



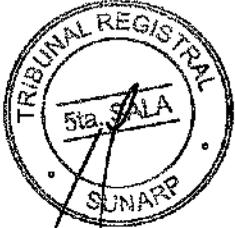
PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 784-2015-SUNARP-TR-A

Arequipa, 26 de noviembre de 2015



**APELANTE** : **LUIS EUSEBIO GUTIERREZ PINTO**  
**TÍTULO** : **N° 41169 DEL 08.04.2015**  
**RECURSO** : **N° 24555 DEL 30.09.2015**  
**REGISTRO** : **PREDIOS-AREQUIPA**  
**ACTO** : **ADJUDICACIÓN**  
**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**

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del 9.99% de los derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° 01131235 del Registro de Predios de Arequipa, efectuada por la Asociación Álvarez Thomas a favor de Luis Eusebio Gutiérrez Pinto y Sarita Teófila Morales de Gutiérrez.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de adjudicación de derechos de fecha 03.12.2014 otorgada ante notario público de Arequipa Ronny Alberto Llerena Oviedo.



## DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación contra la observación formulada por el Registrador Público de la Oficina Registral de Arequipa, José Luis Torreblanca Zapana la misma que se reproduce a continuación (se enumera para mejor resolver):

(...)

### 2. ANALISIS.-Reingresado

*Se reitera el punto 2.3 por cuanto no se ha cumplido con subsanar el mismo:*

*2. El artículo 32 del RGRP: "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 habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos..."*

*a) De la escritura pública presentada se observa que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública N° 416 de fecha 03.12.2014 el Sr. Luis Eusebio Gutiérrez Pinto (quien interviene por derecho propio y en representación para celebrar actos consigo mismo, ya que las facultades conforme al asiento B00011 de la partida N° 1066017 del Registro de Personas Jurídicas se otorgó con fecha 11.01.2015; por lo que previamente deberá presentar la escritura pública de ratificación al respecto otorgada por los representantes actuales de la asociación, con la autorización correspondiente para su presentación, conforme al Decreto Legislativo N° 1049.*

*b) Así como ingresar los datos correspondientes al Sistema del Módulo de Notario correspondiente, conforme a la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN.*

*(...)"*

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando lo siguiente:

- Se ha cumplido con ingresar los datos correspondientes al Sistema del Módulo del Notario correspondiente.
- En el asiento B001 se señala expresamente que las facultades otorgadas el 14 de setiembre de 2014 fueron ampliadas confiriéndoles las facultades de contratar consigo mismo.
- Nuestro ordenamiento jurídico no establece que los representantes requieran de manera expresa facultades para contratar consigo mismo vulnerándose el derecho del recurrente a la libertad porque nadie está



obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N°01131235** del Registro de Predios de Arequipa, corre inscrito el inmueble N° 550 y 552 de la Calle Álvarez Thomas, distrito, provincia y departamento de Arequipa de propiedad de la Asociación Álvarez Thomas.
- En la **partida registral N° 01066017** del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa corre inscrita la Asociación Álvarez Thomas.
- En el asiento B007 de esta última partida corre inscrita la regularización de juntas directivas de las asociación, dentro de las cuales encontramos la junta directiva correspondiente al periodo del 19.03.2013 al 18.02.2015, conformado, entre otros directivos, por los siguientes:
  - ❖ Presidente: Fernando José Mendoza Pilco
  - ❖ Vicepresidente: Luis Eusebio Gutiérrez Pilco
- En el asiento B0010 obra inscrita la ampliación de las facultades otorgadas al presidente de la asociación Fernando José Mendoza Pilco y el Vicepresidente Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, para que firmen las minutas y otorguen en forma conjunta las escrituras públicas a favor de cada uno de los asociados.
- En el asiento B0011 obra inscrita la ampliación de las facultades otorgadas mediante asamblea del 14.09.2014 a favor del presidente Fernando Mendoza Pilco y del Vicepresidente Luis Eusebio Gutiérrez Pinto a quienes se les confiere la facultad de contratar consigo mismos, pudiendo suscribir en representación de la asociación las minutas y escrituras a favor de los propios Presidente y Vicepresidente respecto de la adjudicación de derechos de propiedad relacionados con el inmueble inscrito en la partida N° 01131235.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



Interviene como ponente el Vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Si los representantes de la Asociación Álvarez Thomas 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 2011 del Código Civil, concordado con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, la función calificadora del Registrador y en su caso, la 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 la adjudicación del 9.99% de los derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° 01131235 del Registro de Predios de Arequipa, efectuada por la Asociación Álvarez Thomas representada por Fernando José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez, en sus calidades de Presidente y Vicepresidente respectivamente, a favor de Luis Eusebio Gutiérrez Pinto y Sarita Teófila Morales de Gutiérrez.



## RESOLUCIÓN N° 784-2015-SUNARP-TR-A



Conforme se desprende de la introducción de la escritura adjuntada, el Notario al momento de identificar a Luis Eusebio Gutiérrez Pinto indicó que dicha persona *procede por su propio derecho y como representante de la Asociación Álvarez Thomas*, en su calidad de Vicepresidente. Es decir, Luis Eusebio Gutiérrez Pinto interviene en dicho instrumento en su calidad de Vicepresidente de la asociación con la finalidad de adjudicar a Sarita Teófila Morales de Gutiérrez y a sí mismo el 9.99% de los derechos y acciones sobre el inmueble inscrito en la la partida registral N° 01131235.

Dicha circunstancia ha ocasionado que el Registrador formule observación señalando que el representante de la Asociación Luis Eusebio Gutiérrez Pinto no cuenta con facultades para contratar consigo mismo, ya que las facultades otorgadas en el asiento B0011 son de fecha posterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación.

3. Revisada la partida N°01066017 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa correspondiente a la Asociación Álvarez Thomas se advierte que en el asiento B007 consta la regularización de juntas directivas de la citada asociación, siendo una de ellas la Junta Directiva electa para el periodo 19.02.2013 al 18.02.2015 conformada entre otras personas por: Fernando José Mendoza Pilco (presidente) y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto (vicepresidente).

En el asiento en el asiento B0010 obra inscrita la ampliación efectuada mediante asamblea del 14.09.2014 de las facultades otorgadas al presidente Fernando José Mendoza Pilco y al vicepresidente Luis Eusebio Gutiérrez Pinto para que firmen las minutas y otorguen en forma conjunta las escrituras públicas (de transferencias) a cada uno de sus asociados hábiles de acuerdo a la relación aprobada en asamblea general del 14 de setiembre del año 2014.

Posteriormente, en el asiento B0011 consta la ampliación de facultades aprobadas en asamblea del 14.09.2015 a favor de Fernando José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto para que puedan contratar consigo mismo, pudiendo de esta manera suscribir en representación de las asociación las minutas y escrituras públicas a favor de los propios presidente y vicepresidente, respecto de la adjudicación de derechos de



## RESOLUCIÓN N° 784-2015-SUNARP-TR-A



propiedad relacionados con el inmueble de propiedad de la asociación signado como calle Álvarez Thomas N°550-552 Cercado de Arequipa.

Cabe indicar que esta última ampliación se aprobó mediante asamblea general del 11.01.2015, es decir, de manera posterior a la celebración de la adjudicación materia de inscripción (03.12.2014).

Podemos concluir entonces, que Fernando José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto contaban a la fecha de la adjudicación con facultades para la adjudicación de derechos y acciones a favor de sus asociados; sin embargo, la facultad de estos últimos para contratar consigo mismos fue otorgada con fecha posterior.

4. Ahora bien, del contenido de los poderes inscritos en los asiento B0010 y B0011 se tiene que estaba orientado a conseguir que Fernando José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, pudiesen otorgar escrituras de transferencia o adjudicación a cada uno de los miembros de la Asociación, según correspondiese.

Siendo que Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, además de ocupar el cargo de Vicepresidente de la junta directiva que estuvo vigente hasta el 15.02.2015, también ostentaba la calidad de asociado, es posible afirmar que a él también le correspondía la adjudicación de los derechos sobre el inmueble de propiedad de la asociación.

En todo caso, habiéndose afirmado que nos encontramos frente al supuesto de un acto jurídico consigo mismo por parte de *Luis Eusebio Gutiérrez Pinto* 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.

5. Como se indicara anteriormente en el caso del título alzado, se desprende que en mérito a las facultades que le fueron conferidas a Fernando José Mendoza Pilco y a Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, procedieron a adjudicar



## RESOLUCIÓN N° 784-2015-SUNARP-TR-A



la acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida N° 01131235 del Registro de Predios de Arequipa, a favor precisamente de uno de sus asociados: Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, como pudo ser cualquier otro asociado 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 terreros en los que se construirá locales comerciales, oficina y/o vivienda para sus asociados”*.

6. 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 representante de otra (representación simple), o como representante de ambas partes (representación doble)*<sup>1</sup>.

En el caso submateria, tenemos que el poder de representación no recae solamente en Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, sino que se trata de una representación conjunta, colegiada que tiene que ejercerse por las dos personas designadas, esto es, José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto 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 José Mendoza Pilco y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto como representantes conjuntos de la asociación, y Luis Eusebio Gutiérrez Pinto y Sarita Teófila Morales de Gutiérrez como adjudicatarios, en los términos establecidos en la escritura pública de fecha 03.12.2014, 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 dos personas señaladas y no solo Luis Eusebio Gutiérrez Pinto.

En consecuencia, se debe revocar el literal a) observación formulada.

7. Por otro lado, con relación al literal b) mediante Resolución del Superintendente Nacional de los registros Públicos N° 115-2015-

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Lima Perú. 2001. Pág. 381.



## RESOLUCIÓN N° 784-2015-SUNARP-TR-A



SUNARP-SN de fecha 20.04.2015, dentro de sus considerandos señaló que: *“Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;*

*Que, la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, y el artículo 2 del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, establecen la obligación para los notarios de acreditar a sus dependientes ante la Sunarp con la finalidad de presentar solicitudes de inscripción de títulos en el Registro de Predios, el Registro de Mandatos y Poderes, y el Registro de Propiedad Vehicular;*

*Que, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo precedente, la Sunarp ha implementado dentro de la Plataforma de Servicios Interinstitucionales - PSI el módulo denominado “Sistema Notario” a través del cual el notario directamente podrá incorporar, cambiar, o retirar a sus dependientes para su conocimiento por el Registro;*

*Que, a través del “Sistema Notario” también se confiere al notario de una herramienta informática que le permite incorporar información de sus sellos, firmas, u otra información que sea habilitado en el sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados, y de esa manera, permite utilizar la información para la prevención de la falsificación de la documentación notarial que pueda ser presentada a los diferentes registros jurídicos que administra la Sunarp;*

*Que, se ha elaborado el proyecto de Directiva que regula los alcances del módulo denominado “Sistema Notario” el mismo que ha incorporado los aportes de las distintas Zonas Registrales;*

Que, la mencionada resolución aprueba la Directiva N° 05-2015-SUNARP-SN, que tiene por objeto regular el procedimiento para que los notarios puedan ingresar la información de sus dependientes en el módulo denominado “Sistema Notario”, así como los sellos, firmas u otra información utilizada en la prevención de la falsificación de la documentación que presentan los notarios al Registro. Asimismo, se establecen los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en el mencionado módulo.

Así, tenemos que en las **DISPOSICIONES GENERALES** se señala:



**“5.7 Tramitación a cargo de persona distinta al notario o su dependiente acreditado en los Registros de Predios, Mandatos y Poderes, y Propiedad Vehicular.**

Quando el notario indique en el instrumento público que la presentación o el trámite ante el Registro será realizada por persona distinta a él o sus dependientes acreditados, adicionalmente, efectúa las siguientes acciones:

a) Consigna en el instrumento público el nombre completo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el Registro, quien por el sólo mérito de su designación está autorizado para recibir los documentos que se generen con motivo de la inscripción.

b) Incorpora en el “Sistema Notario” el nombre completo, tipo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el Registro, el número de trámite (kardex, acta o expediente) del instrumento, y la indicación del Registro jurídico en donde se presentará la documentación.

La falta de incorporación en el “Sistema Notario” de los datos señalados en los párrafos precedentes constituye justificación para que, a criterio del registrador, se adopten las acciones necesarias con la finalidad de verificar la autenticidad de la documentación contenida en el título”.

Que en esta secuencia, y habiéndose verificado en el módulo de notarios, se tiene que Luis Eusebio Gutiérrez Pinto, no ha sido incorporado al mencionado módulo como persona autorizada por el notario para la presentación del título. Por lo tanto, se debe confirmar el literal b) de la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante Resolución N° 308-2014-SUNARP/PT del 31.12.2014 y el vocal encargado Víctor Javier Peralta Arana, autorizado mediante Resolución N° 142-2015-SUNARP/PT del 11.06.2015.

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** el literal a) y **CONFIRMAR** el literal b) de la observación formulada al título venido en grado de apelación por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**

Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**

Vocal (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral