



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 12 de setiembre de 2022

**APELANTE** : **MARUJA BAO ALIAGA**  
**TÍTULO** : **N° 01786232 del 20.06.2022**  
**RECURSO** : **N° A0507166 del 01.08.2022**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – HUANCAYO**  
**ACTO** : **DONACIÓN**  
**SUMILLA** :

### **ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO**

*Procede la inscripción del acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, siempre que la ley lo autorice, el representado lo hubiera autorizado expresamente o del contenido del acto pueda determinarse que se excluye la posibilidad de un conflicto de intereses.*

### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación respecto del inmueble inscrito en la Partida N° 11279003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Rogatoria que consta en el formato electrónico de solicitud de inscripción.
- Parte notarial de la escritura pública del 20.05.2022 otorgada ante notario público de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo.
- Recurso de apelación.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo Emerson Paúl Baldeón Gamarra, observó el título en los términos siguientes:



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

“(…)

*Dentro de los alcances de la calificación que ostenta el Registrador, respecto de los títulos ingresados al registro para su inscripción, se encuentra la de verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción (artículo 32° literal “g” del Reglamento General de los Registros Públicos).*

*En el presente caso, de la revisión en el parte notarial de la escritura pública de fecha 20/5/2022 sobre donación, se advierte que Maruja Bao Aliaga actúa por propio derecho y en representación de Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana, según poder inscrito en la Partida N° 11267914 del Registro de Mandatos y Poderes de esta sede registral. Al respecto, cabe señalar que de la visualización en la citada partida, se aprecia que la apoderada no cuenta con facultades para celebrar contratos consigo misma (artículo 166° del Código Civil).*

*Por lo que, debe acreditar que la representante cuenta con facultades para celebrar actos consigo misma o presentar directamente la ratificación del presente acto por parte de Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana, mediante escritura pública de ratificación.*

*\*El Tribunal Registral ha aprobado el acuerdo plenario que se detalla a continuación en el LX Pleno llevado a cabo el 17/6/2010:*

### **DEFECTO SUBSANABLE DEL ACTO JURÍDICO**

*Procede observar por defecto subsanable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, cuando el representado no lo hubiese autorizado específicamente.*

*\*\* Debe tener en cuenta que el artículo 166 del Código Civil, en el que se fundamenta la observación y el acuerdo plenario antes citado, no discrimina si la representación se efectúa como acto de desprendimiento o adquisición, requiriéndose para cualquier situación, autorización expresa de los poderdantes para que el apoderado actúe en cualquier acto encomendado, consigo mismo, ya sea en nombre propio o como representante.*

*(…)”*

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La recurrente sustenta su recurso de apelación sosteniendo básicamente que el artículo 156 del Código Civil no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado a la



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

apoderada, sino únicamente que no existen dudas respecto al encargo conferido; por lo que resulta clara la intención de los poderdantes de facultar a su apoderada a recibir a su favor (poderdantes) en calidad de donación el predio vinculado en esta calificación.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **En la partida N° 11279003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo**

Corre inscrito el lote 12 de la manzana C2 de la urbanización Los Sauces de Huancayo – II Etapa, ubicado en Saños I, distrito de Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Según asiento C00001 la titularidad del predio corresponde a Maruja Bao Aliaga.

##### **En la partida N° 11267914 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Huancayo**

Consta inscrito el poder otorgado por Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana a favor de Maruja Bao Aliaga.

#### 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 corresponde dilucidar lo siguiente:

- ¿En qué supuesto procede la inscripción de un acto jurídico celebrado por el apoderado consigo mismo?

#### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup> concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup> (RGRP), los

---

<sup>1</sup> **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos (...).

<sup>2</sup> Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

***“Artículo 32.- Alcances de la calificación***

*El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:*

*(...)*

*g) 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;*

*(...).*

Por lo 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. Así, en el caso de transferencias de bienes



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

efectuadas mediante representante, se determinará si este tiene facultades para obligar a su representado.

3. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación respecto del inmueble inscrito en la Partida N° 11279003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo.

El registrador formuló observación señalando que la apoderada no cuenta con facultades para celebrar contratos consigo misma (artículo 166° del Código Civil).

Por su parte, el apelante señala que el artículo 156 del Código Civil no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado a la apoderada, sino únicamente que no existen dudas respecto al encargo conferido; por lo que resulta clara la intención de los poderdantes de facultar a su apoderada a recibir a su favor (poderdantes) en calidad de donación el predio vinculado en esta calificación.

Por lo que, corresponde determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. En ese sentido, revisada la introducción de la escritura de fecha 20.05.2022 se tiene lo siguiente:

“(…)

***DONACION DE BIEN INMUEBLE QUE OTORGAN MARUJA BAO ALIAGA A FAVOR DE ANTONIO GARCIA ALIAGA Y NANCY DORILA ASTETE ALDANA DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR MARUJA BAO ALIAGA***

*EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ANTE MÍ: PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO, NOTARIO DE ESTA PROVINCIA, COMPARECEN.*

*MARUJA BAO ALIAGA, (...), QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACION DE ANTONIO GARCIA ALIAGA, (...) Y NANCY DORILA ASTETE ALDANA, (...), SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA 11267914 DEL REGISTRO DE INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO DE LA SUNARP (...)*”



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

De esta manera, puede verse que en este contrato interviene como donante Maruja Bao Aliaga, y esta misma persona como representante de los donatarios los esposos Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana, según poder inscrito en la partida N° 11267914 del Registro de Mandatos y Poderes de Huancayo.

5. El artículo 166 del Código Civil regula lo referente a la anulabilidad del acto jurídico celebrado por el representante consigo mismo, estableciendo lo siguiente:

*“Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, a menos que la ley lo permita, **que el representado lo hubiese autorizado específicamente, o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses.***

*El ejercicio de la acción le corresponde al representado”.*

(Resaltado es nuestro).

6. Al respecto, el contrato consigo mismo, o autocontrato puede definirse como el acto jurídico que una persona celebra consigo misma y en el cual actúa, a la vez, como parte directa y como representante de la otra, o como representante de ambas partes.

El autocontrato se configura en los siguientes supuestos:

- a) Si una persona actúa por sí y en representación de otra, ya sea una representación de tipo legal o convencional; esto es, el caso del padre que contrata para sí y también por el hijo; el del poderdante representado por el apoderado con el apoderado por su propio derecho.
- b) Si una persona es representante (legal o voluntaria) de dos personas diferentes.

Es decir, para configurar el supuesto de la norma sustantiva es necesario verificar la identidad entre el (los) representante(s) de una parte con la otra parte contratante que interviene de modo directo. O, de ser el caso, la identidad entre el (los) representante(s) de ambas partes contratantes.



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

7. Efectivamente, este requerimiento guarda correspondencia con lo prescrito en el ordenamiento civil en el sentido que para que el acto jurídico sea anulable establece *prima facie* que el representante “concluya” el acto jurídico. Se entiende que esta conclusión del acto jurídico hace alusión a la celebración del mismo únicamente con la participación del sujeto común (como representante o parte), en armonía exclusiva de sus propios intereses, puesto que, de lo contrario, con la intervención de uno o más representantes, el interés propio quedará diluido.

En otras palabras, para poder catalogar a un acto jurídico con la denominación de “consigo mismo”, debe tenerse en cuenta la conclusión del mismo en interés exclusivo del representante de una o de ambas partes, según sea el caso.

A mayor abundamiento, debe tenerse presente que conforme lo define Aníbal Torres Vásquez<sup>3</sup>, el acto jurídico consigo mismo es el celebrado por una persona por sí sola, actuando a la vez como parte interesada y como representante de otra (representación simple), o como representante de ambas partes (representación doble).

8. Conforme se ha señalado, el artículo 166 del Código Civil prevé el contrato consigo mismo y lo considera anulable, salvo que:
  - a) La ley lo permita.
  - b) El representado lo hubiere autorizado. Para lo cual la autorización debe ser específica.
  - c) El contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de interés.

Esta disposición considera anulable al acto en razón al posible conflicto de intereses que se presenta cuando un solo sujeto emite dos declaraciones de voluntad, como parte y contraparte.

Asimismo, el artículo 166 del Código Civil establece que la acción le corresponde al representado en la medida que es quien podría verse perjudicado con la realización de tales actos, pudiendo por lo tanto confirmarlos según lo dispone el Código Civil para los actos jurídicos

---

<sup>3</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Lima - Perú, 2001; pág. 381.



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

anulables.

9. Con relación al tema de los actos jurídicos anulables, en el LX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 17/6/2010, esta instancia aprobó el acuerdo siguiente, que resulta vinculante para los miembros de la segunda instancia registral:

### **DEFECTO SUBSANABLE DEL ACTO JURÍDICO**

*“Procede observar por defecto subsanable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, cuando el representado no lo hubiese autorizado específicamente”.*

El referido acuerdo, se enmarca dentro de la posición conforme a la cual, dentro de la calificación de la validez del acto las instancias registrales deben evaluar las anulabilidades, siendo que este último criterio había sido ya establecido por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 046-2006-SUNARP-TR-T del 30/3/2006, criterio que se fundamenta en el principio de legalidad que supone la evaluación de los aspectos de validez material del acto.

No sería consecuente que, por un lado, se establezca que la legalidad es la pauta fundamental de la actividad registral por medio de la cual se admiten al Registro solamente títulos perfectos y, por otro, se admitan actos que, si bien eficaces, contengan un vicio que en cualquier momento pueda determinar su invalidez. Sin embargo, es necesario precisar que para que sea objeto de calificación registral, la anulabilidad, como cualquier otro defecto, debe aparecer exclusivamente del contenido del título. Es decir, debe tratarse de una anulabilidad manifiesta.

10. En la Resolución N° 013-2010-SUNARP-TR-T del 15/1/2010 este Tribunal se ha pronunciado en el sentido que, siendo anulable el acto jurídico celebrado por el representante consigo mismo, debe observarse el título. La resolución se sustenta en los siguientes argumentos:

- El artículo 2011 del Código Civil autoriza la calificación de la validez del acto, debiendo tener acceso al Registro solamente los actos válidos y perfectos. Por ello, de acuerdo con el artículo 32 literal c) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), las instancias



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

registrales deben verificar la validez del acto, lo que implica impedir el ingreso de actos inválidos al Registro.

- Los artículos 2011 del Código Civil y 32 del RGRP no efectúan ninguna distinción entre nulidad y anulabilidad, de modo que se entiende que la evaluación registral involucra ambos extremos del título material.

- Algunos sostienen que el acto anulable debe inscribirse por gozar de eficacia aunque padezca de un vicio, pues la obligación de impugnarlo recae exclusivamente en quienes se sientan ofendidos con su designio. A esto debe responderse que no basta con determinar si el acto tiene eficacia inicial para verificar su inscripción, sino, si va a ser sostenible en el tiempo produciendo los efectos que se esperan de toda inscripción.

- Si la inscripción se refiriera a actos anulables, la fe pública registral no se configuraría, pues la causal de anulabilidad aparecería en el Registro, afectando seriamente la adquisición del tercero.

- En conclusión, la determinación de vicios de anulabilidad forma parte de la calificación registral, en la medida que incide sobre la validez del acto. Sin embargo, debe precisarse que debe tratarse de anulabilidades manifiestas, esto es, que aparezcan exclusivamente del contenido del título.

11. Siendo esto así, para analizar la validez del acto consigo mismo debe prestarse especial atención a dos instrumentos: (i) Al negocio de representación; y, (ii) Al negocio celebrado ejerciendo dicha representación. El primero para determinar si el representante cuenta con autorización (por ley o por el representado) para celebrar actos consigo mismo, y el segundo por si el contenido del acto jurídico permite excluir la posibilidad de un conflicto de intereses.

En lo que respecta al negocio de representación, tal como se señala en la introducción de la escritura de donación del bien inmueble del 20.05.2022 puede verse que Maruja Bao Aliaga actúa por derecho propio (como donante) y como representante de los esposos Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana (como donataria).



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

12. Por su parte, remitiéndonos a la partida N° 11267914 del Registro de Mandatos y Poderes de Huancayo, consta inscrito el poder otorgado por Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana en favor de Maruja Bao Aliaga, mediante escritura pública del 07.11.2018 extendida por notario de Lima Ramiro Wenceslao Quintanilla Salinas, el poder fue otorgado en los siguientes términos:

“(…)

*SEGUNDA: FACULTADES CONTRACTUALES: 2.1.- LA APODERADA NOMBRADA UNA VEZ FORMALIZADO EL CONTRATO O MINUTA DE COMPRA VENTA GARANTIZADA DE BIEN FUTURO QUE TIENE SUSCRITO CON LA EMPRESA LOS PORTALES S.A. DEL BIEN INMUEBLE LOTE 12, MANZANA C2, UBICADO EN LOS SAUCES DE HUANCAYO II ETAPA, DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO Y DEPARTAMENTO DE JUNIN, QUE FORMA PARTE DEL PREDIO MATRIZ SAÑOS I, SECTOR AZA – VALLE MANTARO, DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO Y DEPARTAMENTO DE JUNIN, CUYO PREDIO MATRIZ SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11074673 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO DE LA SUNARP, PODRA CELEBRAR UNICAMENTE CONTRATOS DE COMPRA, RECIBIR DONACIONES, RECIBIR ANTICIPOS DE HERENCIA Y CELEBRAR RECONOCIMIENTO DE VERDADERO PROPIETARIO Y TAMBIEN PODRA ADJUDICAR OTROS BIENES INMUEBLES A FAVOR DE LOS PODERDANTES, AUTORIZANDO A SU APODERADA FIJAR EL PRECIO O EL MONTO Y DEMAS CONDICIONES DEL CONTRATO, QUEDANDO POR LO TANTO LA APODERADA FACULTADA A SUSCRIBIR EL CONTRATO TANTO EN DOCUMENTO PRIVADO, MINUTA, ESCRITURA PUBLICA, ACLARATORIAS, RATIFICACIONES, CLAUSULAS ADICIONALES QUE SEAN NECESARIAS, FIRMAR RECIBOS Y CANCELACIONES, ANTE EL NOTARIO PUBLICO Y ANTE CUALQUIER ENTIDAD PUBLICA O PRIVADA, PERSONA NATURAL O JURIDICA QUE FUERE NECESARIO. 2.3.- OTORGAR ESCRITURAS DE INMOVILIZACIÓN TEMPORAL SOBRE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LOS PODERDANTES, PUDIENDO DECIDIR EL PLAZO Y FIRMAR LAS MINUTAS Y ESCRITURAS PUBLICAS, SUS ACLARATORIAS CORRESPONDIENTES ASI COMO FIRMAR Y LEGALIZAR SU FIRMA EN LA DECLARACIÓN JURADA QUE MANDA LA NORMA PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE INMUEBLES, SIN LIMITACIÓN ALGUNA.*

(…)”



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

A tenor de lo expuesto en el poder, se desprende que se han conferido facultades para que Maruja Bao Aliaga pueda recibir donaciones a favor de los poderdantes Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana, respecto del lote 12 de la manzana C2 de la urbanización Los Sauces de Huancayo II Etapa distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, inmueble que es materia de donación; entre otros.

Como puede apreciarse, si bien se otorgan amplias facultades a la apoderada, no se le autoriza expresamente para celebrar actos consigo mismo, siendo esta una exigencia impuesta por el propio artículo 166 del Código Civil.

13. No obstante, de lo señalado precedentemente respecto del poder otorgado (escritura pública del 07.11.2018 extendida por notario de Lima Ramiro Wenceslao Quintanilla Salinas) y revisado el acto celebrado por el representante, esto es, la donación (escritura pública del 20.05.2022 otorgada ante notario público de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo), se puede advertir claramente que los poderdantes Antonio García Aliaga y Nancy Dorila Astete Aldana, sí le han conferido poder expreso a fin de que la apoderada, Maruja Bao Aliaga, reciba la donación del lote 12 de la manzana C2 de la urbanización Los Sauces de Huancayo II Etapa distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, predio cuya titularidad la ostenta la apoderada.

Se tiene entonces que, si bien no se ha otorgado facultades expresas para contratar consigo mismo, el acto de otorgamiento de facultades ha sido configurado conforme a la parte final del artículo 166 del código civil que señala: " (...) o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses)" como en el presente caso.

Consecuentemente, corresponde **revocar la observación** formulada por el Registrador.

14. Finalmente, conforme a lo previsto por el Artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, una vez recepcionado el recurso de apelación por parte del Registrador, como paso previo a su elevación al Tribunal Registral, debe efectuar la anotación de dicho recurso en la



## RESOLUCIÓN N° 3618-2022-SUNARP-TR

partida o partidas vinculadas al acto rogado. Verificada la partida N° 11279003 del Registro de Predios de Huancayo, se advierte que no se ha cumplido con la disposición indicada, por lo que en ejecución de la presente resolución, el registrador a cargo deberá regularizar dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

### VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por el Registrador de Predios de Huancayo; y **DISPONER** su inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales.
2. **DISPONER** la anotación de apelación en la partida registral conforme al considerando 14 de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral