



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No.1536- 2021-SUNARP-TR

Arequipa, 31 de agosto de 2021.

APELANTE : **GABRIEL SEBASTIÁN VELÁSQUEZ CUEVA**
TÍTULO : **Nº1114648 DEL 03.05.2021**
RECURSO : **Nº 000005 DEL 15.06.2021.**
REGISTRO : **PREDIOS-CHEPÉN**
ACTO (s) : **COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS**
SUMILLA :

ACTOS DE DISPOSICIÓN REALIZADOS POR REPRESENTANTES DE LA IGLESIA CATÓLICA

“Conforme a la Directiva N°07-2013- SUNARP-SN, los rectores de Seminarios, los Párrocos, administradores de Misiones y de Cabildos Eclesiásticos, deberán contar con facultades expresas otorgadas por la autoridad eclesiástica que los nombró o reconoció para intervenir en los actos o negocios jurídicos de adquisición o disposición de bienes en representación de la entidad eclesial que gobiernan, lo cual se acreditará con el parte notarial de la escritura pública donde conste el otorgamiento de facultades o la copia certificada notarial del decreto emitido por la autoridad eclesiástica, según corresponda”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del 3.263725% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral N° 11015802 del Registro de Predios de Chapén, que efectúa la Parroquia San Nicolás de Tolentino a favor de Luis Antonio Castro Alcalde.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 11.01.2021 otorgada ante notaria Julia Isabel Cerna Rodríguez.
- c) Parte notarial de la escritura pública aclaratoria de fecha 13.01.2021 otorgada ante notaria Julia Isabel Cerna Rodríguez.
- d) Parte notarial de la escritura pública aclaratoria de fecha 22.03.2021 otorgada ante notaria Julia Isabel Cerna Rodríguez.
- e) Copias legalizadas de los decretos 070/14-AT.A y 027/18-AT.A.
- f) Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público (e) Bruno V. Inafuku García en los términos siguientes:

“(…)

Del reingreso se verifica que se han subsanado los ítems 3.2, 3.3 y 3.4 de la esquila de observación anterior (05.05.2021) sin embargo, subsiste la observación proyectada en el ítem 3.1, la misma que a continuación se transcribe:

“3.1. De conformidad con el numeral 5.7 de la Directiva n° 07-20213-SUNARP-SN conforme el artículo II del Acuerdo Internacional aprobado por el Decreto Ley N° 23211, las entidades de la Iglesia que gozan de personería de carácter público podrán adquirir, disponer y gravar toda clase de bienes. El Nuncio Apostólico, el Arzobispo, Obispo, Coadjutor, Prelado, Vicario o Vicario Apostólico gozan de facultades suficientes para suscribir a sola firma los contratos, minutas y escrituras públicas que sean necesarios para adquirir o disponer de bienes muebles e inmuebles, de forma gratuita u onerosa, gravarlos y realizar toda clase de actos o negocios jurídicos en representación de la entidad eclesial que gobiernan.

Tratándose de rectores de Seminarios, los Párrocos, administradores de Misiones y de Cabildos Eclesiásticos, deberán contar con facultades expresas otorgadas por la autoridad eclesiástica que los nombró o reconoció para intervenir en los actos o negocios jurídicos de adquisición o disposición de bienes en representación de la entidad eclesial que gobiernan conforme a las formalidades previstas en el numeral 5.5. de la presente directiva.

Por su parte, el numeral 5.5 de la directiva antes mencionada establece que: Los Arzobispos, Obispos o Coadjutores, Prelados, Vicarios, Vicarios Apostólicos, el Nuncio Apostólico, el Presidente y el Secretario General de la Conferencia Episcopal Peruana podrán delegar sus facultades de manera total o parcial. Para acreditar dicha delegación de facultades se presentará parte notarial del decreto emitido por la autoridad eclesiástica, según corresponda. Para efectos, de verificar la representación de la autoridad eclesiástica deberá cumplirse con las formalidades señaladas en el numeral 5.4.2. de la presente directiva.

En el presente caso, tratándose de autoridades de Parroquias a efectos de verificar sus facultades de representación y de disposición, deberá adjuntar parte notarial de la escritura pública donde conste tal delegación o la copia certificada notarial del decreto emitido por la autoridad eclesiástica.

Además, para acreditar la representación de dicha autoridad eclesiástica deberá indicar la fecha de publicación en el Diario Oficial El Peruano de respectiva norma emitida por el Estado Peruano.

(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

En síntesis, el apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- El canon 3 del Derecho Canónico señala: “La Parroquia legítimamente erigida tiene personalidad jurídica en virtud del mismo derecho”, así mismo, el canon 532 del citado código eclesiástico, señala: “El Párroco representa a la Parroquia en todos los negocios jurídicos, conforme a la norma de derecho”

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

- Siguiendo este orden de ideas, podemos concluir que el representante legal de la Parroquia San Nicolás de Tolentino-El Párroco- ha actuado legítimamente en mérito a la norma de derecho canónico (Ley ordinaria) en la transferencia de acciones y derechos del predio, materia de compraventa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N°11015802 del Registro de Predios de Chepén corre inscrito el predio rústico denominado P2-El Añil-Remanente, Sector Cerro Serrano, Valle Jequetepeque, distrito y provincia de Chepén, departamento de la Libertad, con un área de 8.0000 ha.
 - ✓ Del rubro C) Títulos de Dominio, la titularidad corresponde a Parroquia San Nicolás de Tolentino.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el párroco Don Fabio Anselmo Ramos Esquivel contaba con facultades para intervenir en la escritura de compraventa en representación de la Parroquia San Nicolás de Tolentino.

VI. ANÁLISIS

1. Uno de los aspectos de la calificación registral establecidos en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) regulado en el inciso f), es la verificación de la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos.

Concordante con dicho aspecto, el literal g) establece que en la calificación de título donde los partes actúen representados, corresponde 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.

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

Por tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la capacidad y la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción.

2. En el caso de transferencias de bienes efectuadas por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada, es decir, en principio se estudiará el contenido de los asientos de la partida registral de la respectiva persona jurídica con el fin de conocer a sus representantes y las atribuciones de las cuales se encuentran investidos.

Al respecto, cabe tener presente que las personas jurídicas concebidas como entes abstractos requieren de representantes para realizar actos, pudiendo ser estos representantes orgánicos o representantes voluntarios.

3. Ahora bien, a efectos de verificar de la representación de la persona jurídica, corresponde remitirse a la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ) cuyo tenor es el siguiente:

“Primera - Verificación de la representación de la persona jurídica

Cuando en el acto a inscribir intervenga el representante de la persona jurídica con poder inscrito -en la partida registral, el Registrador verificará los alcances de sus facultades y vigencia a través del sistema informático.

Excepcionalmente, cuando la persona jurídica se encuentre inscrita en una Oficina Registral distinta y, por la extensión de la partida el sistema informático no permita visualizarla de manera oportuna, o cuando sea indispensable recurrir al título archivado, el Registrador solicitará a la gerencia de personas jurídicas o a la gerencia registral de la Oficina Registral en la que se encuentra inscrita la persona jurídica, que disponga la expedición, por el Registrador o abogado certificador competente, del certificado que acredite la vigencia de la representación invocada. La solicitud a que se refiere el párrafo anterior será formulada por correo electrónico u otro medio que permita confirmar la recepción, debiendo ser atendida en el plazo máximo de tres días.

Cuando en el acto a inscribir intervenga un representante de la persona jurídicas 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.”

Estando a los alcances de dicha disposición, cuando se trate de la representación orgánica de la persona jurídica corresponde verificarla con la partida de ésta, mientras que la representación voluntaria puede acreditarse con los documentos pertinentes de otorgamiento de poder sin exigir que se encuentre inscrita.

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

4. En el caso bajo análisis, se solicita la inscripción de la compraventa del 3.263725% de las acciones y derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11015802 del Registro de Predios de Chepén.

En la referida compraventa interviene la Parroquia San Nicolás de Tolentino representada por su párroco Don Fabio Anselmo Ramos Esquivel.

Siendo ello así, se tiene que en el acto objeto de inscripción interviene una institución de la Iglesia Católica a través de su representante.

5. Mediante la Resolución N°172-2013-SUNARP-SN, se aprobó la directiva N°07-2013-SUNARP-SN que regula la inscripción de los actos y derechos de las instituciones de la Iglesia Católica (en adelante la Directiva)

En el 5.1 de la citada Directiva señala que las instituciones de la Iglesia Católica que gozan de personería jurídica de carácter público son:

- a. La Conferencia Episcopal Peruana;
- b. Los Arzobispados;
- c. Los Obispados;
- d. Las Prelaturas;
- e. Los Vicariatos Apostólicos;
- f. La Nunciatura Apostólica;
- g. Los Cabildos Eclesiásticos;
- h. Los Seminarios Diocesanos;
- i. **Las Parroquias;** y
- j. Las Misiones.

Las mencionadas instituciones, no están obligadas a inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas; sin embargo, podrán solicitar en forma facultativa su inscripción en el registro correspondiente, la misma que será de carácter declarativo (numeral 5.2).

6. En cuanto a las potestades de las autoridades eclesiásticas, dentro de las cuales encontramos a los párrocos, el numeral 4.1 de la Directiva señala que les corresponde gobernar con potestad legislativa, ejecutiva y judicial, pudiendo representar individualmente a su institución en todos los negocios y actos jurídicos de la misma.

La forma de acreditar la representación del Arzobispo, Obispo o Coadjutor, Prelado, Vicario o Vicario Apostólico se realiza mediante la sola indicación del número o la fecha de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" de la norma emitida por el Estado peruano por el cual se les reconoce como autoridad de su jurisdicción para todos los efectos civiles.

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

Asimismo, a fin de acreditar que dichas autoridades se encuentran en funciones deberán además acompañar la constancia original emitida por la Conferencia Episcopal Peruana que indique dicha circunstancia.

Por otro lado, tratándose de autoridades eclesiásticas distintas a las indicadas en el párrafo anterior, deberán acreditar su representación ante los Registros Públicos mediante la presentación en original de una constancia o documento respectivo expedido por la Conferencia Episcopal Peruana, en la que se acredite su designación y los alcances de sus potestades y atribuciones, según corresponda.

7. Para el caso concreto de actos de disposición realizados por las entidades de la Iglesia Católica a través de sus representantes, la Directiva contempla una regulación especial. Así, el numeral 5.7 señala:

“5.7. Actos de disposición y enajenación de las entidades de carácter público.

Conforme al artículo II del Acuerdo Internacional aprobado por el Decreto Ley N° 23211, las entidades de la Iglesia que gozan de personería de carácter público podrán adquirir, disponer y gravar toda clase de bienes.

El Nuncio Apostólico, el Arzobispo, Obispo, Coadjutor, Prelado, Vicario o Vicario Apostólico gozan de facultades suficientes para suscribir a sola firma los contratos, minutas y escrituras públicas que sean necesarias para adquirir o disponer de bienes muebles e inmuebles, de forma gratuita u onerosa, gravarlos y realizar toda clase de actos o negocios jurídicos en representación de la entidad eclesial que gobiernan.

*Tratándose de los rectores de Seminarios, los **Párrocos**, administradores de Misiones y de Cabildos Eclesiásticos, deberán contar con facultades expresas otorgadas por la autoridad eclesiástica que los nombró o reconoció para intervenir en los actos o negocios jurídicos de adquisición o disposición de bienes en representación de la entidad eclesial que gobiernan, conforme a las **formalidades previstas en el numeral 5.5. de la presente directiva**”. (Resaltado nuestro)*

El numeral 5.5 al que hace mención la norma, señala que para acreditar la delegación de facultades de las autoridades eclesiásticas se presentará parte notarial de la escritura pública donde conste tal delegación o la copia certificada notarial del decreto emitido por la autoridad eclesiástica.

Podemos concluir entonces, para que los párrocos y otras autoridades eclesiásticas puedan intervenir en actos o negocios jurídicos de adquisición o disposición en representación de la entidad eclesiástica, deberán contar con facultades expresas otorgadas por la autoridad que los nombró o reconoció, lo cual se acreditará con el parte notarial de la escritura pública donde conste el otorgamiento de facultades o con la copia certificada notarial del decreto emitido por la autoridad eclesiástica, según corresponda.

8. En el caso bajo análisis, de la parte introductoria de la escritura pública de compraventa de fecha 11.01.2021 se advierte lo siguiente:

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

“SEÑORA NOTARIA: *Sírvase Ud. extender en su registro de escrituras públicas, una de compraventa de acciones y derechos de predio rústicos, que otorga de una parte: la Parroquia San Nicolas de Tolentino debidamente representada por el párroco don Fabio Anselmo, estado civil soltero, identificado con DNI N°41692156, el cual cuenta con facultades establecidas mediante el Decreto N°070/14-ATA de fecha 19 de setiembre del años 2014 emitido por el Arzobispado Metropolitano de Trujillo, a quien en adelante se le denominará “EL VENDEDOR”(…)”*

Como se desprende, el párroco Don Fabio Anselmo Ramos Esquivel intervino en la transferencia de derechos y acciones en representación de la Parroquia San Nicolás de Tolentino en virtud de las facultades conferidas mediante Decreto N°070/14-AT.A.

9. Revisado el referido decreto, que consta en calidad de inserto en la escritura pública bajo comentario, se aprecia:

“DECRETAMOS:

Primero: *El cambio de nombre de la Parroquia “Virgen de la Asunción” del Centro Poblado de Chequén en el Distrito de Chepén y que en adelante se denominará Parroquia “San Nicolás de Tolentino” y ponerla bajo el patrocinio de “San Nicolás de Tolentino”.*

Segundo: *Establecer la sede Parroquial de la Parroquia “San Nicolás de Tolentino” en el Centro Poblado de Talambo.*

Tercero: *Los linderos de la jurisdicción de esta Parroquia estarán demarcados de la siguiente manera: por el Noreste y Norte: con el distrito de Yonan-Cajamarca, por el Sur: con la carretera a Cajamarca, por el Este: con el Cerro Chepén, por el Oeste: con el Jirón Libertad de la ciudad de Chepén.
(…)”*

En el Decreto antes transcrito no consta el otorgamiento de facultades de disposición al párroco Don Fabio Anselmo Ramos Esquivel, pues únicamente se limita a establecer el cambio de denominación de la parroquia y los datos identificación de la misma (características y ubicación).

Asimismo, obra inserta en la escritura pública en comentario el Decreto N° 27/18-AT.A del 10 de junio de 2018 emitido por el Arzobispado Metropolitano de Trujillo, mediante el cual se designa a Fabio Anselmo Ramos Esquivel como párroco de la Parroquia “San Nicolás de Tolentino”, sin embargo en este instrumento tampoco constan facultades de disposición expresas dadas a este representante legal.

Siendo ello así, no se estaría dando cumplimiento con lo señalado por la Directiva relativo a las facultades expresas de disposición de los representantes de la iglesia católica que intervienen en actos de disposición.

RESOLUCIÓN No.1536 -2021-SUNARP-TR

Por lo tanto, se debe **confirmar la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval y Jesús David Vásquez Vidal autorizados por Resoluciones N^{os} 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020 y 177-2021-SUNARP/PT de fecha 18.08.2021, respectivamente.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 157-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 27.07.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título apelado por los fundamentos expuestos en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral