Pleno.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

La Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** señala que:

"1. Posición de la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/07/2012:

En caso de comunidades campesinas, el otorgamiento de poder para la firma de contratos de compraventa de terrenos, se limitan a la suscripción de dichos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

2. Posición de la Segunda Sala:

El poder otorgado para suscribir contratos de compraventa implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes de la representada, aunque se trate de una Comunidad Campesina.

Esta última posición se fundamenta en la legitimación del asiento en el Registro de Personas Jurídicas. Como se recordará, en el LXXXIV Pleno realizado el 9/2/2012, se descartó la siguiente propuesta:

FACULTADES DE APODERADOS DE COMUNIDADES CAMPESINAS

"Las facultades conferidas por una comunidad campesina para la disposición de sus tierras, no determinan que al momento de ejercer los apoderados dichas atribuciones se deba prescindir del cumplimiento de los requisitos previstos legalmente para la validez de los actos de disposición".

Ello en razón que una vez inscrita las facultades de los apoderados de una comunidad campesina no cabe realizar una nueva calificación del título. Es más, en dicha acta se precisó: "Cabe señalar que el precedente aprobado en el LXXV Pleno es aplicable al Registro de Personas Jurídicas y Registro de Bienes, en lo cual todos los Vocales están de acuerdo menos el Vocal Pedro Álamo."

El poder otorgado para "suscribir contratos de compra y venta" implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes y no únicamente para realizar el acto material de firmar el documento que contiene dicho acto. No existe justificación para hacer una diferenciación en ese sentido en desmedro de los representantes de Comunidades Campesinas en comparación de otras personas jurídicas o naturales, cuando se presume que dicho asiento es válido."

La Vocal (s) **Sonia Campos** señala que:

"En el caso de la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L cuando se confirmó el extremo f) de la observación se indicó:

Revisada la partida de la comunidad campesina (...) se acuerda otorgar facultades a Rómulo Bravo Fuertes para que en forma individual y a sola firma -entre otros actos- firme contratos de compra y venta de terrenos. En tal sentido, sus facultades se limitan a la suscripción de los referidos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

Es decir, lo que tomó en cuenta la sala es que de la lectura del asiento A137 no constaba de forma indubitable que el Sr. Rómulo Bravo ostentaba facultades para realizar actos de disposición sobre los bienes de la comunidad; por ello, no se vulneraba el precedente aprobado en el LXXV Pleno.

Considero que la posición de la sala en la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L no es la plasmada en la siguiente sumilla:

En caso de comunidades campesinas, el otorgamiento de poder para la firma de contratos de compraventa de terrenos, se limitan a la suscripción de dichos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas. Pues es perfectamente inscribible un poder donde se les otorguen facultades para disponer, lo cual, según el criterio de la sala, no consta en el asiento A137."

El Vocal Hugo Echevarría señala que:

"Yo entiendo que la representación es una sola institución. No podemos hacer diferencias para cada una de las personas jurídicas. Si esto fuera así, el tema devendría inmanejable.

Ahora, tampoco entiendo como yo puedo autorizar a una persona para que suscriba los documentos mediante los cuales se dispone de mis bienes, pero que a la vez no tenga facultades de disposición. Ambas cosas son lo mismo. Colocar la firma supone trasladar al instrumento la manifestación de voluntad del representante para un acto respecto del cual está autorizado. Si yo le otorgo facultades a una persona para que suscriba las escrituras de venta de los bienes de mi propiedad, lo que estoy haciendo es dándole facultades para que venda o disponga de dichos bienes. Es lo mismo.

El Vocal Rolando Acosta señala que:

"Sobre lo señalado por la Vocal Elena Vásquez, debo indicar que:

1) Las CC son personas jurídicas de derecho privado, tanto así que están regidas por el CC de modo general. No puede existir en su actuación interés público alguno, ni control estatal. El art. 2.13 de la Constitución es claro al respecto: hay derecho de asociación sin requerir de autorización estatal.

2) Si las CC son personas jurídicas de derecho privado, el régimen jurídico de las actuaciones de sus representantes orgánicos o voluntarios no puede ser distinto al del resto de personas jurídicas, por una simple razón de igualdad de trato. De ello sigue que los actos jurídicos celebrados por dichos representantes son susceptibles de interpretación con las reglas que establecen los arts. 168 al 170 del Código Civil.

3) Entiendo que en el apoderamiento otorgado por una CC a su representante para firmar documentos privados o públicos cuya eficacia es probar una transferencia de propiedad subyace la necesidad de la CC de hacer efectiva dicha transferencia. Resultaría contrario a toda lógica que se otorgue poder para firmar una escritura de venta sin que ello suponga la facultad misma de vender. Sería una facultad de imposible ejercicio, pues dependería por entero de una condición (la venta) cuyo cumplimiento está en manos sólo de la CC".

La Vocal Elena Vásquez señala que:

"Estimado Hugo, la disposición de bienes de las comunidades campesinas debe ser tratado de manera especial, porque así lo trata la ley, hay ley especial. Señalar

que el apoderado tiene facultades para firmar escrituras no es suficiente en estas comunidades. Nótese que la mayoría de veces los Registradores al hacer los asientos se cuidan y señalan expresamente que se contó con el quórum de ley y todo ello, en este caso no, y por eso, porque el asiento no era suficiente, fuimos al título archivado y encontramos un agregado de facultad para firmar escrituras públicas y no se ve que se discutió expresamente la disposición de bienes”.

El Presidente (e) del Tribunal Registral señala que:

“Señores, vencido el plazo para los debates y en coordinación con la Vocal ponente, sometemos a votación las siguientes posiciones:

1. Posición de la Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25/07/2012:

En caso de comunidades campesinas, el otorgamiento de poder para la firma de contratos de compraventa de terrenos, se limitan a la suscripción de dichos documentos, careciendo de facultades expresas para celebrar actos de disposición conforme a la normativa que rige a las Comunidades Campesinas.

2. Posición de la Segunda Sala: (Vocal Andrea Gotuzzo):

El poder otorgado para suscribir contratos de compraventa implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes de la representada, aunque se trate de una Comunidad Campesina”.

El Vocal **Pedro Álamo** señala que:

“Voto por la posición de la Tercera Sala por ajustarse a la Constitución y a la Ley”.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

“Estimado Rolando, discrepamos totalmente, sí que existe una protección especial del Estado a las comunidades campesinas, lo han dicho los convenios internacionales, tratándolas como comunidades de indígenas, el hecho que las comunidades en el Perú, sobre todo de la costa no se comporten como tal, no les quita ese calidad. De ahí toda la normativa especial de protección de su regulación e incluso de la consulta previa”.

El Vocal **Hugo Echevarría** señala que:

“Elena eso en todo caso correspondió ser evaluado por el Registrador que inscribió el poder. Si la ley exige quórums específicos para esa clase de actos, quien inscribe un poder que implica la disposición de tierras de la Comunidad tiene que evaluar este asunto”.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

“Hugo es un poder deficiente y por ello mi voto es en contra de la posición de la Segunda sala”.

Luego del debate, el **Presidente (e) del Tribunal Registral** somete a votación las siguientes sumillas propuestas por la Vocal (s) **Andrea Gotuzzo** para que sean aprobadas como Acuerdo Plenario, en atención de la particularidad del caso:

Posición 1: Elena Vásquez, Pedro Álamo, Sonia Campos, Mirtha Rivera y Raúl Delgado. **Total: 5 votos** (incluye votos contrarios a la posición dos).

Posición 2: Rolando Acosta, Walter Morgan, Samuel Gálvez, Andrea Gotuzzo, Jorge Tapia, Walter Poma, Mariella Aldana, Rosario Guerra, Luis Aliaga y Hugo Echevarría. **Total: 10 votos**.

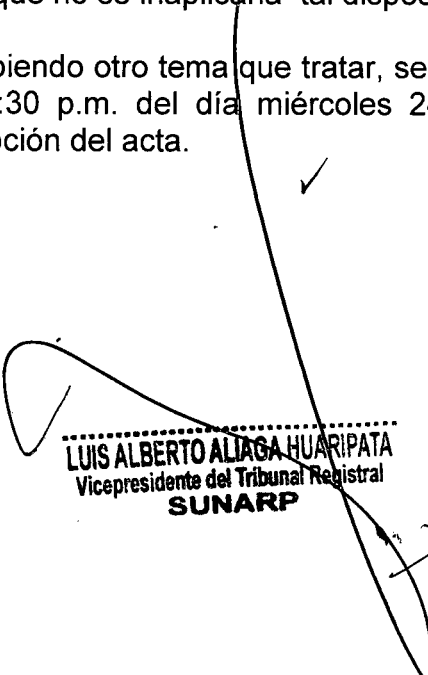
Por lo tanto, obteniéndose la mayoría de votos la sumilla propuesta de la Vocal (s) Andrea Gotuzzo, queda aprobada como Acuerdo Plenario la siguiente sumilla:

FACULTAD DE SUSCRIBIR CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN REPRESENTACIÓN DE COMUNIDAD CAMPESINA

"El poder otorgado para suscribir contratos de compraventa implica el encargo indubitable para la disposición de los bienes de la representada, aunque se trate de una Comunidad Campesina".

El Presidente de la sesión deja constancia que en virtud del principio mayoritario las mayorías han aprobado la propuesta en los términos planteados por la ponente, es decir, en calidad de acuerdo, dada la particularidad del caso; debe agregarse que el artículo 24 del Reglamento del Tribunal Registral no es automático, solo prevé que de tratarse de una propuesta en calidad de precedente el mismo debe aprobarse con el voto de los dos terceras partes de los Vocales, por lo que no se inaplicaría tal dispositivo reglamentario.

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:30 p.m. del día miércoles 24 de octubre de 2012, procediéndose a la suscripción del acta.

✓

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vicepresidente del Tribunal Registral
SUNARP


PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP