



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L****Lima, 15 de enero 2021**

APELANTE : **LUIS ALBERTO MALDONADO RAMOS.**
TÍTULO : N° 1141544 del 14/8/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 000263 del 9/11/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Reconocimiento de derecho de propiedad.

SUMILLA :

DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO

La declaración de verdadero propietario conlleva la transferencia de propiedad del mandatario sin representación a favor de su mandante o verdadero propietario; por tanto, requiere de un acto posterior en el que intervengan mandante y mandatario, salvo que el poder conste en instrumento público o que se encuentre inscrito, en cuyo caso basta con la intervención del mandatario.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento del derecho de propiedad por declaración de verdadero propietario efectuada por Pedro Eduardo Miyasato Arakaki, Rafael Hernando Miyasato Arakaki, Raúl Alfredo Miyasato Arakaki y Carlos Manuel Miyasato Arakaki a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Manuel Miyasato Onaga y Rosario del Pilar Azuma Hirahoka, respecto del 50% de cuotas ideales del predio inscrito en la ficha N° 85551 que continúa en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones, renuncia a hipoteca legal y declaración de verdadero propietario del 4/2/2020 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

Mediante reingreso del 24/8/2020 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por el presentante Luis Alberto Maldonado Ramos.



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública de donación en calidad de anticipo de legítima del 12/3/2018 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Victoria Socorro Bustamante Rosas, observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es):

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

ACTO: DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO. -

1.- Al reingreso se ha presentado la escritura pública de donación del 12/3/2018 donde se advierte que Enrique Manuel Miyasato Onaga interviene en representación de los donantes Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, contratando consigo mismo.

De la donación se aprecia que en la cláusula tercera se transfiere en donación y de manera general inmuebles en el extranjero, sin mencionarse inmuebles en el territorio nacional y haciendo referencia que solo los bienes muebles serán valorados en su momento de su recepción. Al respecto, debe tener en cuenta que para la donación de inmuebles el artículo 1625° del Código Civil señala que la formalidad requerida para la donación de inmuebles deberá ser por escritura pública, con indicación individual del inmueble que se dona, indicando su valor real y las cargas que ha de satisfacer, bajo sanción de nulidad. En el presente caso, en la escritura pública de donación de fecha 12/3/2018, no se ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en la ley en cuanto a la individualización del inmueble y su respectiva valorización, por lo que es nula.

Sin perjuicio de lo señalado, se le indica que el reconocimiento de verdadero propietario ha sido declarado a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, por lo que sus herederos legales Enrique Manuel Miyasato Onaya y Livia Yolanda Miyasato Onaga (según consta en las partidas 14336287 y 14336291 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima) deberán comparecer ratificando la transferencia a favor de sus padres. Por lo mencionado subsiste la observación siguiente:

El numeral 2.2 de la cláusula segunda señala que la demolición y construcción de la fábrica fue íntegramente efectuada con fondos del Sr. Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, dinero que representa el 50% de acciones y derechos del inmueble, cuyo valor asciende a US\$ 625.000.00 dólares americanos, y a quienes se les reconoce como verdaderos propietarios de dicho porcentaje del predio.

Sin embargo; en la cláusula 7.1 de la escritura se declara que al encontrarse fallecidos los verdaderos propietarios, de forma libre y voluntaria reconocen ese derecho a favor de la sociedad conyugal



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

conformada por el hijo de estos Enrique Manuel Miyasato Onaga y su esposa Rosario del Pilar Azuma Hirahoka.

Téngase en cuenta que el reconocimiento de verdadero propietario ha sido declarado a favor de la sociedad conyugal formada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, por lo que sus herederos legales Enrique Manuel Miyasato Onaga y Livia Yolanda Miyasato Onaga (según consta en las partidas 14336287 y 14336291 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima) deberán comparecer ratificando la transferencia a favor de sus padres, lo que no ha sucedido en el presente caso, pues además, no comparece doña Livia Yolanda Miyasato Onaga.

Base legal: Art. 2011° del Código Civil; arts. 31°, 32° y 40° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos pendientes de pago S/ 4,254.00”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El presente título fue observado indicando que existe defecto subsanable y se liquida un mayor derecho de S/. 4,254.00 soles según esquela del 21/8/2020.

- Con el objeto de subsanar la observación se cumplió con pagar el mayor derecho registral y se adjuntó escrito de subsanación señalando declarar subsanada la observación y proceder con la inscripción de la transferencia del 50% de derechos y acciones del predio *submateria*. A dicho efecto se adjuntó la escritura de donación con calidad de anticipo de legítima que contiene la participación que solicita la registradora.

- En consecuencia, está plenamente acreditado que Livia Yolanda Miyasato Onaga – persona que la registradora requiere ratifique la declaración de verdadero propietario -, sí ha participado en un acto jurídico previo y plenamente válido, mediante el cual su único hermano adquiere los derechos y acciones que fueran de sus padres, prestando su consentimiento e incluso renunciando a cualquier acción que pretenda desconocer las donaciones de fondo y derechos que en general y con calidad de anticipo de legítima se efectuó a favor de su único hermano.

- A pesar de haber cumplido con cancelar el mayor derecho liquidado, en la segunda esquela de observación, vuelve a liquidar un mayor derecho registral, por lo que consideramos que dicho extremo debe ser revocado.

- La registradora llega a una conclusión errónea al reiterar en su segunda esquela de observación la existencia del defecto subsanable al manifestar que el reconocimiento de verdadero propietario sobre el 50% de derechos y acciones lo efectuaron los titulares registrales a favor de la sociedad



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, por lo que al parecer no otorga mérito a la intervención en el instrumento público presentado y concluye reiterando que debe intervenir Livia Yolanda Miyasato Onaga.

- En virtud del contrato del 28/1/2020, los titulares registrales reconocieron la propiedad del 50% del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, quienes a dicha fecha ya habían fallecido, por lo que mediante escritura pública del 4/2/2020 convienen en efectuar la declaración de verdaderos propietarios.

- Como se indica expresamente en el numeral 7.1, el motivo del reconocimiento es el haber proporcionado los fondos para la demolición y construcción, fondos que por la naturaleza son bienes muebles, específicamente dinero, derechos de cobranza, cuentas por cobrar, y como señala expresamente la cláusula tercera de la escritura pública del 12/1/2018, fueron transferidos en donación con calidad de anticipo de legítima, a su hijo Enrique Manuel Miyasato Onaga.

- De una lectura e interpretación de los hechos ocurridos, al momento del reconocimiento de verdadero propietario, los padres de Enrique Manuel Miyasato Onaga, ya habían fallecido, y siendo Enrique Manuel Miyasato Onaga el actual titular de los derechos sobre los fondos, cuentas por cobrar y beneficios en general que le hubieran correspondido a sus padres, - y con el previo consentimiento de su hermana y a la fecha única coheredera de sus padres – es que las partes reconocen como beneficiario a Enrique Manuel Miyasato Onaga y esposa.

- La registradora se equivoca al interpretar que la escritura pública de donación en calidad de anticipo de legítima del 12/3/2018 contiene uno de donación del inmueble materia del contrato; sin embargo, dicho instrumento tiene como finalidad acreditar la intervención de la actual coheredera y no la transferencia del inmueble.

- Es necesario tener presente al momento de resolver, que el caso concreto es uno de declaración de verdadero propietario sobre derechos y acciones y que es precisamente el mismo medio probatorio que acredita la intervención de la actual coheredera contenido en una escritura de donación en calidad de anticipo de legítima del 12/3/2018, el que acredita, entre otros, la donación de derechos y acciones sobre bienes muebles constituidos por dinero, cuentas por cobrar y beneficios, y como tal la norma aplicables es el artículo 1624 del Código Civil.

- Consideramos que es un error pretender calificar el presente título como uno de donación, por el hecho que previamente existió una donación celebrada entre los padres e hijos respecto de derechos y acciones; en ese sentido, no es válido ni exigible todos los requisitos de la donación.



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

- Finalmente, debemos señalar que estamos frente a una “declaración de verdadero propietario” pactada entre las partes regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual no exige valorización ni ratificación alguna, por lo que no existe fundamento ni derecho a que se desnaturalice el procedimiento registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

Ficha N° 85551 que continúa en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima

El predio conformado por el lote 3 de la manzana “Ñ” ubicado en Av. Miramar N° 230, urbanización Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 85551 que continúa en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 2-b) de la citada ficha, corre inscrita la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conformada por una casa habitación de dos plantas con sótano, en mérito de la escritura pública del 20/8/1973 otorgada ante notario de Lima Enrique Costa Sáenz.

- En el asiento 2-c) corre inscrito el dominio de Pedro Miyasato Miyasato y su cónyuge Rosa Arakaki Oshiro sobre el predio *submateria*.

- En el asiento C00001 de la citada partida, consta inscrito el traslado de dominio a favor de Rosa Arakaki Oshiro, Raúl Alfredo, Pedro Eduardo, Carlos Manuel y Rafael Hernando Miyasato Arakaki, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Pedro Miyasato Miyasato, fallecido Ab-Intestado, sobre el predio *submateria*.

- En el asiento B00001 corre inscrita la demolición de la fábrica registrada en el asiento 2-b) que antecede, según se desprende de la licencia de demolición y certificado de conformidad de demolición del 25/8/1997 y 26/8/1998, respectivamente, ambos expedidos por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar.

- En el asiento C00002 consta inscrito el traslado de dominio a favor de Pedro Eduardo, Raúl Alfredo, Carlos Manuel y Rafael Hernando Miyasato Arakaki, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Rosa Arakaki Oshiro Vda. de Miyasato sobre el predio *submateria*.

- En el asiento B00002 corre inscrita la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conformada por un edificio de dos pisos y un sótano conformado por cuatro departamentos (título archivado N° 38281 del 25/2/2003).



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

- En el asiento C00003 corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Enrique Manuel Miyasato Onaga y Rosario del Pilar Azuma Hirahoka, respecto del 50% de cuotas ideales correspondientes a Carlos Manuel Miyasato Arakaki, Pedro Eduardo Miyasato Arakaki, Rafael Hernando Miyasato Arakaki y Raúl Alfredo Miyasato Arakaki sobre el predio *submateria*, en mérito de la escritura pública de compraventa del 4/2/2020 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez (título archivado N° 968769 del 24/7/2020).

Registro de Sucesiones Intestadas

Partida electrónica N° 14336291 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada de Yolanda Onaga Onaga de Miyasato, fallecida el 21/4/2019, en mérito del acta notarial del 26/8/2019 expedida por el notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez. Asimismo, se declararon herederos de la mencionada causante a su cónyuge Enrique Miyasato Miyasato y sus hijos Livia Yolanda Miyasato Onaga y Enrique Manuel Miyasato Onaga.

Partida electrónica N° 14336287 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada de Enrique Miyasato Miyasato, fallecido el 8/6/2019, en mérito del acta notarial del 26/8/2019 expedida por el notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez. Asimismo, se declararon herederos del mencionado causante a sus hijos Livia Yolanda Miyasato Onaga y Enrique Manuel Miyasato Onaga.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral del abogado Benjamín Morioka Torres, recibido vía Zoom.

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

- Si en el instrumento que contiene la declaración de verdadero propietario, es necesaria la intervención del mandante que confirió el encargo de adquirir.

VI. ANÁLISIS

1. El contrato de mandato se encuentra regulado en el artículo 1790 y siguientes del Código Civil. El mencionado artículo 1790 lo define del siguiente modo: "Por el mandato el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, por cuenta y en interés del mandante".



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

El mandato puede ser con representación o sin representación:

a) El mandato es con representación si el mandatario es representante del mandante por haber recibido poder para actuar en nombre del mandante. En este caso, el mandatario debe indicar, al ejecutar los actos por cuenta y en interés del mandante, que lo hace en su representación. En este caso, los actos que celebre el mandatario afectan directamente la esfera jurídica del mandante. Por ejemplo, si el acto que ejecuta el mandatario es una compraventa, en calidad de comprador, el bien adquirido pasará directamente de ser de propiedad del mandante.

b) El mandato es sin representación si el mandatario no es representante del mandante, por no haber recibido poder para actuar en su nombre. En estos casos, el mandatario actuará a nombre propio, y en tal sentido, como lo señala el artículo 1809 del Código Civil, adquirirá los derechos y asumirá las obligaciones derivadas de los actos que celebre en interés y por cuenta del mandante. Así, si el acto que ejecuta el mandatario es una compraventa, en calidad de comprador, el bien adquirido no pasará directamente a ser de propiedad del mandante, sino que será de propiedad del mandatario. Para que pase a ser propiedad del mandante, se requiere que el mandatario celebre un acto jurídico adicional.

2. La declaración de verdadero propietario, se encuentra regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) en el siguiente sentido:

“La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.”

En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado bastará la participación unilateral del mandatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que consta el mismo.” (El resaltado es nuestro).

La norma contiene tres supuestos:

- a) Participación de mandante y mandatario en acto en el que se transfiere la propiedad.
- b) Cuando el mandato sin representación se encuentra inscrito: La inscripción de la declaración de verdadero propietario en mérito de escritura pública en la cual el mandatario sin representación transfiere



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

la propiedad al mandante, siempre que el predio estuviera determinado (participación unilateral del mandatario).

- c) Cuando el mandato sin representación no se encuentra inscrito: La inscripción a favor del mandante puede realizarse con la participación unilateral del mandatario, acompañando la escritura pública del contrato de mandato sin representación preexistente en instrumento público, y el predio ahí estuviera determinado invocando su inscripción y, el predio ahí estuviera determinado (participación unilateral del mandatario).

Conforme a la norma reglamentaria citada, la declaración de verdadero propietario importa la transferencia de propiedad del adquirente en virtud al mandato sin representación a favor del mandante o verdadero propietario, concepto que guarda concordancia con lo previsto en el artículo 1810 del Código Civil, según el cual el mandatario sin representación queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato.

3. Esta instancia ha emitido reiterados pronunciamientos sobre la materia¹, en los que se cita a Messineo², quien al comentar el Código Civil italiano señala que *“la noción de mandato (...) debe integrarse poniendo de relieve que el mandato implica siempre un encargo conferido por el mandante al mandatario. Esto no es, en modo alguno, lo mismo que conferir poderes de representación (...). Dar un encargo no significa, también y necesariamente, que el encargo deba cumplirse utilizando el nombre de quien confiere dicho encargo; puede cumplirse aun sin indicar el sujeto en cuyo nombre se lleva a cabo; es ésta la figura del mandato sin representación”*.

Asimismo, se cita a Lohmann³, quien señala que en el mandato sin representación *“esto es, cuando no obra el mandatario en nombre de su representado, no indica el nombre de éste, de modo que queda obligado directamente a favor de la persona con quien ha contraído como si el asunto fuera personal suyo”*.

Queda claro, por tanto, que en el mandato sin representación el tercero (mandante), que habría encargado la realización de la compraventa, no adquiere el derecho de propiedad sobre el bien objeto de la transferencia hasta que el comprador (mandatario) del mismo, en su condición de propietario y en cumplimiento del encargo conferido, mediante un acto posterior y distinto a la compraventa, le transmita tal derecho.

¹ Véase, entre otras, las Resoluciones N° 085-97-ORLC/TR y N° 097-97-ORLC/TR de 18 y 20 de marzo de 1997, respectivamente, y N° 154-98-ORLC/TR de 14 de abril de 1998.

² Citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo III. San Jerónimo Ediciones, Callao, Perú. Pág. 140.

³ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima, Perú, 1994. Pág. 153.



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

Es preciso añadir que no obstante ser el mandato un contrato consensual que no requiere de solemnidad especial, pudiendo ocurrir inclusive que no conste en ningún documento menos aún público y cuya inscripción no es obligatoria, se requerirá, empero, de un acto posterior (al de la compraventa) que también conste en instrumento público y en mérito al cual el tercero (mandante) declare que efectivamente confirió el encargo de comprar, es decir, un instrumento que sustente la relación obligacional entre quien adquirió y el que encargó adquirir.

Salvo que, como ya se ha señalado obre inscrito el mandato o se acredite la preexistencia del mandato mediante instrumento público y el predio esté determinado.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del reconocimiento del derecho de propiedad por declaración de verdadero propietario efectuada por Pedro Eduardo Miyasato Arakaki, Rafael Hernando Miyasato Arakaki, Raúl Alfredo Miyasato Arakaki y Carlos Manuel Miyasato Arakaki a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Manuel Miyasato Onaga y Rosario del Pilar Azuma Hirahoka, respecto del 50% de cuotas ideales del predio inscrito en la ficha N° 85551 que continúa en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la escritura pública del 4/2/2020 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

La registradora denegó la inscripción señalando que en el referido instrumento público consta que el reconocimiento de verdadero propietario ha sido declarado a favor de la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, por lo que sus herederos legales Enrique Manuel Miyasato Onaga y Livia Yolanda Miyasato Onaga deberán comparecer ratificando la transferencia otorgada a favor de sus padres.

Por su parte, el recurrente sostiene que está plenamente acreditado que Livia Yolanda Miyasato Onaga sí ha participado en un acto jurídico previo y plenamente válido, mediante el cual su único hermano adquiere los derechos y acciones que fueron de sus padres, prestando su consentimiento e incluso renunciando a cualquier acción que pretenda desconocer las donaciones de fondos y derechos.

5. De la revisión de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones, renuncia a hipoteca legal y declaración de verdadero propietario del 4/2/2020 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez, podemos apreciar de sus cláusulas lo siguiente:

“(...)

MINUTA:

SEÑOR NOTARIO: JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el contrato de COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DE

**RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L**

INMUEBLE, RENUNCIA A HIPOTECA LEGAL Y **DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO**, que celebran de una parte:

I. La sociedad conyugal conformada por **Pedro Eduardo Miyasato Arakaki**, (...), y su cónyuge Rosario Nancy Campos Zevallos, (...).

II. La sociedad conyugal conformada por **Rafael Hernando Miyasato Arakaki**, (...), y su cónyuge Pamela Kin Ota, (...).

III. El señor **Raúl Alfredo Miyasato Arakaki**, (...).

IV. La sociedad conyugal conformada por **Carlos Manuel Miyasato Arakaki**, (...), y su cónyuge Sra. Mary Lourdes Galla Nakankari de Miyasato, (...).

A todos los anteriores se denominará en forma individual o conjunta como **LOS VENDEDORES y/o LOS TRANSFERENTES**; y de la otra parte:

V. La **sociedad conyugal** conformada por el señor **Enrique Manuel Miyasato Onaga**, (...), y doña **Rosario del Pilar Azuma Hirahoka**, (...), a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA y/o EL VERDADERO PROPIETARIO**.

Acto jurídico que celebran en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: Antecedentes

1.1 **LOS VENDEDORES** son propietarios del predio ubicado en la Av. Miramar Nro. 235 – Mz Ñ, lote 3, urb. Balneario Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, con un área de terreno de 426.60 m2. (...), cuyos antecedentes, fábrica, linderos y medidas perimétricas obran descritas en la ficha 85551 continuada en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima, en adelante **EL INMUEBLE**.

(...)

SEGUNDO:

2.1 **LOS VENDEDORES** adquirieron el derecho de propiedad en virtud de haber sido declarados herederos de sus padres **Pedro Miyasato Miyasato** y **Rosa Arakaki Oshiro**, fallecidos el 22-04-1993 y 31-01-1998 respectivamente, según obra inscrito en la ficha 85771 y partida electrónica 11097975 ambas del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima y en los asientos C00001 y C00002 de la partida electrónica 42402710 del Registro de Predios de Lima.

2.2 **LOS VENDEDORES** declaran que tienen pleno conocimiento que la demolición de la antigua edificación y la construcción de la actual fábrica inscrita en el asiento B00002 de la partida electrónica de **EL INMUEBLE** fue íntegramente efectuada con fondos del Sr. Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga, padres de Enrique Manuel Miyasato Onaga, dinero que en su oportunidad representaron el 50% de derechos y acciones de **EL INMUEBLE**, por la edificación que efectuaron a su favor.

(...)

SÉTIMO: **DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO DEL 50% DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL INMUEBLE**

7.1 **LOS TRANSFERENTES** reconocen que en virtud a lo indicado en el numeral 2.2 de la cláusula segunda que antecede, la propiedad del cincuenta por ciento de derechos y acciones de **EL INMUEBLE**, corresponde a don Enrique Miyasato Miyasato y esposa, quienes a la fecha han fallecido, por lo que en forma libre y voluntaria convienen en reconocer y declarar como verdadero propietario del derecho de propiedad sobre el otro **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** de acciones y derechos que constituyen **EL INMUEBLE** descrito en el numeral 1.1



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

de la cláusula primera que antecede, a favor del Sr. Enrique Manuel Miyasato Onaga y su esposa.

La declaración de verdadero propietario se efectúa ad-corpus, sobre los aires, fábrica, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres, zonas comunes y todo cuanto de hecho o derecho le corresponde a dichas acciones y derechos del bien sin reserva, ni limitación alguna.

7.2 En consecuencia, sumado a la compraventa de los derechos y acciones pactadas en el presente contrato, sin más constancia que la firma del presente, LOS TRANSFERENTES declaran haber transferido el íntegro de derechos y acciones que constituyen la totalidad de EL INMUEBLE en la siguiente forma:

- i) El cincuenta por ciento de derechos y acciones en calidad de venta a la sociedad conyugal compradora; y,
- ii) El cincuenta por ciento de derechos y acciones restantes sobre EL INMUEBLE en mérito al reconocimiento y declaración como verdadero propietario al Sr. Enrique Manuel Miyasato Onaga y esposa. (...)" (El resaltado es nuestro).

6. Conforme a lo expuesto, se aprecia que en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del instrumento público anteriormente glosado, Pedro Eduardo Miyasato Arakaki, Rafael Hernando Miyasato Arakaki, Raúl Alfredo Miyasato Arakaki y Carlos Manuel Miyasato Arakaki (mandatarios), han declarado expresamente que la demolición de la antigua edificación y la construcción de la actual fábrica inscrita en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima, fue íntegramente efectuada con fondos de Enrique Miyasato Miyasato y su cónyuge Yolanda Onaga Onaga, siendo que dicho dinero en su oportunidad representó el 50% de derechos y acciones del predio *submateria*.

En virtud a ello, tenemos que en el numeral 7.1 de la cláusula séptima, Pedro Eduardo Miyasato Arakaki, Rafael Hernando Miyasato Arakaki, Raúl Alfredo Miyasato Arakaki y Carlos Manuel Miyasato Arakaki reconocen como propietarios del 50% de derechos y acciones del predio *submateria* a la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga; sin embargo, señalan que al encontrarse a la fecha estos fallecidos, de forma libre y voluntaria convienen en reconocer y declarar como verdadero propietario de dichas cuotas ideales al hijo de estos Enrique Manuel Miyasato Onaga y su cónyuge Rosario del Pilar Azuma Hirahoka.

7. Ahora bien, conforme a los términos regulados por las normas anteriormente citadas, la declaración de verdadero propietario, o la transferencia derivada del mandato sin representación, requiere la manifestación de voluntad tanto del transferente (mandatario) como del adquirente (mandante), en el sentido de establecer la obligación o el encargo conferido.

8. En el caso bajo análisis, podemos advertir que el reconocimiento de verdadero propietario ha sido declarado a favor de Enrique Miyasato



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

Miyasato y su cónyuge Yolanda Onaga Onaga, siendo esta la sociedad conyugal adquirente del 50% de cuotas ideales correspondientes al predio *submateria*, mas no la sociedad conyugal conformada por Enrique Manuel Miyasato Onaga y Rosario del Pilar Azuma Hirahoka interviniente en el citado instrumento público en calidad de verdadera propietaria.

Entonces, corresponde que la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga intervenga en la escritura pública adjunta manifestando su conformidad a dicha transferencia.

Ahora bien, siendo que Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga a la fecha se encuentran fallecidos, corresponde que sus hijos Livia Yolanda Miyasato Onaga y Enrique Manuel Miyasato Onaga, herederos legales según consta en las partidas electrónicas N°s 14336287 y 14336291 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, respectivamente, intervengan en el instrumento público ratificando la transferencia otorgada a favor de sus padres.

Cabe señalar que si bien Enrique Manuel Miyasato Onaga comparece en la escritura pública del 4/2/2020 acompañada al título *submateria*, puede verse que interviene en calidad de “comprador” del 50% de cuotas ideales del predio *submateria*, cuya transferencia se registró en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima y en calidad de “verdadero propietario” del 50% de alícuotas restantes que conforme hemos expuesto corresponde a la sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga.

9. En cuanto a la escritura pública de donación en calidad de anticipo de legítima del 12/3/2018 adjunta en el reingreso del 24/8/2020, que otorgan Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga a favor de Enrique Manuel Miyasato Onaga ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez, apreciamos de su cláusula tercera lo siguiente:

“(…)

TERCERO: En virtud de lo anterior, mediante el presente acto, cada uno de “**LOS DONANTES**” transmite a título de **DONACIÓN**, en calidad de **anticipo de legítima**, el cien por ciento (100%) de los derechos y acciones que les corresponden sobre los depósitos de dinero y bienes muebles e inmuebles que pudieran tener en el extranjero; así como todo derecho real o expectatio, presente, pasado o futuro, extensivo a toda cuenta por cobrar, título valor, depósito de dinero o especies, fideicomiso, trust, fondo de inversión, participación en fondos o sociedades, póliza de seguro, indemnización, y en general beneficio que les correspondiera en forma individual o conjunta a su favor, incluso en caso estuviera en litigio, en proceso o aún no le correspondiera, sin reservas ni limitación alguna, e incluso ceden gratuitamente su calidad de beneficiarios y/o posición contractual de titulares en caso fuese necesario. La presente donación se otorga especialmente sobre las libretas de ahorro, inversión administración, custodia, transitorias u otras en general que o que bajo cualquier denominación el Sr. Enrique Miyasato Miyasato tiene en el



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

INTELIGO BANK, con código de cliente N° 10289 u otras que pudiera tener.

En estos casos se valorizan los derechos y/o bienes muebles, en la suma que resulte de su valor al momento de su efectiva recepción y/o entrega y/o libre disposición y de los cuales los otorgantes no exhiben medio de pago alguno por no ser posible en estos momentos. (...). (El resaltado es nuestro).

De la cláusula tercera de la precitada escritura pública, puede verse que los donantes Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga transfieren el 100% de las acciones y derechos que les corresponde sobre – entre otros - los depósitos de dinero, bienes muebles e inmuebles que pudieran tener en el extranjero. Asimismo, consta que los bienes muebles se valorizarán al momento de su efectiva recepción.

De este modo, se aprecia que la transferencia – vía donación – no comprende bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y hace referencia que solo los bienes muebles serán valorados al momento de su entrega.

Sobre la donación de bienes inmuebles, tenemos que el artículo 1625 del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad”.

En tal sentido, tenemos que la escritura pública de donación del 12/3/2018 acompañada vía subsanación no cumple con los requisitos previstos en el artículo 1625 del Código Civil, tales como la individualización del predio, siendo en este caso el predio inscrito en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima, así como su valorización.

Por lo tanto, dicho instrumento público no acredita que los verdaderos propietarios Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga hayan transferido a favor de su hijo Enrique Manuel Miyasato Onaga, las acciones y derechos que les corresponde sobre el predio inscrito en la mencionada partida registral N° 42402710. Por lo tanto, cuando se hace alusión a todos los derechos reales y a la cesión de su posición contractual, no puede entenderse que se incluya a los derechos que tengan sobre el inmueble *submateria*.

En consecuencia, corresponde que Enrique Manuel Miyasato Onaga y Livia Yolanda Miyasato Onaga ratifiquen la transferencia contenida en la escritura pública del 4/2/2020 adjunta al título *submateria*, motivo por el cual corresponde **confirmar la observación** formulada por la registradora.



RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L

10. Con relación a los argumentos expuestos por el apelante en el recurso presentado, debemos señalar que la exigencia de la registradora resulta acorde a la disposición establecida en el artículo 112 del RIRP citado en el presente análisis, correspondiendo que el verdadero propietario sociedad conyugal conformada por Enrique Miyasato Miyasato y Yolanda Onaga Onaga intervenga en la escritura pública del 4/2/2020 presentada o en su defecto sus herederos legales ratificando la transferencia.

Asimismo, la transferencia contenida en dicho instrumento público no está siendo calificada como una donación, sino la escritura pública de donación del 12/3/2018 acompañada en el reingreso, en mérito de la cual se pretende acreditar que los verdaderos propietarios transfirieron las alícuotas del predio *submateria* a favor de su hijo Enrique Manuel Miyasato Onaga.

A su vez, se precisa que la transferencia vía reconocimiento de propiedad no versa sobre bienes muebles (fondos para la demolición y fábrica) sino sobre un bien inmueble; esto es, el predio inscrito en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima.

Finalmente, la intervención de la coheredera Livia Yolanda Miyasato Onaga en la acotada escritura pública de donación no subsana el defecto advertido en el título *submateria*, puesto que dicha coheredera deberá ratificar la transferencia otorgada a favor de sus padres en la escritura pública del 4/2/2020 presentada.

11. De otro lado, podemos apreciar que con la presentación del título *submateria* se abonó la suma de S/ 46.00 soles, mediante Recibo N° 224-00012357 del 14/8/2020.

Asimismo, en la esquila de observación del 21/8/2020 la registradora consignó lo siguiente: "Derechos pendientes de pago S/ 4,254.00".

Mediante Recibo N° 224-00013063 del 24/8/2020 se abonó la suma de S/ 4,254.00 soles.

A su vez, en la esquila de observación del 1/9/2020 la registradora consignó lo siguiente: "Derechos pendientes de pago S/ 4,254.00".

Ante ello, el recurrente manifiesta que se ha cumplido con cancelar el mayor derecho liquidado; sin embargo, en la segunda esquila de observación la registradora vuelve a liquidar un mayor derecho registral sin sustento o motivación expresa.

En tal sentido, corresponde determinar si la liquidación de derechos registrales efectuada en la esquila de observación del 1/9/2020 es correcta.

**RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L**

12. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 268-2019-SUNARP/SN del 31/12/2019 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2020, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que forman parte integrante de la referida resolución.

Concretamente con relación a las tasas registrales para el Registro de Predios, el Anexo 1 de la citada resolución establece cuáles son los actos que estarán afectos al pago de los derechos registrales.

Asimismo, mediante D.S. N° 380-2019-EF publicado el 20/12/2019 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el monto de la UIT para el año fiscal 2020, el cual asciende a S/ 4,300.00 soles.

Derechos registrales aplicables al presente caso. ⁴

13. En el presente caso, de la revisión de la documentación presentada, se advierte que se pretende la inscripción del reconocimiento del derecho de propiedad por declaración de verdadero propietario, respecto del 50% de cuotas ideales del predio inscrito en la partida electrónica N° 42402710 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la escritura pública del 4/2/2020 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

De acuerdo al numeral 7.3 de la cláusula séptima del acotado instrumento público, los derechos y acciones materia del reconocimiento y declaración de verdadero propietario se valorizan en US\$ 625,000.00 dólares americanos.

Ahora bien, verificadas las tasas registrales del año 2020, los derechos de calificación y de inscripción, correspondiente al acto antes descrito es el siguiente:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificac	Inscripción	Importe
1	DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO O COMPRADOR (PROPIEDAD)	35.00	6,782.00	4,300.00 ⁵
				----- 4,300.00
	(-) Pago a cuenta Rec. N° 224-00012357 del 14/8/2020			46.00
	(-) Pago a cuenta Rec. N° 224-000113063 del 24/8/2020			4,254.00
				----- -4,300.00

⁴ Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 005-2021-SUNARP/GG del 8/1/2021 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2021, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que forman parte integrante de la referida resolución.

Asimismo, mediante D.S. N° 392-2020-EF publicado el 15/12/2020 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el monto de la **UIT** para el año fiscal 2021, el cual asciende a S/ **4,40.00 soles.**

⁵ Los derechos registrales a cobrarse no podrán exceder del valor de una Unidad Impositiva Tributaria (Valor de UIT 2020= S/ 4,300.00).

**RESOLUCIÓN No. - 100 -2021-SUNARP-TR-L**

(-) Devolución por Derechos

0.00

Diferencia por Pagar S/.	0.00
--------------------------	------

14. Ahora bien, habiéndose abonado la suma de S/ 4,254.00 soles mediante Recibo N° 224-00013063 del 24/8/2020, se advierte que no existe derechos pendientes de liquidación pues estos han sido cancelados en su totalidad.

En consecuencia, corresponde **revocar la liquidación contenida en la esquila de observación** por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Interviene la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 003-2021-SUNARP/PT del 4/1/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

FDO.

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA (E) DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ.**

Tribunal/Resoluciones2020/1141544-2020
P.BH



Firmado digitalmente por:
ALIAGA HUARIPATA Luis
Alberto FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/01/2021 14:30:37-0500



Firmado digitalmente por:
GOTUZZO VASQUEZ Andrea
Paola FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/01/2021 14:43:57-0500