



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 536 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 08 MAR. 2018

APELANTE : JUAN BÉLFOR ZÁRATE DEL PINO
Notario de Lima
TÍTULO : N° 2696829 del 14/12/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 0009 del 3/1/2018.
REGISTRO : Propiedad Vehicular de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :

ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO

"De conformidad con el artículo 166 del Código Civil, se encuentra dentro de los supuestos del acto consigo mismo el contrato celebrado por una persona que es representante legal de las dos personas jurídicas contratantes".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del vehículo de placa de rodaje N° C8T-728, inscrito en la partida N° 52467908 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, otorgada por Corporación Sagra S.A. a favor de Saganegocios S.A.C.

Para tal efecto, se acompañó parte notarial del acta de transferencia expedido por el notario de Lima Juan Belfor Zárate del Pino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima Beatriz Paola Pinto Coronel denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

SE OBSERVA EL PRESENTE TÍTULO:

Revisado el presente reingreso, se aprecia que subsiste el defecto materia de observación anterior. Sírvase subsanar.

Observación anterior:

Revisadas las partidas N° 13934368 y N° 00106615, se aprecia que JUAN CARLOS FERNÁNDEZ PAJUELO no tiene facultades para contratar consigo mismo. Sírvase aclarar.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se indica en la observación que Juan Carlos Fernández Pajuelo "no tiene facultades para contratar consigo mismo", sin reparar que dicha persona natural no es contratante, ya que no es ni vendedor ni comprador, las contratantes son dos personas jurídicas que tienen su propia personería jurídica, inscrita en partidas registrales distintas, la que es distinta de sus acciones o representantes legales.

- Ninguna de las personas jurídicas contratantes, celebran tampoco el contrato consigo mismas, lo único que tienen es tener un representante común, que es una persona natural como es el señor Juan Carlos Fernández Pajuelo, quien a título personal ni recibe el precio de venta pactado por la transferencia, ni adquiere la propiedad del vehículo materia de transferencia, por lo que no puede exigírsele la condición de que esté autorizado a celebrar contrato a nombre propio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 52467908 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima

El vehículo de placa de rodaje N° C8T-728 se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 52467908 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima. El dominio del vehículo *submateria* está registrado a favor de Corporación Sagra S.A.

Partida electrónica N° 13934368 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

La sociedad Saganegocios S.A.C. se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 13934368 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento A00001 se encuentran inscritos los nombramientos de Juan Carlos Fernández Pajuelo y Max Eduardo Caballero Vega, como gerente general y apoderado especial, respectivamente.

Ficha N° 112390 que continúa en la partida electrónica N° 00106615 del Registro de Sociedades de Lima

La sociedad Corporación Sagra S.A. se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 00106615 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento C00001 se encuentra inscrito el otorgamiento de facultades a favor de Juan Carlos Fernández Pajuelo en mérito a la junta general del 10/3/2000 (T.A. N° 79500 del 2/5/2000).

En el asiento B00002 corre registrada la adecuación del estatuto a la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades, en mérito a la junta general de accionistas del 31/5/2002 y la escritura del 26/6/2002 (T.A. N° 28/6/2002).

En el asiento C00004 se encuentra inscrito el nombramiento de Juan Carlos Fernández Pajuelo como director y gerente general, en mérito a la junta general del 6/1/2005 (T.A. N° 51480 del 1/2/2005).



RESOLUCIÓN No. - 536-2018-SUNARP-TR-L

En el asiento C00006 se encuentra registrado el otorgamiento de facultades a favor de Juan Carlos Fernández Pajuelo y Max Eduardo Caballero Vega en virtud de la junta general de accionistas del 12/01/2010 (T.A. N° 193408 del 16/3/2010).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Procede la inscripción del acto jurídico celebrado por una persona que actúa como representante legal de las dos personas jurídicas contratantes?

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 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.

3. 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

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.



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”.

5. 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.

A mayor abundamiento, debe tenerse presente que conforme lo define Anibal 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).

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.



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

RESOLUCIÓN No. - 536-2018-SUNARP-TR-L

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:

- 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 la inscripción de la compraventa del vehículo de placa de rodaje N° C8T-728, inscrito en la partida N° 52467908 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, otorgada por Corporación Sagra S.A. a favor de Sgranegocios S.A.C., para ello adjunta el parte notarial del acta de transferencia expedido por el notario de Lima Juan Belfor Zárate del Pino.

Revisado el mencionado instrumento se advierte que ambas personas jurídicas comparecen representadas por Juan Carlos Fernández Pajuelo, según poderes inscritos en las partidas N° 00106615 (Corporación Sagra S.A.) y N° 13934368 (Sgranegocios S.A.C) del Registro de Sociedades de Lima.

En tal sentido, se puede afirmar que el título venido en grado se circunscribe en el supuesto de autocontratación contenido en el literal b) del quinto considerando del análisis de la presente resolución; es decir, nos encontramos frente al acto celebrado por una persona que es representante de dos personas jurídicas diferentes.

Cabe mencionar que el mencionado supuesto recoge la doble o múltiple representación, la misma que tiene lugar cuando una persona interviene en nombre y representación de dos o más sociedades a las que representa.

En tal sentido, conforme a lo indicado en los párrafos precedentes, se debe constatar si el acto jurídico celebrado por Juan Carlos Fernández Pajuelo como representante de dos personas jurídicas (vendedora y compradora), se encuentra configurado dentro de los supuestos previstos como eximentes de anulabilidad, detallados en el sexto considerando del análisis de la presente resolución.

10. Revisada la partida electrónica N° 00106615 del Registro de Sociedades de Lima, correspondiente a Corporación Sagra S.A., se advierte que en el asiento C00004 se encuentra inscrito el nombramiento de Juan Carlos Fernández Pajuelo como director y gerente general, en mérito a la junta general del 6/1/2005 (T.A. N° 51480 del 1/2/2005). Asimismo, visto el estatuto de la sociedad, obrante en el título archivado N° 121154 del 28/6/2002, se advierte que en su artículo 33 establece las facultades del gerente, entre las cuales se señala:

"Artículo Trigésimo Tercero: El régimen de poderes de la sociedad es el siguiente:

Facultades:

(...)

5. Comprar, vender, arrendar, tomar en arrendamiento, toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como celebrar sobre bienes contratos y cualquiera de los otros contratos regulados por el Código Civil.

(...)

RESOLUCIÓN No. - 5362018-SUNARP-TR-L

El Gerente General, podrá a sola firma ejercer las facultades contenidas en este artículo.”.

Del mismo modo, en el asiento C00006 se encuentra registrado el otorgamiento de facultades a favor de Juan Carlos Fernández Pajuelo y Max Eduardo Caballero Vega en virtud de la junta general de accionistas del 12/01/2010 (T.A. N° 193408 del 16/3/2010), entre dichas facultades se señala:

“(…)

ACUERDO 04: Se acordó por unanimidad celebrar actos jurídicos en general, a efectos de adquirir y/o enajenar y/o transcribir y/o constituir garantías reales sobre cualquier bien mueble e inmueble de la sociedad, incluso para garantizar obligaciones de terceros; y negociar los términos y condiciones de los contratos y actos; en consecuencia se faculta a Juan Carlos Fernández Pajuelo, identificado con D.N.I. N° 07862107, para que de manera individual, en nombre y representación de la empresa, suscriba los documentos privados y/o públicos necesarios para la correcta ejecución de los presentes acuerdos. (…)”



De otro lado, revisada la partida N° 13934368 del Registro de Sociedades de Lima, correspondiente a Sagra Negocios S.A.C., se advierte que en el asiento A00001 se encuentra inscrito el nombramiento de Juan Carlos Fernández Pajuelo como gerente general. Del mismo modo, visto el estatuto de la sociedad obrante en el título archivado N° 1809015 del 24/8/2017, se advierte que el gerente general se encuentra facultado, entre otros, para “*comprar, vender, arrendar, permutar, donar bienes de o para la sociedad, sean muebles o inmuebles*”.

11. Conforme se puede advertir del considerando anterior, las facultades otorgadas y señaladas en los estatutos de ambas sociedades a favor de Juan Carlos Fernández Pajuelo, no lo autorizan expresamente a contratar consigo mismo.

De otro lado, se debe mencionar que no existe norma expresa que permita en este caso la celebración del contrato bajo tales circunstancias. Asimismo, dada las llanas estipulaciones contractuales y de representación, no puede determinarse que nos encontremos ante una situación que excluya la posibilidad de un conflicto o contraposición de intereses por parte del representante.

Consecuentemente, tenemos que el presente acto celebrado por Corporación Sagra S.A. y Sagra Negocios S.A.C., ambas representadas por Juan Carlos Fernández Pajuelo, no se encuentra en ninguno de los supuestos de excepción de la anulabilidad, contemplados en el artículo 166 del Código Civil, motivo por el cual, corresponde **confirmar la observación formulada**.

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia mediante las Resoluciones N° 1496-2016-SUNARP-TR-L del 25/7/2016 y N° 2483-2016-SUNARP-TR-L del 7/12/2016 entre otras.

Estando a lo acordado por unanimidad;


VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima al título referido en el

encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.




ERENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral