



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2769 2019-SUNARP-TR-L

Lima, 24 OCT. 2019

APELANTE : JOSÉ LUIS ROMÁN FERREYRA
TÍTULO : N° 1575386 del 4/7/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 040087 del 19/8/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Adjudicación.
SUMILLA :

CONTRATO CONSIGO MISMO

"De conformidad con el artículo 166 del Código Civil, se encuentra incluido dentro de los supuestos del contrato consigo mismo, el acto celebrado por una persona que es a la vez representante de la otra contratante".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga la Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio representada por Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon a favor de la sociedad conyugal conformada por Luz Elena Agreda Salazar y Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, respecto del lote 22 de la Lotización San José de Chosica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 68935 que continúa en la partida electrónica N° 49071817 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 1/7/2019 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

Mediante reingreso del 25/7/2019 se adjuntó escrito de subsanación suscrito por el presentante José Luis Román Ferreyra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Milagritos Mejía Gonzales observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Asumiendo competencia la suscrita y visto el escrito presentado en el reingreso, se le indica que MANUEL SERGIO CHUMPITAZI PIEROBON forma parte de la sociedad conyugal adjudicataria, asimismo, según el primer acuerdo plenario, aprobado en el LX PLENO del Tribunal Registral, realizado el día 17 de junio de 2010: "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". Por tanto, se reitera la observación de fecha 25/7/2019 y se transcribe a continuación:

De conformidad con el art. 166° del Código Civil, es ANULABLE el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, considerándolo válido siempre 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. En el presente título materia de calificación, MANUEL SERGIO CHUMPITAZI PIEROBON, interviene como uno de los adjudicatarios y como representante de la adjudicante ASOCIACIÓN SOCIEDAD CULTURAL MUTUALISTA PRO-HOGAR PROPIO, según poder inscrito en la partida N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; sin embargo, revisada esta partida no figura la facultad expresa del representante señalado para contratar consigo mismo. Sírvase acreditar dicho poder.

Base legal: Numerales III y V del Título Preliminar y los arts. 31°, 32° y 40° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos y los arts. 2010° y 2011° del Código Civil".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La adjudicación materia de rogatoria es un acto legítimo aprobado por la máxima autoridad de la asociación adjudicante, siendo que la asamblea general ha otorgado poder a varias personas para que ejecuten dicho acuerdo, entre otros, al presidente de la asociación *submateria*, quien conjuntamente con su esposa, resultan ser los adjudicatarios en el presente título.

- La anulabilidad solo podría ser alegada por la propia asociación, estando a lo prescrito en el artículo 222 del Código Civil, en concordancia con el artículo 166 del referido código, el cual no autoriza al Registro de Predios, en el presente caso, a sustituirse como afectada por el acto anulable.

- Resulta excesiva la referencia a un eventual conflicto de intereses, en tanto la asociación *submateria*, señala en el artículo primero del estatuto que su objeto es "(...) conseguir un hogar propio para sus asociados (...)", resultando un contrasentido que el presidente pueda en cumplimiento del acuerdo de la asamblea, adjudicar a todos los socios, menos a él.

- Finalmente, el segundo párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe taxativamente que: "(...) el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro", lo cual, no se ha tenido en cuenta, al calificar el presente título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 68935 que continúa en la partida electrónica N° 49071817 del Registro de Predios de Lima

La urbanización El Mirador – San José de Chosica, ubicada en el distrito de



RESOLUCIÓN No. - 2769 2019-SUNARP-TR-L



Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la ficha N° 68935 que continúa en la partida electrónica N° 49071817 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 2-b) de la citada ficha, consta que en mérito de la Resolución N° 0111-75-VC-5100 del 5/2/1975 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, se ha declarado habilitado el predio denominado Mirador o San José de Chosica. Dicha habilitación está conformada – entre otros – por el lote 22 con un área de 1,006.50 m².

- En el asiento 1-c) consta inscrito el dominio de la Sociedad Mutualista Pro Hogar Propio sobre el predio *submateria*.

Asimismo, consta la independización de diversos lotes conformantes de la habilitación urbana anteriormente referida.

Tomo 2 de fojas 73 que continúa en la partida electrónica N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

La Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio, corre inscrita a fojas 73 del tomo 2 que continúa en la partida electrónica N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

- En el asiento 1 de fojas 73 del tomo 2, consta inscrita la constitución de la asociación en mención, en mérito de la escritura pública del 5/5/1947.

- En el asiento A00007 de la citada partida, corre inscrito el otorgamiento de poder general y especial a favor de Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, para que actuando individualmente o alternativamente en forma conjunta con Carlos Eisen Riquez Gabino o Luz Elena Agreda Salazar, puedan en representación de la asociación *submateria* continuar con las adjudicaciones de terrenos aún faltantes, conforme a lo acordado en la asamblea general del 13/1/1952, así como realizar diversos trámites, facultando para tal efecto firmar todos los documentos exigidos, firmando contratos de transferencia o adjudicación, minutas, escrituras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 del Código Civil, entre otras facultades. Asimismo, consta que los poderes que se otorgan tendrán dos años de vigencia contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de Lima (título archivado N° 540672 del 7/3/2018).

- En el asiento A00008 corre inscrito el nombramiento de la junta directiva para el periodo comprendido desde el 21/10/2018 al 20/10/2019 presidido por el presidente Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, en mérito del acuerdo adoptado en la asamblea general del 21/10/2018.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Con el informe oral del abogado José Luis Román Ferreyra.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir un acto jurídico celebrado por persona jurídica representada por la misma persona natural a cuyo favor se transfiere el derecho de propiedad, cuando no ha sido facultado expresamente para ello.





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.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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.

3. Así, el artículo 32 del referido 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.

4. El artículo 166 del Código Civil regula lo referente a la anulabilidad del acto jurídico del 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".

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.





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 poderdante representado por el apoderado que contrata 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.

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).

5. 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.

6. 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

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



RESOLUCIÓN No. - 2769 2019-SUNARP-TR-L



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.

Además, 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 al artículo 32 literal c) del 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 espera 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, se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga la Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio representada por Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon a favor de la sociedad conyugal conformada por Luz Elena Agreda Salazar y Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, respecto del lote 22 de la Lotización San José de Chosica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 68935 que



RESOLUCIÓN No. - 2769 2019-SUNARP-TR-L



continúa en la partida electrónica N° 49071817 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la escritura pública del 1/7/2019 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

Del tenor del referido instrumento público, podemos apreciar que Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon interviene conforme al siguiente detalle:

- **En representación de la asociación adjudicante Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio**, según facultades inscritas en el asiento A00007 de la partida electrónica N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- **Por derecho propio**, como integrante de la sociedad conyugal que conforma con Luz Elena Agreda Salazar (adjudicatarios).

Como puede verse, dicho apoderado interviene en la adjudicación materia de rogatoria como representante de la asociación adjudicante y como integrante de la sociedad conyugal adjudicataria.

8. Revisada la partida electrónica N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a la Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio, se aprecia que en el asiento A00007 consta el otorgamiento de poder general y especial a favor de **Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, para que actuando individualmente** o alternativamente en forma conjunta con Carlos Eisen Riquez Gabino o Luz Elena Agreda Salazar, puedan en representación de la referida asociación continuar con las adjudicaciones de terrenos aun faltantes, conforme a lo acordado en la asamblea general del 13/1/1952, así como realizar diversos trámites, facultando para tal efecto firmar todos los documentos exigidos, firmando contratos de transferencia o adjudicación, minutas, escrituras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 del Código Civil, tal como consta en el acta de asamblea general del 10/12/2017, que obra en el título archivado N° 540672 del 7/3/2018.

Como puede advertirse de los antecedentes registrales anteriormente glosados, no se ha señalado expresamente que Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, apoderado de la asociación adjudicante, se encuentre facultado para otorgar actos consigo mismo.

9. Por otro lado, no existe norma expresa que permita en este caso la celebración del contrato bajo tales circunstancias, ni en el título apelado aparece la autorización específica conferida por la persona jurídica a su representante para que celebre contratos consigo mismo.

Finalmente, de las estipulaciones contractuales, no consta situación que excluya la posibilidad de un conflicto o contraposición de intereses por parte del representante, por cuanto este, al intervenir en un negocio o acto patrimonial como adjudicatario (sociedad conyugal conformada por Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon y Luz Elena Agreda Salazar), incurre en riesgo de parcialidad en beneficio de una de las dos partes a las que representa.

Se concluye por tanto, que el acto celebrado por la Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio, representada por Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon y en favor de sí mismo como integrante de la sociedad conyugal adjudicataria, no se encuentra en ninguno de los supuestos de excepción de la anulabilidad, contemplados en el artículo 166 del Código Civil, pues ninguna ley lo permite, no ha sido autorizado específicamente a contratar consigo mismo, ni se descarta la posibilidad de un conflicto de intereses,





por el simple hecho de intervenir también su cónyuge.

Cabe añadir que no resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP: "En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro" – tal como alude el recurrente en el recurso presentado –, debido a la exigencia contenida en el referido artículo 166 del Código Civil y al acuerdo vinculante citado en el sexto considerando.

Por lo tanto, corresponde **confirmar la observación** formulada por la registradora.

Con la intervención de la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución nº 236-2019-SUNARP/PT del 30/09/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. Cuando el representante de una persona jurídica celebra un acto jurídico cualquiera con él mismo, ¿implica ello un acto anulable en los términos del numeral 166 del Código Civil?
2. Tomando en cuenta la razón de ser de la sanción legal de anulabilidad del acto efectuado por el representante consigo mismo, que es evitar el conflicto de intereses que pudiera suscitarse entre los intereses del representado y del representante; debería evaluarse en cada caso y dependiendo del tipo de persona jurídica, si efectivamente se presenta dicha posibilidad.
3. En el caso analizado se tiene que el representante legal de la Asociación Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio (Manuel Sergio Chumpitazi



Pierobon), ha otorgado la escritura pública de adjudicación del lote 22 de la Lotización San José de Chosica inscrito en la partida electrónica N° 49071817 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal integrada por el referido representante y su esposa Luz Elena Agreda Salazar.

De la revisión del asiento 1 del tomo 2 foja 73 que sigue en la partida electrónica N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a la Asociación Sociedad Cultural Mutualista Pro-Hogar Propio, se tiene que el fin inmediato de la persona jurídica es conseguir un hogar propio para sus asociados con ayuda del Estado en conformidad con las disposiciones legales vigentes, ley N° 10278.

4. Esto es que la finalidad de la asociación es conseguir inmuebles (hogares) para sus miembros, de tal suerte que se adjudiquen eventualmente (onerosa o gratuitamente) a sus asociados. En este orden de ideas, las transferencias de estos predios a los asociados formarían parte de los actos jurídicos ordinarios o comunes que realizaría la asociación; descartándose de este modo un posible conflicto de intereses.

En este caso, el último Presidente de la Asociación conforme al asiento A0008 de la partida N° 02297825 del Registro de Personas Jurídicas de Lima es Manuel Sergio Chumpitazi Pierobon, quien es miembro de la referida persona jurídica y por ende beneficiario de la adjudicación de predios (fin de la asociación).

¿Ello quiere decir que el presidente o cualquier otro miembro de la directiva o de la asociación que tenga poderes para transferir a sola firma los predios deberá contar con autorización expresa para que contrate consigo mismo y se adjudique el predio por el cual pagó como asociado?

No lo creemos. Se descarta cualquier conflicto de intereses entre la persona jurídica y el representante, porque ambos tienen o comparten el mismo interés que es la adquisición y posterior adjudicación de predios.

5. Al respecto, José Luis La Cruz Berdejo, Agustín Luna Serrano y Francisco Rivero Hernández³, señalan: "(...) *Las preocupaciones de los civilistas sobre la posibilidad teórica y práctica del autocontrato se han visto desplazadas por la realidad, ante la cual, con una u otra justificación, cosa que cada día preocupa menos, doctrina y jurisprudencia han llegado a la conclusión de que el autocontrato es jurídicamente posible (salvo los concretos supuestos de prohibición legal), y que el verdadero problema es el de determinar los casos en que es admisible o no, y los requisitos que debe reunir para encauzar correctamente el conflicto de intereses (auténtica cuestión de fondo) y proteger al representado frente al posible abuso del autocontratante. Desde ese punto de vista y en esa inteligencia es regulado por algunos ordenamientos jurídicos modernos. Hay, pues, práctica unanimitad en admitir el autocontrato cuando no hay enfrentamiento ni oposición de intereses entre los del propio contratante y los de su representado, o hay autorización (expresa o implícita, pero cierta) del representado o representados a tal efecto: por ejemplo, para que el representante compre para sí lo que vende en nombre del autorizante, o venda lo que compra para éste. A la autorización se asimila el hecho de que el interesado haya predeterminado el efecto jurídico del acto por lo que a él*

³ La Cruz Berdejo, José Luis, Luna Serrano, Agustín, Rivero Hernández, Francisco. Parte General del Derecho Civil- Volumen Tercero. El Derecho Subjetivo. José María Bosch Editor S.A., Barcelona, España, 1990, pág. 333.



competite (e.gr., señalando el precio mínimo de la cosa a vender por el representante, o el máximo de la encargada comprar)".

6. Cabe indicar que un ejemplo de autocontrato que es admitido comúnmente por el Registro es aquel referido al anticipo de legítima o donación de bienes que realizan los padres a favor de sus hijos menores, donde aquellos intervienen por sí y en representación de sus hijos. En estos casos, el acto jurídico es eficaz y produce todos sus efectos, sin que se observe la circunstancia de la autocontratación, porque se descarta la posibilidad de la existencia de un conflicto de intereses.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se revoque la observación formulada al título y se disponga su inscripción.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2019/Titulo N°1575386-2019.doc
P.BH