



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1718 -2022-SUNARP-TR

Lima, 06 de mayo de 2022

APELANTE : **GABRIELA ALESSANDRA VELÁSQUEZ CARRILLO**,
dependiente notaría Ramírez Carranza.
TÍTULO : N° 3564382 del 17/12/2021 (SID).
RECURSO : Ingresado del 16/3/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Donación.
SUMILLA :

ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO

"Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, salvo que, entre otros supuestos, pueda acreditarse de su contenido que excluye la posibilidad de un conflicto de intereses, lo que posibilitará su acogida registral."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la donación que otorga Ediciones Quipu E.I.R.L. representado por Hernán Walter Alvarado Zavala a favor de sí mismo, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 40499436 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se acompañó parte notarial de la escritura pública del 7/12/2021 otorgada ante notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, María Teresa Salazar Mendoza, formuló la siguiente observación:

Reingresado el presente título, presentado un escrito indicando que el titular gerente cuenta con todas las facultades para actuar en representación de la EIRL frente a terceros, debemos indicarle que no se cuestiona ello, sino que se solicita que se acrediten las facultades para actuar a favor de sí mismo, teniendo en consideración que estamos ante una causal de anulabilidad manifiesta del negocio jurídico. En tal sentido, se le reitera la observación:

De la revisión de la escritura pública de fecha 07/12/2021 se advierte que, EDICIONES QUIPU E.I.R.L., representada por su titular-gerente: HERNÁN WALTER ALVARADO ZAVALA, otorga en donación el inmueble a favor de sí mismo, por lo que se procedió a la revisión de la partida N° 01338137 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a EDICIONES QUIPU E.I.R.L., donde se aprecia que no tiene facultad para celebrar actos consigo mismo, ello conforme a lo dispuesto en el Art. 166° del Código Civil. En tal sentido, sírvase acreditar la facultad de contratar consigo mismo. Sírvase subsanar.

BASE LEGAL: Art. 2011° del Código Civil y Arts. 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General. de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso señalando que se debe considerar que se trata de un caso especial, de una empresa EIRL, donde la empresa solo cuenta con el gerente y no con accionistas, por lo que se cumplen con todas las facultades para venderse a sí mismo, por el hecho de ser el máximo poder dentro de la empresa, por ende el proceso de donación entre una persona jurídica y una persona natural, siendo a su vez la misma persona, no es cuestionable, y considerar un causal de anulabilidad sería incoherente, en el caso de que la misma persona se vería perjudicada. Razón por la cual la observación materia del presente recurso de apelación carece de sustento legal alguno.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

En la ficha N° 9154 que continúa en la partida electrónica N° 40499466 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el departamento "B" – tercera planta, con ingreso por la entrada de la avenida 6 de Agosto N° 816 del distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima.

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de Ediciones Quipu E.I.R.L.

Registro de Personas Jurídicas

Ediciones Quipu E.I.R.L. corre registrado en la ficha N° 0265 que continúa en la partida electrónica N° 01338137 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

De acuerdo a la partida en mención, la empresa fue constituida por escritura pública del 16/9/1967 otorgada ante notario de Lima Percy González Vigil, figurando como titular-gerente de la empresa Hernán Walter Alvarado Zavala de estado civil casado con Dora Mejía Bocanegra de Alvarado. (Título archivado N° 5752 del 28/9/1977).

En el asiento B00001 consta inscrito el aumento de capital y la modificación parcial del estatuto (artículos 5, 7 y 8 incisos b-d), según escritura pública del 5/10/1999 y aclaratoria del 26/10/1999 otorgadas ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra; legajados bajo el título archivado N° 168279 del 13/10/1999.

En el asiento D0001 obra inscrita la adjudicación de la titularidad de la empresa a favor de Hernán Walter Alvarado Zavala en virtud de la sustitución del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios celebrado entre Hernán Walter Alvarado Zavala y Dora Mejía Bocanegra de Alvarado, según obra inscrito en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 14140008 del Registro de Personal de Lima (título archivado N° 168279 del 13/10/1999).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a

determinar es la siguiente:

- ¿En qué supuesto procede dar acogida registral al acto jurídico que el representante concluya consigo mismo?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Así, el artículo 32 del mismo reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto: “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 efectuadas mediante representante, se determinará si este tiene facultades para obligar a su representado.

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

¹ **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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

RESOLUCIÓN No. - 1718 -2022-SUNARP-TR

“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”.

4. 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.

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.

5. A mayor abundamiento, debe tenerse presente que conforme lo define Aníbal Torres Vásquez², 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).

En el mismo sentido, Jorge Beltrán Pacheco³, señala que el acto jurídico consigo mismo se configura cuando se presentan las siguientes relaciones:

- a) Un acto celebrado por el representante consigo mismo en nombre propio; es decir, una relación entre el poderdante (mediante la actuación del representante) con el representante a título personal. Ejemplo: Juan apoderado de Luis compra un vehículo de Luis, que le es vendido por él mismo (como representante de Luis).
- b) Un acto celebrado por el representante con un tercero representado por el mismo representante; es decir, en ambos casos el representante es la misma persona en el plano fáctico, quien firma el documento contractual, por ejemplo: Juan apoderado de Luis vende un auto de este a Julio representado por el mismo Juan. En el plano material Juan firmará el contrato por ambas partes.

² TORRES VÁSQUEZ, Aníbal *Acto Jurídico*. Editorial IDEMSA. Lima Perú, 2001. Página 381.

³ BELTRAN PACHECO, Jorge *Código Civil Comentado Tomo I*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima Perú, 2014. Página 708.

De igual forma, Francisco Romero Montes⁴, define al acto jurídico consigo mismo, como la actuación que efectúa el representante en nombre del representado, pero al mismo tiempo, se constituye en contraparte, ya sea en beneficio propio o de otro representado.

6. 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 anulables.

7. Con relación al tema de los actos jurídicos anulables, en el LX Pleno 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”.

Como fundamento, 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.

8. 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:

⁴ ROMERO MONTES, Francisco Javier *Acto Jurídico*. Editoria y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima Perú, 2013. Página 282.

RESOLUCIÓN No. - 1718 -2022-SUNARP-TR

- 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 al artículo 32 literal c) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), las instancias 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.

9. En el presente caso se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la donación que otorga Ediciones Quipu E.I.R.L. representado por Hernán Walter Alvarado Zavala a favor de sí mismo, respecto del predio registrado en la partida N° 40499466 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se acompañó parte notarial de la escritura pública del 7/12/2021 otorgada ante notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza.

Revisada la partida electrónica N° 01338137 del Registro de Personas Jurídicas de Lima correspondiente a Ediciones Quipu E.I.R.L., se aprecia que figura inscrito como titular-gerente de la empresa: Hernán Walter Alvarado Zavala.

De acuerdo al estatuto de la empresa contenido en el título archivado N° 5752 del 28/9/1977, apreciamos lo siguiente:

(...)

Artículo Octavo.

Son órganos de la empresa:

A) El titular.

B) La gerencia.

A) El titular. - Es el órgano máximo de la empresa y tiene a su cargo sobre los bienes y actividades de esta, (...)

Corresponde al titular:

a) Aprobar o desaprobar las cuentas y el balance general de cada ejercicio económico

(...)

f) Modificar la escritura de constitución de la empresa.

g) Modificar la denominación, el objeto y el domicilio de la empresa.

h) Aumentar o disminuir el capital.

i) Transformar, fusionar, disolver y liquidar la empresa.

j) Decidir sobre los demás asuntos que requiera el interés de la empresa o que la ley determine.

B) La gerencia.

(...)

El gerente se encargará de la administración, representación de la empresa y de la gestión de todos sus negocios, debiendo dar cuenta periódicamente al titular de todos los actos, y contratos realizados en el cumplimiento de su misión; ejercer las demás atribuciones que le señale la ley o le confiera el titular.- El gerente tiene la representación civil, comercial, judicial, fiscal y administración de la sociedad, y en especial tiene las siguientes atribuciones:

- a) Organizar el régimen interno de la empresa, (...)
- b) Celebrar toda clase de contratos a nombre de la empresa, inclusive los que impliquen disposición de los bienes que constituyen el activo fijo de la empresa, para lo que es menester específico otorgado por el titular.
(...)"

10. Seguidamente, en el asiento B00001 de la partida *submateria* consta inscrito el aumento de capital y la modificación parcial del estatuto (artículos 5, 7 y 8 inciso b. d), según escritura pública del 5/10/1999 y aclaratoria del 26/10/1999 otorgadas ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra; legajados bajo el título archivado N° 168279 del 13/10/1999.

Así, apreciamos que el estatuto fue modificado en cuanto al artículo 8, inciso b) punto d), conforme a continuación se indica:

"(...)
Artículo octavo.- B-D) firmando conjuntamente con el titular podrá (...) celebrar toda clase de contratos con clientes (...) y en general realizar a nombre de la empresa toda clase de operaciones bancarias y demás podrá:
(...)
a) Ordenar pagos y otorgar recibos y cancelaciones.
(...)
g) Celebrar contratos de compraventa, promesa de compraventa y/o opciones, pudiendo vender y/o comprar bienes inmuebles y/o muebles, incluyendo acciones, bonos y demás valores mobiliarios, así como realizar operaciones de reporte respecto de estos últimos.
(...)"

En ese sentido, tenemos que conforme al estatuto de la empresa, se advierte que las facultades del titular y del gerente no autorizan expresamente para contratar consigo mismo.

11. Al respecto debe considerarse que, usualmente, las personas jurídicas constituyen una agrupación de dos o más personas que se reúnen con la finalidad de obtener una participación conjunta en un fin común. A esa agrupación se le considera como un sujeto de derecho, es decir, como ente de imputación de deberes y derechos.

No obstante, el ordenamiento jurídico permite la existencia de personas jurídicas conformadas únicamente por una persona natural. Es el caso de la empresa individual de responsabilidad limitada (EIRL), la cual conforme al artículo 1 del Decreto Ley N° 21621⁵, es una persona jurídica de Derecho Privado, constituida por voluntad unipersonal, con patrimonio distinto al de su titular.

Es decir, se permite *lege lata* que una persona natural sea a la vez: persona natural y persona jurídica.

12. Así, una persona natural puede a la vez, desempeñarse como sujeto de derecho como tal o formando una EIRL, en la cual esta última personalidad no se confunde con la que tiene como persona natural. Ello, porque la Ley lo

⁵ "Ley que norma la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada", publicada en el diario oficial El Peruano el 15/9/1976.



RESOLUCIÓN No. - 1718 -2022-SUNARP-TR

manda y lo hace con el carácter de ficción legal, cuya afirmación puede ser opuesta a la naturaleza de lo que es una persona jurídica y a la realidad de los hechos, sin embargo, por mandato legal es así y no admite prueba en contrario⁶.

Considerando lo expuesto y si bien de una interpretación literal – sistemática del artículo 166 del Código Civil, antes desarrollado, se puede llegar a la conclusión *prima facie* de que siendo la EIRL y su titular, personas con personalidad distinta uno del otro, por tanto, para que como en el presente caso, la EIRL otorgue la transferencia por donación de un bien inmueble a favor de su titular-gerente, considerado como persona natural, se requeriría que este representante tenga facultades expresas para contratar consigo mismo y de esta manera, no incurrir en la anulabilidad del acto jurídico, sin embargo, para una correcta interpretación es necesario recurrir al principio de razonabilidad⁷, el cual busca que exista proporcionalidad entre la medida y el fin buscado.

En efecto, el fin buscado por el artículo 166 del Código Civil es evitar que se produzcan aprovechamientos indebidos en la actuación de una persona que con su sola voluntad como persona natural, en realidad está representando a otras dos personas, o pretende con su sola manifestación de voluntad representar a otra persona y actuar como ella misma.

13. Este fin buscado por la norma, en el caso *submateria* queda protegido desde que el titular-gerente de Ediciones Quipu E.I.R.L. como persona jurídica con el carácter de ficción legal, se transfiere a sí mismo la propiedad de un bien inmueble, es decir, que con su sola manifestación de voluntad actúa en representación del ente ficto y como persona natural, siendo que si la EIRL está conformada necesariamente por una persona natural y esta realiza un acto consigo mismo, estamos ante el supuesto contemplado en el artículo 166 del Código Civil, que excluye de la sanción de anulabilidad, y por tanto, es un acto perfectamente válido *ad initio* cuando el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses.

Lo que en el presente caso ha ocurrido pues la manera como ha sido conformado el contenido del acto jurídico, excluye en forma manifiesta la posibilidad de un conflicto de intereses.

Consecuentemente, **corresponde revocar la observación** formulada.

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia mediante las Resoluciones N° 276-2014-SUNARP-TR-A del 3/6/2014, N° 241-2014-SUNARP-TR-A del 8/5/2014 y N° 233-2014- SUNARP-TR-A del 8/5/2014; motivo por el cual, consideramos que es de aplicación el criterio ya establecido, de conformidad con lo dispuesto en el literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de Los Registros Públicos.

⁶ El artículo 283 del Código Procesal Civil contempla sobre ficción legal que: “La conclusión que la ley da por cierta y que es opuesta a la naturaleza o realidad de los hechos, no permite prueba en contrario.”

⁷ Conforme al artículo IV numeral 1.4. del T.U.O. de la Ley N° 27444 se ha previsto lo siguiente:

“1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.”

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA