

en el artículo 1373 del Código de Enjuiciamientos Civil; y los devolvieron.

Espinosa.—Elmore—Villarán.—Eguiguren.—Almenara.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas

Cuaderno No. 129.—Año 1909.

Se declara que está expedita la inscripción en el Registro de la Propiedad de una hipoteca constituida á favor de una sociedad particular de beneficencia, dirigida y representada por una mujer casada.

Causa seguida por la "Sociedad Piadosa de Belén" con el Registrador de la Propiedad Inmueble de Piura sobre inscripción de una hipoteca—Procede de la Corte de Piura.

DICTAMEN DEL AGENTE FISCAL

Señor Juez:

El Registrador de la Propiedad Inmueble ha negado la inscripción del contrato de mútuo hipotecario celebrado por la señora Mariana de Schaefer como presidenta de una asociación titulada Sociedad de Belén, con los esposos Eguigu-

ren. La negativa se funda en las razones expuestas en el informe de fojas 18.

Hoy no sería posible discutir la facultad y obligación que la ley y el reglamento de la materia impone á los funcionarios encargados del Registro. El artículo 16, y los 53, 55 y 56 del reglamento son claros y terminantes.

El artículo 3 de la ley, detalla los actos, contratos y providencias judiciales registrables. El 16 determina la forma del título para la inscripción señalando al propio tiempo sea expedido por autoridad competente y conforme á las leyes.

Cumpliendo las disposiciones de los indicados artículos el Registrador de una oficina puede negar la inscripción cuando el título presentado tenga defectos en la forma ó contenga un contrato ú obligación *ipso jure* nula, artículos 122 y 123 del reglamento.

En el presente caso la cuestión se reduce á calificar el acto jurídico practicado por la señora Schaefer.

En esta ciudad funciona una asociación de distinguidas señoras y señoritas con fines altamente benéficos siendo su digna presidenta la señora Schaefer.

La señora Schaefer en nombre y representación de esta asociación esencialmente privada ha celebrado el contrato de mútuo hipotecario con los esposos Eguiguren en las condiciones que se indica en la escritura pública de fojas 1.

Este contrato es nulo: 1º porque la asociación Sociedad de Belén carece de responsabilidad jurídica, y 2º porque aún suponiendo hábil para contratar la señora Schaefer con el simple título de presidenta no tiene la representación de la sociedad ni ha estado autorizada para celebrar dicho contrato. Se ha debido presentar

al notario y éste ha debido exigir, antes de extender el contrato, la comprobación de dicha autorización, lo que no se ha hecho como consta de la escritura de fojas 1.

Las asociadas de Belén podrían anular dicho contrato fundándose en la falta de autorización á su presidenta ó tambien es posible que las obligaciones del deudor en el contrato se hagan ilusorias por falta ó cambio en el personal de la presidencia ó por disolución de la asociación. Estas posibles emergencias en el contrato provienen de la nulidad de que adolece.

Por lo expuesto y estando el título presentado comprendido en el artículo 122 del reglamento de la materia este Ministerio es de parecer que el contrato no es registrable por adolecer de nulidad.

Piura, 18 de noviembre de 1908.

URTEAGA.

AUTO DE PRIMERA INSTANCIA

Piura, 9 de diciembre de 1908.

Autos y vistos; atendiendo: á que según aparece del certificado de fojas 4 y del informe de fojas 18 del Registrador de la Propiedad Inmueble de este Departamento se ha negado á inscribir la hipoteca constituida en el fundo "Talandracas" en seguridad del préstamo hecho á don Vicente Eguiguren y á su esposa doña Adela Elguero por doña Mariana de Schaefer, en su ca-

rácter de presidenta de la Sociedad Piadosa de Belén, establecida en esta ciudad, apoyando su negativa en que ese contrato se celebró por mujer casada, en que aquella ha procedido sin acreditar la autorización que debió otorgarle esa sociedad para constituir el mútuo hipotecario y en que dicha sociedad no tiene capacidad legal para contratar por si ó por medio de otro: á que de la escritura pública de fojas 5 aparece que don Carlos Schaefer aprobó y ratificó en todas sus partes el contrato celebrado según el instrumento de fojas 1 por su esposa, que representaba en ese acto á la sociedad de Belén, en su condición de presidenta, dejando así constancia de su expreso consentimiento y en la referida escritura de fojas 1 intervino don Vicente Eguiguren aceptando con su esposa doña Adela Elguero el mencionado contrato, en el que se declara el objeto á que se dedica la suma prestada como lo preceptúa la ley de 23 de octubre de 1890, aclaratoria del artículo 189 del Código Civil: á que la ley de 2 de octubre de 1893 fundándose en que las sociedades y establecimientos de beneficencia tienen por único objeto el apoyo y protección de los desvalidos reconoce su existencia y las ampara y al definir en el artículo 2.º á las sociedades particulares, como las fundadas y sostenidas por personas privadas, las autoriza en el artículo 4.º para que puedan administrar sus fondos con la única restricción de que no adquieran bienes raíces ó rentas perpétuas por donación ó testamento: á que encontrándose la Sociedad Piadosa de Belén entre las de beneficencia que la ley acotada reconoce y ampara no cabe ninguna duda respecto de su existencia legal ni puede negársele el derecho expresamente declarado de administrar sus bienes por si ó por medio de otro; y como el préstamo con interés que ha celebrado

es un acto de pura administración cuya naturaleza no cambia por el contrato accesorio de hipoteca que no tiene otro fin que asegurar el cumplimiento del préstamo, es correcto y legal el celebrado conforme al instrumento de fojas 1; á que ejerciendo doña Mariana Schaefer el cargo de presidenta de la Sociedad de Belén á ella corresponde administrar los fondos desde que no consta que se haya designado á otra persona con ese fin y generalmente es el presidente ó director de esa clase de instituciones, el que con la representación de ellas ejerce la administración de sus bienes, pero si alguna duda pudiera existir respecto de su personería se desvanece con el mérito de las actas que en copia certificada corren á fojas 24 y 25 de la que consta que la señora de Schaefer ha procedido de común acuerdo con las socias de la mencionada institución y sus actos han sido ratificados de manera expresa; con lo expuesto por el agente fiscal, se declara fundada la solicitud de fojas 7 y en consecuencia notifíquese al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda á inscribir la hipoteca constituída en el fundo "Talandracas," conforme al contrato de préstamo que contiene la escritura pública de fojas 1.

CARRIÓN.

Rubén F. Rojas.

DICTAMEN FISCAL DE 2^ª INSTANCIA

Ilmo. Señor:

El Fiscal halla fundado y arreglado á ley el auto apelado de fojas 26 vuelta que resolviendo la solicitud de fojas 7 manda notificar al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda á inscribir la hipoteca constituida en el fundo "Talandracas" á que se refiere la escritura de fojas 1. Reproduce en lo pertinente el dictamen que emitió á fojas 12, debiendo agregar que según consta de la referida escritura y de las actas que corren á fojas 24 y 25 el préstamo no es de presente, sino que data desde 1886 y por esa escritura, que se dice ser de reconocimiento de deuda solamente se ha tratado de asegurar el préstamo con una hipoteca especial para lo cual estaba autorizada la señora Schaefer presidenta de la sociedad particular de Beneficencia de Belén. U.S.I. podrá resolver en el sentido indicado. Salvo mejor parecer.

Piura, 23 de diciembre de 1908.

TEJEDA.

AUTO DE VISTA

Piura, 2 de enero de 1909.

Autos y vistos: en discordia concordada, de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal, por las razones que aduce y por los fun-

damentos del apelado; confirmaron el auto de fojas 26 vuelta, su fecha 9 de diciembre último que declara fundada la solicitud de fojas 7 y en consecuencia ordena se notifique al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda á inscribir la hipoteca constituida en el fundo "Talandracas," conforme al contrato de préstamo que contiene la escritura pública de fojas 1; y los devolvieron.

Rúbricas de los señores: *Presidente, Espinosa, Echave y Chipoco.*

Castañeda.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

Por la escritura de fojas 1 don Vicente Egui-guren y su mujer reconocieron haber recibido de doña Mariana S. de Schaefer, como presidenta de la Sociedad Piadosa de Nuestra Señora de Belén, 3.000 soles á mútuo, con hipoteca de su hacienda "Talandracas." El Registrador de Piura, don C. Garrido Lecca, se negó á inscribir ese contrato, por celebrarlo mujer casada sin intervención de su marido. Entonces, éste, don Carlos Schaefer, por escritura de fojas 4 vuelta lo aprobó y ratificó, declarando que su esposa lo había celebrado con su debida autorización. No obstante esta declaración, el Registrador se negó nuevamente á inscribirlo, fojas 6 exigiendo que se solicitara por los interesados en forma legal.

Esa exigencia dió lugar á la acción judicial de fojas 7, para que se ordene la inscripción del referido contrato.

Aunque éste es un juicio de género especial, en que no se han observado los trámites del ordinario, ni de los extraordinarios, ni de los sumarios, él está autorizado por el artículo 122 del Reglamento Orgánico del Registro, formulado por la Junta de Vigilancia y aprobado por el Ejecutivo en 11 de marzo de 1905, el cual tiene fuerza de ley, á mérito de lo dispuesto en el artículo 8.º de la ley de 2 de enero de 1888 y en el 2.º de la de 25 de noviembre de 1892. Siendo así, y resolviéndose definitivamente en el auto superior de fojas 31 vuelta la demanda entablada, crée el Fiscal que procede el recurso, según el espíritu del artículo 2.º de la ley de 1896, como lo ha estimado también VE. en otras ocasiones.

La actitud del Registrador revela celo excesivo, pues no está estrictamente ajustada á ley.

Los contratos celebrados por mujer casada, no son *ipso jure* nulos. Son anulables ó rescindibles, conforme á los artículos 187 y 2281 del Código Civil cuando ella ha procedido sin bastante autorización. Esa autorización puede ser posterior al contrato, el cual, desde ese momento, queda ya intangible. Pero, aún sin ella, como se desprende de los artículos 2283 y 2284, mientras tales contratos no sean rescindibles ellos van surtiendo sus efectos. No ha habido, pues motivo legal para negar la inscripción al contrato de fojas 1 por falta de autorización marital, mucho menos cuando en la escritura posterior de fojas 5 el marido se apresuró á otorgar la que faltaba para que el contrato se confirmara. Siendo subsanable la falta de la auto-

rización, debió, por lo menos, sentarse anotación preventiva.

Tampoco tiene fuerza la objeción de faltar en la escritura el mandato expreso de la sociedad piadosa para dicho contrato. Desde que en él no se le impone obligación alguna, y desde que se puede contratar en favor de un tercero, aún sin su conocimiento (artículo 1259,) tal objeción podrían haber formulado los mutuuarios, mas no el Registrador, pues, en el caso más desfavorable, admitiendo que esa sociedad no sea sino una agrupación privada de señoras para fines de caridad la de Schaefer había hecho un contrato favorable á ella, que no se invalida por la falta de formalidades de orden interno.

Finalmente, pudiendo la mujer casada ser mandatario (artículo 1929) y estando, en el presente caso, autorizada para hacerlo por su marido, carece también de fuerza esa obligación opuesta por el Registrador á fojas 20.

Por estas consideraciones, el Fiscal opina que puede V.E. servirse declarar que no hay nulidad en el auto de vista, que, confirmando el apelado, declara fundada la solicitud de fojas 7 y manda que se inscriba la hipoteca constituida sobre el fundo "Talandracas;" salvo mejor parecer.

Lima, á 18 de agosto de 1909.

LAVALLE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 25 de agosto de 1909.

Vistos: de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal, declararon no haber nulidad en el auto de vista de fojas 31 vuelta, su fecha 2 de enero del corriente año, que confirma el de 1^a instancia de fojas 26 vuelta, su fecha 9 de diciembre del año próximo pasado, por el que declarándose fundada la solicitud de fojas 7 de la Presidenta de la Sociedad de Belén de Piura, doña Mariana Seminario de Schaefer, se ordena notificar al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda á inscribir la hipoteca constituida en el fundo "Talandracas" conforme al contrato de préstamo que contiene la escritura pública de fojas 1; y los devolvieron.

Espinosa.—Elmore.—Ortiz de Zevallos.—Villarán.—Almenara.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas.