



PERU

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 400-2009-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 20 de noviembre de 2008.

APELANTE : **CARLA LINARES VERA**
TÍTULO : **N° 58181 DEL 17.07.2009.**
INGRESO : **N° 09020167 DEL 06.10.2009.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **COMPRAVENTA**

SUMILLA :

ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO.

"Conforme lo dispone el artículo 166° del Código Civil, 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). Requiere pues de una identidad entre el representante actuando contemplatio domini en nombre de otro y la misma persona actuando en su propio interés."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se está solicitando la inscripción de la escritura pública de adjudicación celebrada por la asociación Centro Comercial Real a favor de Erick José Aliaga Santos y Nelly Margarita Santos Villanueva, de fecha 24.06.2002.

Para tal efecto, se ha presentado:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI del apelante.
- c) Parte Notarial de la escritura pública de adjudicación de fecha 24.06.2002.
- d) Recurso de apelación.

II. DECISION IMPUGNADA:

El Registrador Público de Predios de Arequipa, Dr. Zenon Luque Céspedes observó el título apelado, en los siguientes términos:

"(...)
2.- ANALISIS:





2.1.- Verificada la Ficha 2796 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a la Asociación Centro Comercial Real, sus representantes no habrían ostentado facultades para efectuar la adjudicación suscrita (menos aún a favor de uno de los mismos representantes), igualmente no ostentaban facultades a la fecha de suscripción de la escritura presentada a calificación, debiendo ser materia de ratificación mediante sus representantes debidamente facultados.

3.- LIQUIDACIÓN:

Deberá reintegrar el monto de S/. 69.00 en virtud de la apertura de una nueva partida registral derivada de la independización a efectuarse (D.S. 008-2004-JUS).

4.- DECISIÓN:

El título ha sido observado por los fundamentos expuestos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:



La apelante fundamenta su recurso de apelación señalando básicamente que el Registrador está aplicando indebidamente el artículo 166 del Código Civil, pues la señora Nelly Santos Villanueva en su calidad de representante no está concluyendo un acto jurídico consigo misma, puesto que la representación para tal acto la conforman tres personas y no solo ella.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



Es materia de adjudicación la Tienda N° 136 ubicada en el primer nivel de la Calle Santo Domingo N° 306-A del cercado de Arequipa, la cual se encuentra registrada en la Ficha 109944 que continúa en la partida N° 01130952 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.



Asimismo, en la partida N°01066873 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, aparece inscrita la Asociación Centro Comercial Real, figurando en el asiento 08 el acuerdo de convalidar los actos realizados por la junta directiva conformada por el presidente: Samuel Veliz Delgado, secretaria: Elsa Rivera de Zúñiga y tesorera: Nelly Santos Villena y ratificar y prorrogar su mandato desde el 1-1-96 al 31-12-97. Asimismo, se acordó facultar a dichas personas para que en su calidad de directivos de la asociación otorguen las escrituras correspondientes de titulación individual de los locales del edificio Centro Comercial Real, incluyendo las de propiedad horizontal y las adjudicaciones.

Además de ello, consta en el asiento B00012 la prórroga del mandato de la junta directiva presidida por Samuel Veliz Delgado hasta el 15 de agosto del 2002.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de este colegiado, corresponde dilucidar:

- Si los representantes de la Asociación Centro Comercial Real cuentan con facultades suficientes para intervenir en la escritura pública de adjudicación presentada al Registro.

VI. ANÁLISIS:

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2011¹ del Código Civil, concordado con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos², la función calificadora del Registrador y en su caso, la

¹ Artículo 2011 del Código Civil.-

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.

² Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

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:

- a) **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;**
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

RESOLUCIÓN N° 400-2009-SUNARP-TR-A

realizada por esta instancia, comprende la verificación de los requisitos legales que debe cumplir el título así como su adecuación con los asientos respectivos y complementariamente, con los antecedentes registrales.

Uno de los aspectos que el Registrador Público debe verificar es 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.

Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por representantes de personas jurídicas, se determinará si los que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligarlas, es decir, primero se estudiará el contenido del asiento de la partida registral donde conste el poder inscrito, con el fin de conocer al representante y las atribuciones de la cual se encuentra investido, es decir, debe evaluarse la vigencia y suficiencia del poder.

2. En el presente caso, se pretende registrar el contrato de adjudicación otorgado por la Asociación Centro Comercial Real (en adelante la

- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- 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;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.



RESOLUCIÓN N° 400-2009-SUNARP-TR-A

Asociación) representada por Samuel Véliz Delgado, Elsa Yolanda Rivera Bendézu de Zúñiga y Nelly Margarita Santos Villanueva, en su calidad de presidente, secretaria y tesorera a favor de Erick José Aliaga Santos y *Nelly Margarita Santos Villanueva*, el cual fue otorgado el 24.06.2002.

Conforme se desprende de la introducción de la escritura adjuntada, el Notario al momento de identificar a Nelly Margarita Santos Villanueva indicó que dicha persona *procede por sí y como representante del Centro Comercial Real, en calidad de Tesorera*. Es decir, Nelly Margarita Santos Villanueva interviene en dicho instrumento en su calidad de tesorera de la asociación con la finalidad de adjudicar a Erick José Aliaga Santos y a sí misma la Tienda N° 306 que nos ocupa.

Dicha circunstancia ha ocasionado que el Registrador formule observación señalando que los representantes de la Asociación no habrían ostentado facultades para efectuar la adjudicación suscrita (menos aún a favor de uno de los mismos representantes), igualmente no ostentaban facultades a la fecha de suscripción de la escritura presentada a calificación, debiendo ser materia de ratificación mediante sus representantes debidamente facultados.

Por lo que corresponde, determinar primero si, quienes representaron a la Asociación a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adjudicación, tenían vigentes las facultades para adjudicar a los asociados los locales de propiedad de dicha Asociación; y, segundo, si dentro de esas facultades se encontraba la de adjudicar lotes a favor de uno de los miembros del consejo directivo. Para ello, se procederá a analizar los respectivos antecedentes registrales.

3. Revisada la partida N° 01066873 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa correspondiente a la Asociación Centro Comercial Real se advierte que el asiento 8 consta que en la asamblea general de fecha 21.09.1997, se acordó convalidar los actos realizados por la junta directiva conformada por el presidente: Samuel Veliz Delgado, secretario: Elsa Rivera de Zúñiga y tesorero: Nelly Santos Villena y ratificar y prorrogar su mandato desde el 1-1-96 al 31-12-97. Asimismo, se acordó facultar a dichas personas para que en su calidad de directivos de la asociación otorguen las escrituras correspondientes de titulación individual de los locales del edificio Centro Comercial Real, incluyendo las de propiedad horizontal y las adjudicaciones.

Hasta aquí, tenemos que en principio, las facultades de la junta directiva a que se refiere el asiento 08 antes citado, además de ser ratificadas fueron prorrogadas hasta el 31 de diciembre de 1997; por lo que, se desprende

que dichos directivos podían hasta esa fecha otorgar escrituras de titulación y adjudicación de los locales de la asociación, entre ellos la Tienda 136.

Sin embargo, conforme aparece del asiento B00012 de la misma partida, en la asamblea general del 27.04.2002, la asociación acordó prorrogar el mandato de la junta directiva presidida por Samuel Véliz Delgado hasta el 15 de agosto del 2002.

En consecuencia, es posible afirmar que las facultades otorgadas a Samuel Véliz delgado, Elsa Yolanda Rivera Bendézu de Zúñiga y Nelly Margarita Santos Villanueva en su calidad de presidente, secretaria y tesorera de la asociación respectivamente, solo se encontraron vigentes hasta el 15.08.2002.

Ahora bien, en el presente caso tenemos que la escritura pública de adjudicación que nos ocupa fue otorgada el 22 de junio del 2002, es decir, cuanto las facultades de los directivos antes mencionados aún se encontraban vigentes, por lo que en principio, es posible concluir que los mismos si se encontraban facultados para suscribir la adjudicación de la Tienda N° 136 de la calle Santo Domingo N° 306-A, debiendo por tanto revocarse el extremo de la observación formulado en ese sentido.

5. Por otra parte, en cuanto al cuestionamiento realizado a la adjudicación de la tienda submateria en el sentido de que los representantes de la asociación tampoco ostentaban facultades a la fecha de suscripción de la escritura para adjudicar la tienda a favor de uno de ellos, se procedió a revisar el contenido del acta de fecha 21.09.1997 en donde se autorizó a la suscripción de las escrituras de adjudicación de los lotes de la asociación.

Así tenemos que en dicho documento se indicó: "(...) 2.- *El segundo punto de la agenda Otorgamiento de facultades especiales a los directivos para tramitar la titulación y para que puedan otorgar escrituras individuales de transferencia de propiedad a cada asociado. El señor presidente explica que habiendo sido prorrogado el mandato de la junta directiva para lograr los títulos de propiedad solicita a la asamblea general el otorgamiento de estas facultades especiales.*

Los socios aprobaron el pedido por lo que se sometió a votación. Al no haber abstenciones no votos en contra el Acuerdo por Unanimidad fue otorgar facultades especiales a los señores directivos para que tramiten la titulación individual de los locales del edificio de la Asociación Centro Comercial Real ubicado en la Calle Santo Domingo 306-A cercado de esta ciudad, y especialmente al Presidente Sr. Samuel Véliz Delgado, a la secretaria Sra. Elsa Rivera de Zúñiga t a la Tesorera Sra. Nelly Santos Villanueva, para que otorguen las escrituras correspondientes de titulación incluyendo la de propiedad horizontal y la de adjudicación de los locales que correspondan a cada uno de los socios". (negrita y subrayado nuestro).

Como se observa, el acuerdo arribado por los socios en la asamblea general del 21.09.1997, estaba orientado a conseguir que los miembros de

RESOLUCIÓN N° 400-2009-SUNARP-TR-A

la junta directiva vigente en ese entonces, pudiesen otorgar escrituras de transferencia o adjudicación a cada uno de los miembros de la Asociación, según correspondiese.

Ahora bien, siendo que *Nelly Margarita Santos Villanueva*, además de ocupar el cargo de Tesorera de junta directiva que estuvo vigente hasta el 15.08.2002, también ostentaba la calidad de socia, es posible afirmar que a ella también le correspondía la adjudicación de uno de los locales del Centro Comercial Real, lo cual aparece plasmado en la escritura de adjudicación de fecha 24.06.2002.

En todo caso, habiéndose afirmado que nos encontramos frente al supuesto de un acto jurídico consigo mismo por parte de *Nelly Margarita Santos Villanueva*, conviene recordar lo establecido en el artículo 166° del Código Civil al respecto: "*Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otros, a menos que la ley lo permita, que el representante lo hubiera autorizado específicamente o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses*". Por lo que se advierte que, se requiere pues de una identidad entre el representante actuando contemplatio domini en nombre de otro y la misma persona actuando en su propio interés.

6. Ahora bien, como se indicara anteriormente en el caso del título alzado, se desprende que en mérito a las facultades que le fueron conferidas mediante asamblea general de fecha 21.09.1997, Samuel Véliz Delgado (*presidente de la asociación*), Elsa Rivera de Zúñiga (*secretaría*) y Nelly Santos Villanueva (*tesorera*), procedieron a adjudicar la tienda No. 136 que se encuentra registrada en la partida registral No. 01130952 del Registro de Predios de Arequipa, a favor precisamente de una de sus asociadas: Nelly Margarita Santos Villanueva, como pudo ser cualquier otro socio de la citada asociación, de tal manera que en este caso se presenta la excepción contemplada en la parte final del artículo 166°, pues el contenido de acto está siendo determinada de tal forma que excluya la posibilidad de conflicto de intereses, pues no habrá interés contrapuesto, ya que lo que los apoderados están precisamente cumpliendo, además de su mandato, es el fin social de la asociación, como es el de la *adquisición de un terreno urbano sobre el que se construirá un edificio para proporcionar locales comerciales o acondicionarlos con tal fin a los socios de acuerdo al orden de empradronamiento*.

7. A mayor abundamiento, debe tenerse presente que conforme lo define Aníbal Torres Vásquez, el acto jurídico consigo mismo, es el celebrado por una persona por sí sola, actuando, a la vez, como parte interesada y como

RESOLUCIÓN N° 400-2009-SUNARP-TR-A

representante de otra (representación simple), o como representante de ambas partes (representación doble)³

En el caso submateria, tenemos que el poder de representación no recae solamente en Nelly Santos Villanueva, sino que se trata de una representación conjunta, colegiada que tiene que ejercerse por las tres personas designadas, de tal forma que solo la voluntad formada de esta manera sea la que vincule a la asociación.

Siendo ello así, mal podría establecerse la existencia de un acto jurídico consigo mismo en el celebrado entre Samuel Véliz Delgado (*presidente de la asociación*), Elsa Rivera de Zúñiga (*secretaria*) y Nelly Santos Villanueva (*tesorera*), como representantes conjuntos de la asociación y Nelly Santos Villanueva y Erick José Aliaga Santos, como adjudicatarios de la tienda No. 306, en los términos establecidos en la escritura pública de fecha 24 de junio de 2002, pues no se da la identidad requerida por el artículo 166° del Código Civil: que el representante y el representado sean la misma persona, ya que como resulta claro el poder de representación la tienen las tres personas señaladas y no solo Nelly Santos Villanueva.

En consecuencia, cabe revocar la observación formulada al título venido en grado.

8. Sin perjuicio de lo expuesto, se indica que efectuada la calificación integral del título, se ha podido verificar que la apelante no ha cumplido con acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año de la transferencia ni del impuesto del alcabala, habiéndose únicamente consignado en la escritura adjuntada al Registro que la vendedora se comprometió a efectuar el pago de los mismos a la brevedad posible.

En consecuencia, se amplía la observación en el sentido de que deberá la apelante cumplir con acreditar el pago de los impuestos antes mencionados.

9. Finamente, este Colegiado concuerda con la liquidación de los derechos registrales efectuada por el Registrador en el sentido de que la apelante deberá reintegrar la suma de S/. 69.00 por concepto de independización de la Tienda 136 en una partida independiente.

Estando a lo acordado por unanimidad; con intervención del Vocal reemplazante Julio Ernesto Escarza Benítez, designado por Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 168-2009-SUNARP/PT de fecha 18 de setiembre del 2009.

³ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Lima Perú. 2001. Pág. 381.

VII. RESOLUCION:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador en el título venido en grado; y **AMPLIAR** la observación conforme a lo indicado en el octavo considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



JULIO ERNESTO ESCARZA BENÍTEZ
Presidente (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



RAUL JIMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

