



El registrador público del Registro de Predios de Lima [REDACTED], observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

**“I. ACTO SOLICITADO/ROGATORIA:
ADJUDICACIÓN (PROPIEDAD)**

II. ANTECEDENTE REGISTRAL

PARTIDAS REGISTRALES: 15096347, 15096348, 15096657 y otras.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN

AL REINGRESO: De la documentación presentada en calidad de subsanación, se advierte que se cita y se adjunta la resolución N° 1718-2022-SUNARP-TR expedida por el Tribunal Registral que desestima la aplicación del criterio de exigir el otorgamiento de la facultad de realizar actos jurídicos consigo mismo. Revisada esta y otras jurisprudencias del Tribunal Registral sobre este tema, debe precisarse lo siguiente:

- La jurisprudencia invocada en la citada resolución N° 1718-2022-SUNARP-TR, cuyo criterio se repite en otras similares (N°276-2014-SUNARP-TR-A, N°241-2014-SUNARP-TR-A y N°233-2014- SUNARP-TR-A), se refiere a un supuesto en que el representante de la transferente como persona jurídica E.I.R.L. corresponde a la misma persona natural establecida por ley expresa, por lo que se da una identidad de personas que permite excluir la posibilidad de conflicto de intereses.

- En contraste, la representación legal de una asociación adjudicante y la persona del representante, y luego de esta persona como adjudicataria, no permite establecer la exclusión absoluta de conflicto de intereses como en el caso anterior. Por el contrario, la voluntad de la Asamblea General puede ser mayoritaria o unánime por la cantidad y calidad de distintos asociados con el apoderado, y esta variedad de representados impide establecer de manera fehaciente que no exista posibilidad de conflicto de intereses, razón por la cual la norma debe aplicarse de manera expresa.

- No puede advertirse que el acuerdo de la asociación se haya concluido en interés propio de algún asociado por el simple hecho de su previa aprobación. Se requieren otros elementos que permitan descartar de manera cierta y evidente que se excluya la posibilidad de conflicto de intereses.

Ello ocurre en el caso de la E.I.R.L en el que por ley la persona natural es la misma representada, pero no así en las asociaciones en las que la voluntad social de muchos asociados no necesariamente está totalmente identificada con los intereses del representante.

Por consiguiente, no puede excluirse conflicto de intereses con la asociación por el solo acuerdo de la Asamblea General.

- Dadas las estipulaciones contractuales y de representación presentadas, contrariamente a lo que señala el presentante, no puede determinarse que nos encontremos ante una situación que excluya la posibilidad de un conflicto o contraposición de intereses, pues ello no fluye del contrato ni del poder otorgado según consta del mismo título presentado. En el mismo sentido, tampoco puede



establecerse que el patrimonio del apoderado se vea o no incrementado producto de la transferencia, por lo que se requiere la autorización específica de la representada. Por consiguiente, no resultan aplicables los argumentos presentados.

- Así se ha pronunciado el Tribunal Registral en títulos similares en las Resoluciones N°0875-2024-SUNARP-TR de 01/03/204, N°1259-2019-SUNARP-TR-L de 16/5/2019, N°3279-2019-SUNARP-TR-L de 18/12/2019, N°1526 -2020-SUNARP-TR-L de 31.08.2020, N°474-2021-SUNARP-TR de 03.06.2021, entre otras.

- Al respecto, sobre los actos jurídicos anulables, en el LX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 17/6/2010, se aprobó el acuerdo plenario 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".

Por lo que este acuerdo plenario es la regla general para la calificación de este tipo de actos por parte del Tribunal Registral y cualquier excepción en su aplicación debe fundamentarse como se ha expuesto.

IV. SUGERENCIAS

Sírvase aclarar las facultades de la representante legal de la Asociación inscritas en la Partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que deberá contar con facultades para contratar consigo mismo, conforme se indica expresamente en el art 166° del Código Civil. Sírvase ratificar el acto por representante legal con facultades suficientes e inscritas en el Registro de Personas Jurídicas respectivo, mediante escritura pública ratificatoria de la adjudicación otorgada.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN

- Artículos 156, 167, 2011° y artículo 2015° del Código Civil, del Código Civil.
- Artículo 32°, 33° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

1.- Incorrecta inaplicación de la Resolución N° 1718-2022-SUNARP-TR
La observación formulada erróneamente limita el alcance de la Resolución N° 1718-2022-SUNARP-TR al pretender que dicho precedente sería aplicable únicamente a supuestos donde existe identidad legal absoluta entre representante y representado, como en la E.I.R.L. Esta lectura es formalista y contraria al verdadero sentido del pronunciamiento del Tribunal Registral, cuyo núcleo decisorio no se funda en la forma o en la clase de persona jurídica involucrada, sino en un análisis material del acto jurídico: es decir, en si del propio contenido del título puede descartarse objetivamente la posibilidad de conflicto de intereses.

El artículo 166 del Código Civil no contiene distinciones por la naturaleza de la persona jurídica que justifiquen una regla aplicable solo a ciertos de personas



jurídicas; la norma tutela contra la colisión de intereses y dispone la anulabilidad del acto cuando exista riesgo de perjuicio para el representado, permitiendo, por el contrario, la eficacia del acto cuando el contenido del título excluye razonablemente dicha colisión. Por ello, la cuestión decisiva no es la forma jurídica, E.I.R.L., asociación u otro ente, sino si del documento presentado surge, con la claridad que exige la técnica registral, que no existe conflicto de intereses. Insistir en una restricción por forma convierte a la calificación en una revisión material indebida y habilita exigencias adicionales que la ley no prevé.

La propia praxis del Tribunal Registral y sus resoluciones citadas en la esquila muestran una línea coherente de interpretación que trasciende el ejemplo de la E.I.R.L. Las resoluciones N° 276-2014, N° 241-2014 y N° 233-2014, así como pronunciamientos posteriores como N° 1259-2019, N° 3279-2019, N° 1526-2020 y N° 474-2021, y la Resolución N° 0875-2024, ilustran que el criterio rector consiste en verificar la exclusión objetiva del conflicto en el contenido del acto y no en aplicar una regla de formalidad distinta según la naturaleza del representado. Del mismo modo, el acuerdo plenario aprobado en el LX Pleno del Tribunal Registral del 17 de junio de 2010 aclara que procede la observación por defecto subsanable cuando el acto consigo mismo sea manifiestamente anulable; esto es, cuando la anulabilidad se advierte de forma manifiesta en el título, y no por meras presunciones sobre la pluralidad de integrantes de una persona jurídica.

Aplicar la Resolución N° 1718-2022 únicamente en el caso de identidades estructurales equivaldría a permitir que, frente a títulos que muestran de modo claro autorización orgánica y ausencia de perjuicio para la persona jurídica, se impongan subsanaciones o exigencias adicionales que obstaculicen la concreción del derecho de propiedad. Es importante recordar que el derecho de propiedad es constitutivo y protegido por la Constitución. La traba de requisitos no previstos por la ley en el procedimiento de inscripción puede traducirse en una afectación de la tutela constitucional de la propiedad cuando, como aquí, se trata de asociados que formalizan y regularizan derechos adquiridos tras años de aportes y decisiones de asambleas. La función del registrador no puede convertirse en un filtro que, por exigencias formales extensivas, desconozca la voluntad institucional debidamente inscrita.

Por todo lo anterior, la interpretación restrictiva adoptada en la esquila constituye un error de calificación jurídico-material. Lo que corresponde es aplicar el criterio del Tribunal: valorar si del título y de los actos inscritos se advierte la exclusión objetiva del conflicto; si esa exclusión existe, como resulta del poder inscrito y del acuerdo asambleario que sustentan la adjudicación, la observación debe revocarse y disponerse la inscripción sin imponer requisitos adicionales ajenos al ordenamiento.

2.- Extralimitación de la función calificadora registral

La observación impugnada incurre en una extralimitación de la función calificadora al trasladar el análisis desde la verificación de requisitos jurídicos objetivamente inscribibles hacia un examen hipotético de eventuales conflictos de intereses. Conforme al artículo 2011 del Código Civil y a los artículos 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral se



circunscribe al control de legalidad formal y material que resulte directa y objetivamente del título presentado y de los antecedentes registrales.

3.- Error al sostener que del título no puede determinarse la exclusión del conflicto de intereses.

La conclusión de que el título carece de información suficiente para evaluar la exclusión del conflicto resulta errónea. Del contenido del instrumento y de los antecedentes registrales sí es posible advertir razonablemente que no existe anulabilidad manifiesta que impida la inscripción, por lo que la observación debe ser revocada.

4.- Sobre la exigencia de autorización específica conforme al artículo 166 del Código Civil.

En el presente caso, el título no revela la presencia de un conflicto de intereses en los términos exigidos por la ley. El acto cuya inscripción se solicita no aparece como una negociación autónoma del representante en beneficio propio, sino como la formalización de una decisión orgánica previamente adoptada por el órgano competente. Bajo estas condiciones, la exigencia de una autorización específica adicional carece de sustento normativo, pues la propia decisión orgánica cumple la función de habilitación suficiente dentro del marco de la representación.

5.- Sobre la naturaleza del acto como ejecución de acuerdo orgánico y no como decisión representativa autónoma.

Del contenido del instrumento público y de los antecedentes registrales se desprende que la adjudicación obedece a una decisión colectiva válidamente adoptada por el órgano supremo de la persona jurídica. En este contexto, la intervención de la representante no tiene carácter deliberativo ni decisorio, sino estrictamente instrumental y ejecutor.

6.- Sobre la inexistencia de anulabilidad manifiesta que impida la inscripción.

En el presente caso, el acto cuya inscripción se solicita presenta una estructura jurídicamente regular. Consta la intervención de representante con facultades vigentes e inscritas, la existencia de causa lícita, la correspondencia con acuerdos orgánicos previos y la ausencia de estipulaciones que evidencien ventaja indebida, beneficio arbitrario o perjuicio para la persona jurídica. Bajo estas condiciones, no resulta jurídicamente sostenible afirmar la existencia de anulabilidad manifiesta.

7.- Sobre el principio de legalidad registral y la improcedencia de exigir requisitos no previstos normativamente.

En el presente caso, el título acredita de manera suficiente la representación válida, la existencia de facultades vigentes e inscritas, la causa lícita del acto y su sustento en acuerdos orgánicos previamente registrados. No existe disposición legal que establezca que, ante la mera concurrencia de doble calidad, deba exigirse autorización específica adicional como condición de acceso al Registro.



8.- Sobre el principio de legitimación y la presunción de validez de los acuerdos orgánicos inscritos.

En el caso concreto, las facultades conferidas a la señora Rosa Victoria Cano Suárez emanan de un acuerdo de Asamblea General Extraordinaria que ha sido debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dicho asiento goza, por tanto, de plena legitimidad y produce todos sus efectos frente a terceros y frente al propio Registro. En consecuencia, mientras dicho asiento no sea rectificado o anulado por autoridad competente, el Registrador debe reconocer su eficacia plena. La exigencia de requisitos adicionales o interpretaciones que limiten su alcance supone una afectación al principio de legitimación y una alteración indebida del sistema de seguridad jurídica registral.

9.- Sobre la tutela del derecho de propiedad y la interpretación conforme al artículo 70 de la Constitución y el artículo 923 y siguientes del Código Civil.

En el presente caso, la inscripción solicitada no persigue crear un derecho nuevo ni convalidar una situación irregular, sino formalizar registralmente un derecho patrimonial que los asociados han venido consolidando mediante aportes sostenidos durante años, en ejecución de acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General de la Asociación. En consecuencia, al encontrarse acreditada la existencia de facultades representativas inscritas, la legitimidad del acuerdo asambleario y la ausencia de conflicto manifiesto de intereses — conforme al criterio vinculante del Tribunal Registral—, la observación deviene en incompatible con la tutela constitucional del derecho de propiedad. Corresponde, por tanto, privilegiar una interpretación sistemática y conforme con el artículo 70 de la Constitución, disponiendo la inscripción del título presentado.

10.- Sobre el principio de legalidad y la improcedencia de exigir requisitos no previstos por ley.

En el presente caso, la actuación de la representante se sustenta en facultades válidamente otorgadas por la Asamblea General e inscritas en la partida correspondiente. El título no revela extralimitación de poder ni defecto estructural alguno. En consecuencia, condicionar la inscripción a la existencia de una autorización específica literal para contratar consigo mismo supone una extensión indebida del estándar de calificación, incompatible con el principio de legalidad. Por tanto, al no existir mandato legal que imponga la formalidad exigida en la observación, corresponde concluir que dicha objeción carece de sustento normativo. La calificación registral debe respetar el marco legal vigente, privilegiando el análisis sustancial del acto y evitando la incorporación de requisitos no previstos por ley.

11.- Sobre el principio de razonabilidad en la calificación registral.

En el presente caso, la observación condiciona la inscripción del acto a la existencia de una autorización específica y literal para contratar consigo mismo, pese a encontrarse acreditadas facultades representativas válidamente otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria e inscritas en la partida correspondiente. Tal exigencia introduce un estándar adicional que no se desprende del artículo 166 del Código Civil ni del Reglamento General de los



Registros Públicos, configurando así un exceso interpretativo incompatible con el deber de razonabilidad.

12.- Sobre la seguridad jurídica y la predictibilidad del sistema registral. En el presente caso, el título presentado cumple con las exigencias legales de representación, forma y contenido sustancial del acto. La representación de la señora Rosa Victoria Cano Suárez se sustenta en facultades válidamente otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria e inscritas en la partida correspondiente. Asimismo, la adjudicación cuya inscripción se solicita responde a un acuerdo orgánico previo, lo que excluye razonablemente la posibilidad de conflicto de intereses.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 15096347 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en el [REDACTED] 329 Sección A20 (stand-depósito), primer y segundo piso, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad le corresponde a la Asociación Mercado Martir Olaya inscrita en la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Partida N° 15096348 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en el [REDACTED] 329 Sección A21 (stand-depósito), primer y segundo piso, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad le corresponde a la Asociación Mercado Martir Olaya inscrita en la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Partida N° 15096657 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en el [REDACTED] 329 Sección I05 (stand-depósito), primer y segundo piso, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad le corresponde a la Asociación Mercado Martir Olaya inscrita en la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Partida N° 15096683 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en el [REDACTED] 329 Sección J11 (stand-depósito), primer y segundo piso, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad le corresponde a la Asociación Mercado Martir Olaya inscrita en la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



Partida N° 15096685 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en el [REDACTED] 329 Sección J12 (stand-depósito), primer y segundo piso, distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad le corresponde a la Asociación Mercado Martir Olaya inscrita en la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En la citada partida se encuentra inscrita la Asociación Mercado Martir Olaya.

En el asiento A00018 se encuentra inscrita la elección del último consejo directivo para el periodo del 10/4/2024 al 9/4/2026, conformado de la siguiente manera:

Presidente: JUAN PEÑA PAYE

Secretaria: [REDACTED]

Tesorerera: [REDACTED]

Fiscal: AGRIPINA QUISPE AMAO

Presidente Suplente: VÍCTOR EMILIO QUISPE ALLEDE

Secretaria Suplente: ELVIRA ELISA AVEUNELLY SÁNCHEZ

Tesorerera Suplente: ANA MARÍA DE LA CRUZ ALARCÓN

En el asiento A00019 consta inscrito el otorgamiento de poder a favor del presidente [REDACTED] y la tesorera [REDACTED], quienes podrán actuar como apoderados en forma personal para suscribir todos los documentos públicos y privados como minuta de adjudicación, escritura pública e inscripción ante el Registro de Predios de Lima, así como también toda cláusula adicional de rectificación, aclaración, adjudicación; así como todos los documentos pendientes a la regularización de la adjudicación para cada uno de los asociados, en mérito a la asamblea general del 18/9/2024.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

Si constituye acto consigo mismo cuando el apoderado de un transferente



también actúa como comprador conjuntamente con su cónyuge.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordando con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, 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.

En ese mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.1- 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: (...)
g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, u 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

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 (...).



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.

3. Ahora bien, el artículo 166 del Código Civil regula lo referente a la anulabilidad del acto jurídico celebrado por el 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”.

4. 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 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 precisado, 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 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

² TORRES VÁSQUEZ, Aníbal Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Lima Perú, 2001; pág. 381.



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.

7. 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 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.

8. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID-SUNARP), la inscripción de adjudicación otorgada por la Asociación Mercado Martir



Olaya a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED], respecto de los predios inscritos en las partidas N°15096347, N° 15096348, N° 15096657, N° 15096683 y N° 15096685 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título señalando que la representante legal de la Asociación [REDACTED], deberá contar con facultades para contratar consigo misma, conforme se indica expresamente en el artículo 166° del Código Civil.

Por su parte, la recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción rogada.

9. Revisada la escritura pública de adjudicación del 18/12/2025 otorgada ante notario de Lima [REDACTED], se aprecia lo siguiente:

“(...)

MINUTA.

SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **ADJUDICACIÓN QUE OTORGA ASOCIACION MERCADO MARTIR OLAYA**, CON RUC N°20419671453, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°11062537 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, **DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO, JUAN PEÑA PAYE**, IDENTIFICADO CON DNI N° [REDACTED]; **Y SU TESORERA [REDACTED]**, IDENTIFICADA CON DNI N° [REDACTED], **SEGÚN FACULTADES OTORGADAS POR ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE FECHA 18 DE SETIEMBRE DEL 2024, INSCRITA EN EL ASIENTO A00019 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°11062537 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, CON DOMICILIO LEGAL SITO EN EL JR. VIRREY ABASCAL No329 – JR. MARTIR OLAYA No368, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ LA ASOCIACIÓN; Y DE LA OTRA PARTE, [REDACTED]**, IDENTIFICADA CON DNI N° [REDACTED], **CASADA CON [REDACTED]**, IDENTIFICADO CON DNI N° [REDACTED], CON DOMICILIO EN JR. DARIO VALDIZAN 196, INGENIERÍA, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, **A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA ADJUDICATARIA**, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES:
PRIMERO.- LA ASOCIACIÓN, ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE



UBICADO EN JR. VIRREY ABASCAL No329 – JR. MARTIR OLAYA No368, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA, CON APOORTE DE LOS ASOCIADOS, EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°11030330 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, ADQUIRIDO SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 08-01-99, ANTE EL NOTARIO PUBLICO DE LIMA, DR. [REDACTED], REGISTRADA LA VENTA EN EL ASIENTO C00002 DE LA CITADA PARTIDA.

(...)

TERCERO.- POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, LA ASOCIACIÓN ADJUDICA A FAVOR DE SU ASOCIADA [REDACTED]

[REDACTED], LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS:

1.- INMUEBLE UBICADO EN JIRÓN VIRREY ABASCAL 329, SECCIÓN A20 (STAND-DEPOSITO), PRIMER Y SEGUNDO PISO, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°15096347 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

2.- INMUEBLE UBICADO EN JIRÓN VIRREY ABASCAL 329, SECCIÓN A21 (STAND-DEPOSITO), PRIMER Y SEGUNDO PISO, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°15096348 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

3.- INMUEBLE UBICADO EN JIRÓN VIRREY ABASCAL 329, SECCIÓN I05 (STAND-DEPOSITO), PRIMER Y SEGUNDO PISO, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°15096657 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

4.- INMUEBLE UBICADO EN JIRÓN VIRREY ABASCAL 329, SECCIÓN J11 (STAND-DEPOSITO), PRIMER Y SEGUNDO PISO, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°15096683 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

5.- INMUEBLE UBICADO EN JIRÓN VIRREY ABASCAL 329, SECCIÓN J12 (STAND-DEPOSITO), PRIMER Y SEGUNDO PISO, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°15096685 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

(...)” (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto, se advierte que mediante la citada escritura pública se otorga en adjudicación 5 predios que pertenecen a la Asociación Mercado Martir Olaya debidamente representada por el presidente del consejo directivo [REDACTED] y la tesorera [REDACTED] según facultades otorgadas por acta de asamblea general extraordinaria de fecha 18 de setiembre del 2024, inscrita en el asiento A00019 de la partida electrónica N°11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a favor de [REDACTED] casada con [REDACTED].

10. Revisada la partida N° 11062537 del Registro de Personas Jurídicas de Lima en la que se encuentra inscrita la Asociación Mercado Martir



Olaya, se puede apreciar, entre otros, los siguientes asientos:

En el asiento A00018 se encuentra inscrita la elección del último consejo directivo para el periodo del 10/4/2024 al 9/4/2026, conformado de la siguiente manera:

Presidente: JUAN PEÑA PAYE

Secretaria: [REDACTED]

Tesorerera: [REDACTED]

Fiscal: AGRIPINA QUISPE AMAO

Presidente Suplente: VÍCTOR EMILIO QUISPE ALLEDE

Secretaria Suplente: ELVIRA ELISA AVEUNELLY SANCHEZ

Tesorerera Suplente: ANA MARÍA DE LA CRUZ ALARCÓN

En el asiento A00019 consta inscrito el otorgamiento de poder a favor del presidente [REDACTED] y la tesorera [REDACTED], quienes podrán actuar como apoderados en forma personal para suscribir todos los documentos públicos y privados como minuta de adjudicación, escritura pública e inscripción ante el Registro de Predios de Lima, así como también toda cláusula adicional de rectificación, aclaración, adjudicación; así como todos los documentos pendientes a la regularización de la adjudicación para cada uno de los asociados, en mérito a la asamblea general del 18/9/2024.

De lo expuesto, se advierte que por asamblea general del 18/9/2024 los asociados de la Asociación Mercado Martir Olaya otorgaron poder al presidente [REDACTED] y a la tesorera [REDACTED] para que puedan suscribir escrituras públicas de adjudicación, así como todos los documentos pendientes a la regularización de la adjudicación para cada uno de los asociados, no indicándose expresamente que cualquiera de ellos pueda contratar consigo mismo.

11. Al respecto, si bien para que el acto jurídico sea anulable debe concluirse consigo mismo; sin embargo, se entiende que esta conclusión del acto jurídico hace alusión a su perfeccionamiento únicamente con la participación de un sujeto (como representante o parte), puesto que, de lo contrario, con la intervención de dos o más representantes de las partes, no se configuraría el autocontrato. En otras palabras, **para catalogar a un acto jurídico como «consigo mismo» (su propio nombre lo advierte) debe tenerse en cuenta la existencia de una sola manifestación de voluntad que provenga del representante de una o de ambas partes, según sea el caso, la que finalmente da nacimiento al acto jurídico**³.

³ Así la Resolución N° 280-2015-SUNARP-TR-T.



En el presente caso tenemos, por un lado, a los apoderados que representan a la propietaria de los predios materia de la adjudicación. Del otro lado, a dos personas (compradores integrantes de una sociedad conyugal), siendo una de estas personas uno de los apoderados de la parte vendedora. Esto significa que para perfeccionar el contrato se requiere la manifestación de voluntad de ambos apoderados de la parte vendedora y la declaración de conformidad de ambos compradores, en su condición de integrantes de la sociedad conyugal.

Visto el asunto así, el presente caso no califica como autocontrato, porque [REDACTED] está representando a la parte vendedora conjuntamente con el otro apoderado (el presidente de la asociación) y es miembro de la sociedad conyugal compradora; por lo que se advierte que no está contratando sola, o sea, no es su única manifestación de voluntad la que genera el contrato. La intervención y manifestación de voluntad del otro cónyuge y del otro apoderado descarta el contrato consigo mismo planteada por el registrador.

12. En esa línea, otro argumento para descartar la hipótesis del contrato consigo mismo es que la sociedad de gananciales constituye un patrimonio autónomo que no está dividido en partes alícuotas y que es distinto al patrimonio de cada cónyuge que la integra, de forma tal que, para **adquirir**, enajenar o gravar, o cualquier otra forma de disponer de bienes sociales será necesaria la voluntad coincidente de ambos cónyuges. Ciertamente, en la compraventa analizada se requiere la voluntad conjunta de [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED], es por esta razón que en la escritura pública de adjudicación del 18/12/2025, que se pretende inscribir, intervienen los referidos cónyuges⁴.

Sobre esa base, si los bienes conyugales constituyen un patrimonio autónomo distinto al patrimonio de cada cónyuge y, por lo tanto, no existe propiamente un régimen de copropiedad en el cual cada copropietario es titular de una porción de acciones y derechos, sino que el bien en su totalidad pertenece íntegra y conjuntamente a ambos, como un todo indivisible, es que la apoderada [REDACTED], estrictamente, no adquiere para sí una porción de acciones y derechos del predio submateria, sino que es la sociedad conyugal integrada por [REDACTED] y [REDACTED] la

⁴ Se ha constatado que en el índice Nacional del Registro Personal no obra inscrito que los cónyuges [REDACTED] y [REDACTED] hayan adoptado el régimen de separación de patrimonios, por lo que rige en dicho matrimonio el régimen de sociedad de gananciales.



adquirente de la integridad de los predios, materia de la rogatoria. Por esta razón, tampoco constituye acto consigo mismo si la apoderada también actúa como comprador conjuntamente con su cónyuge, puesto que la sociedad conyugal es un ente autónomo de sus miembros.

En tal sentido, **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 3815-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 6.9.2024, N° 0392-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 26.1.2024, N° 3071-2021-SUNARP-TR del 20.12.2021 y N° 882-2016-SUNARP-TR-L del 29.4.2016; por lo cual, corresponde, además, aplicar el principio de predictibilidad⁵ que rige a las instancias registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral

P.JFlores.

⁵ De acuerdo con el sub numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, “(...) las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos”. En efecto, “la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables”. Bajo las normas del procedimiento administrativo general, las cuales también son aplicables a los procedimientos especiales de la Administración Pública, estas disposiciones configuran el principio de predictibilidad o de confianza legítima.