



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintinueve de mayo de dos mil quince.

APELANTE : **PEDRO TERCERO BENITES SOSA**
TÍTULO : **13339-2015 del 26/2/2015**
INGRESO : **106-2015**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º I- SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE PIURA**
ACTO(S) : **COMPRAVENTA**

SUMILLA(S):

ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO

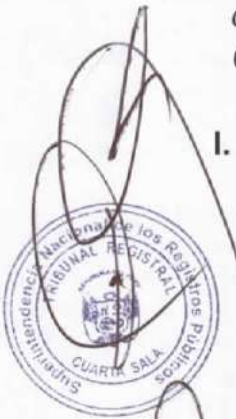
Adolece de defecto subsanable el acto jurídico que el representado concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, cuando el representado no lo hubiese autorizado específicamente, salvo que de la documentación presentada se acredite la inexistencia de conflicto de intereses, o no se den los requisitos del artículo 166 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado el señor Ángel Alfredo Bacelio Márquez solicitó la inscripción de la compraventa del 50% de acciones y derechos que realizó María Florips Vargas Iberico representada por Ángel Alfredo Bacelio Márquez a favor de los menores Kimberly Betzabe y Anderson Elías Alberto Bacelio Hummel representados por sus padres Ángel Alfredo Bacelio Márquez y Aymed Deniss Hummel More que le corresponden del inmueble inscrito en la partida P15012130 del Registro de Predios Piura.

Para este efecto se adjuntó los siguientes documentos:

- Copia simple del DNI.
- Traslado notarial de la escritura pública N° 324 del 26/2/2015 otorgada ante el notario de Piura Pedro Tercero Benites Sosa por María Florips Vargas Iberico representada por Ángel Alfredo Bacelio Márquez a favor de los menores Kimberly Betzabe y





RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

Anderson Elías Alberto Bacelio Hummel representados por sus padres Ángel Alfredo Bacelio Márquez y Aymed Deniss Hummel More.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Erika del Carmen García Apaza mediante la eskuela de fecha 11/3/2015. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

a.-**ACTO SOLICITADO:** Compraventa - Partida N° P15012130

b.-**IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:**

b.1.-Vista la Escritura Pública N° 324, de fecha 26 de febrero de 2015, se aprecia que don Angel Alfredo Balcio Marquez, interviene en representación de la copropietaria y vendedora doña María Florips Vargas Iberico, con poder inscrito en la Partida N° 11142344 del Registro de Mandatos y Poderes de Piura, compraventa de acciones y derechos que se realiza a favor de los menores Kimberly Betzabe Bacelio Hummel y Anderson Elías Bacelio Hummel, representados además por don Angel Alfredo Balcio Marquez y Aymed Deniss Hummel More en calidad de padres de los menores. Sin embargo revisada esta última, se observa que dentro de las facultades otorgadas a favor de don Angel Alfredo Balcio Marquez, *no se aprecia que tenga facultades para celebrar actos consigo mismo*. Es decir, las facultades concedidas alcanzan solamente a la disposición del bien frente a terceros, mas no para contratar consigo mismo, autorización que tal como prevé nuestro ordenamiento legal, debió ser especificada e individualizada, de tal forma que no se confunda con las demás ni esté sujeta a interpretaciones diversas. En este sentido, el Artículo 166° del Código Civil prescribe: "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 subrayado es nuestro).

Cabe citar la Resolución N° 326-2014-SUNARP-TR-A, que en el f.º 5, señala: "(...) del contenido del poder inscrito en la partida (...) se puede advertir que la apoderada goza indubitablemente de la facultad de disponer de los bienes de la poderdante, no obstante, en aplicación del principio de literalidad, dicha atribución alcanza solamente a la disposición de bienes frente a terceros, mas no para contratar consigo misma, autorización, que como señala la norma legal precitada, debe ser específica, individualizada, de tal forma que no se confunda con las demás ni esté sujeta a interpretaciones diversas."

Por tanto, sirvase acreditar las facultades de don Angel Alfredo Balcio Marquez para que en su calidad de representante de María Florips Vargas Iberico, pueda celebrar actos consigo mismo.

c.-**SUGERENCIAS:**

c.1.-A efectos de acreditar las facultades de Angel Alfredo Balcio Marquez, para celebrar contratos consigo mismo, sirvase inscribir previamente las mismas; o en su defecto, sirvase adjuntar una escritura pública otorgada por la poderdante ratificando la compraventa formalizada mediante Escritura Pública N° 324 de fecha 26 de febrero de 2015.

d.-**BASE LEGAL:** Artículos 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 140 y ss., 166° del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El notario de Piura Pedro Tercero Benites Sosa interpuso apelación. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se realizó la calificación registral con error conceptual en la aplicación del artículo 166 del Código Civil, norma que tipifica otros



RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

supuestos de hecho, esto es, que por voluntad expresa de la poderdante el bien que contiene el encargo quede en poder y dentro de la esfera jurídica del apoderado. En el presente caso, el apoderado no concluye el acto jurídico consigo mismo pues a otro se destina el bien (los compradores).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

En la partida P15012130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura consta la inscripción del inmueble ubicado en la Mz N 10 lote 25 sector 10 del Asentamiento Humano Nueva Esperanza segunda etapa de la ciudad de Piura cuyas titulares son Diana Rosa Carrillo Cruz y María Florips Vargas Iberico.

En la partida 11142344 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Piura se inscribió el poder otorgado por María Florips Vargas Iberico a favor de Ángel Alfredo Bacelio Márquez pueda, entre otras facultades, en su nombre y representación vender el 50% de las acciones y derechos del bien antes señalado que le corresponden a personas naturales o jurídicas, para dicho fin trata y recibe el precio, facultándolo para suscribir minutas, escrituras públicas de compraventa y todo documento aclaratorio o rectificatorio, aceptar y cobrar títulos valores, cobrándolos en cualquier entidad bancaria o financiera y todo documento público o privado, relativos a este encargo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

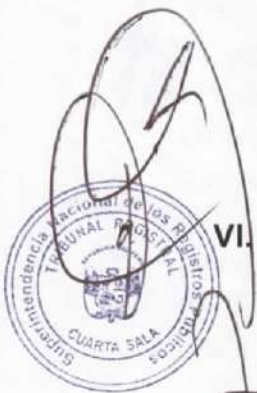
Interviene como ponente el vocal (e) Eberardo Meneses Reyes.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- Si el representante concluyó el acto jurídico consigo mismo.

VI. ANÁLISIS:

1. La calificación registral constituye el análisis exhaustivo de los títulos presentados al registro, correspondiendo su calificación al registrador en primera instancia y al Tribunal Registral en segunda instancia; acto que consiste en verificar la legalidad del título cuya inscripción se solicita; verificación que además implica el cumplimiento de las formalidades propias del título, capacidad de los otorgantes así como la validez del acto que contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.





RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

2. El artículo 166 del Código Civil dispone en lo referente a la anulabilidad del acto jurídico del representante consigo mismo 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».

3. 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 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 Vásquez¹, 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).

¹TORRES VÁSQUEZ, Aníbal Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Lima Perú 2001. Página 381.



RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

4. 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.

5. Con relación al tema de los actos jurídicos anulables, en el LX Pleno llevado a cabo el día 17 de junio de 2010, esta instancia aprobó el acuerdo siguiente:

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.

En tal sentido, 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 de marzo del 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.

6. En la Resolución N° 013-2010-SUNARP-TR-T del 15/1/2010 este colegiado se ha pronunciado en el sentido que, siendo anulable el





RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

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 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.
7. En el presente caso, María Florips Vargas Iberico (en adelante la representada) otorgó poder a Ángel Alfredo Bacelio Márquez para que venda la totalidad de acciones y derechos de su propiedad del inmueble señalado en la partida vinculada, en dicho poder no consta que se le autorice de manera expresa a concluir el acto jurídico consigo mismo. La compraventa la realizó la representada a favor de los menores hijos de Ángel Alfredo Bacelio Márquez y Aymed Deniss Hummel More quienes actuaron en su representación, es decir, la representación legal de los menores de edad la realizan conjuntamente ambos padres cuyas voluntades vinculan a los menores.
- Conforme a lo antes indicado, del contrato de compraventa presentado no puede señalarse que exista un contrato consigo mismo pues por la representada intervino Ángel Alfredo Bacelio Márquez



RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T

quien transfirió las acciones y derechos que tenía en el inmueble a los menores de edad, representados conjuntamente por sus padres Ángel Alfredo Bacelio Márquez y Aymed Deniss Hummel More, es decir, no existe un solo representante para ambas partes que con su sola declaración concluya el contrato.

El Poder Judicial en una Casación ha señalado que el artículo 166 del Código Sustantivo, establece como causal de anulabilidad del acto jurídico que el representante en ejercicio de la representación, por declaración unilateral de su propia voluntad, establezca entre su esfera jurídica y la de su representado o entre las esferas jurídicas de sus representados efectos jurídicos iguales a los que se obtienen mediante la celebración del contrato, salvo las excepciones previstas en la misma norma (...). Que del contrato de autos se desprende que no se da el supuesto previsto en el citado artículo; esto es, que se trate de un acto jurídico que deriva de una sola declaración de voluntad, por cuanto los que intervinieron en la celebración del contrato, son personas naturales distintas; con la acotación de que las sociedades son personas jurídicas distintas a las de sus socios².

Con la intervención de los vocales Tito Augusto Torres Sánchez y Eberardo Meneses Reyes, autorizados mediante Resoluciones Nos 307-2014-SUNARP/PT del 31.12.2014 y 05-2015-SUNARP/PT del 07.01.2015, respectivamente.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación decretada al título alzado y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:


EBERARDO MENESES REYES
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral


²Cas. N° 225-96. En Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 238.



RESOLUCIÓN N.º 234-2015-SUNARP-TR-T



WALTER MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral