



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1722 -2022-SUNARP-TR

Lima, 06 de mayo de 2022

APELANTE : **RODNEY WILSON QUIROZ PÉREZ**
TÍTULO : N° 3521370 del 14/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 003841
REGISTRO : Predios del Cusco.
ACTO : Declaración de verdadero propietario.
SUMILLA :

RECONOCIMIENTO DE VERDADERO PROPIETARIO

El reconocimiento de verdadero propietario puede ejecutarse aun cuando, en el título que originó la adquisición del mandatario, no exista declaración en ese sentido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de declaración de verdadero propietario otorgada por Anid Nirvana Camargo Caillaux a favor de Juan Camargo Huamán, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas, N°2069658, N° 2015316, N°2015324, N°2015331 del Registro de Predios de Cusco.

A tal efecto, se presenta parte notarial de la escritura pública de declaración de verdadero propietario del 9/11/2021 otorgada ante notaria del Cusco Lucila Antonieta Ocampo Delahaza.

Con el reingreso del 7/2/2022, se presentó del 26/8/2021 suscrita por Anid Nirvana Camargo Caillaux, comunicando a la Dirección Desconcentrada de Cultura – Cusco, la transferencia de bien cultural a título gratuito como reconocimiento de verdadero propietario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios del Cusco Frantz Johan Holgado Tejada observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es) : RODNEY WILSON QUIROZ PÉREZ

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

ANTECEDENTES:

Acto rogado: Reconocimiento de verdadero propietario.

Partidas vinculadas: 02069658, 02015316, 02015324 y 02015331 del Registro de Predios.

DEL REINGRESO DEL TÍTULO SE TIENE QUE:

* Cabe destacar que en este caso, se sostiene el criterio de interpretación vertido por el Tribunal Registral mediante resolución detallada líneas abajo,



por lo tanto, subsisten los siguientes puntos de la esquila de observación de fecha 11/01/2022:

"1) Revisada la escritura pública N° 3312 de fecha 09/11/2021, se advierte en la cláusula segunda, que ANID NIRVANA CAMARGO CAILLAUX adquirió las propiedades con dineros que le fueron PRESTADOS por JUAN CAMARGO HUAMAN, por lo cual se solicita el reconocimiento de verdadero propietario.

2) De la revisión del título archivado que dio mérito a la inscripción del derecho de propiedad de Anid Nirvana Camargo Caillaux en las partidas N° 02069658, 02015316, 02015324 y 02015331, se advierte que NO se precisa que el dinero pagado por las compraventas realizadas eran de Juan Camargo Huamán, es decir no consta el mandato sin representación que motiva la suscripción del acto jurídico.

3) Al respecto la Resolución N ° 089-2021-SUNARP-TR-A de fecha 26/02/2021 establece lo siguiente: "5. La declaración de verdadero propietario supone en buena cuenta, la existencia de un contrato de mandato sin representación, regulado por el artículo 1809 y siguientes del Código Civil, en mérito al cual una persona llamada mandatario, que no es otra sino el comprador, se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, en este caso la compraventa, por cuenta e interés de otra persona llamada mandante, que no es otro sino el tercero, pero sin haber recibido poder para actuar en nombre de ésta, porque de lo contrario hubiera comparecido en el referido contrato en su nombre y representación".

4) En ese sentido, el acto contenido en el título NO puede ser calificado como una declaración de verdadero propietario como consecuencia de la existencia de un mandato sin representación, por cuanto en el contrato registrado, NO existe manifestación en este sentido.

5) La misma resolución antes indicada, señala también que si el presente contrato contiene los elementos para ser considerado como otro contrato, procede su inscripción. Ahora bien del contenido del contrato tenemos que los predios materia de transferencia se encuentran debidamente valorizados, por lo que podría configurar como un contrato de DONACIÓN entre las partes".

CONCLUSIÓN:

Por lo tanto se procede a OBSERVAR el presente título.

BASE LEGAL

-Arts. 32 y 40 del T.U.O. del R.G.R.P".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Lo que el registrador propone es que el título archivado debe constar de forma expresa que la mandataria, la señorita Ana Camargo actuó en interés del mandante, señor Juan Camargo, sin embargo, ni la norma ni la doctrina precisa dicho requerimiento, en contraposición, el tercero puede o no conocer que el mandatario actúa en nombre de otra persona.

-No olvidemos además que, el mandatario adquiere el bien para sí mismo, y no hay necesidad que los demás conozcan de este hecho, en otras palabras el mandatario adquiere un bien para sí mismo, el cual puede o no transferir al mandante, con las sanciones que eso acarrea. Por ello, conste o no en el título archivado que el dinero era del Sr. Juan Camargo Huamán es un requerimiento descabellado sin ningún fundamento.



-De los tres supuestos que el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno es un acto bilateral y dos son actos unilaterales, ello en razón de que el mandato ha permanecido oculto hasta que se haga uso de este artículo para registrar la transferencia. Este artículo despeja toda duda sobre si el título archivado debe o no contener, desde ya, el mandato sin representación.

-La norma citada en ninguna parte indica dicho requerimiento, y más bien, usa términos como “en caso el mandato sin representación estuviere inscrito”, no siendo por tanto un imperativo que el mandato esté inscrito; también se logra advertir del citado artículo que, será con acto posterior con el cual se acreditará que existe un acuerdo previo de mandato.

-Así mismo, Lohmann, sobre el mandato sin representación dice: “esto es, cuando no obra el mandatario en nombre de su representado no indica el nombre de este, de modo que queda obligado directamente a favor de la persona con quien ha contraído como si el asunto fuera personal o suyo”. Lo que significa que, a la celebración del acto entre el mandatario y el tercero, nadie, ni el tercero, conoce de la existencia del mandante, creyendo el tercero que el acto está siendo celebrado únicamente con el mandatario; por ello se dice que las obligaciones solamente recaen sobre este último.

-No olvidemos igualmente que, la declaración de verdadero propietario importa la transferencia de propiedad del adquirente a través de un, 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.

-El registrador cita la Resolución N° 089-2021-SUNARP-TRA-A para sustentar supuestamente un punto de su observación. Ante esto, conforme su propia cita, en ésta se indica que “el mandatario actúa en interés del mandante”, pero en ninguna parte de la resolución citada se menciona que deba constar previamente que el mandatario actúa en interés del mandante.

-Concordante con el párrafo precedente, es el cuarto párrafo del considerando 7 de la Resolución N°1404-2014-SUNARP-TR-L, en el que se señala que, el mandato es un contrato consensual que no requiere de solemnidad especial, pudiendo ocurrir inclusive que no conste en ningún documento, menos aún público, y cuya inscripción, además, 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 los mandantes declaren que efectivamente confirieron el encargo de comprar, es decir un instrumento que sustente la relación obligacional entre quienes adquirieron y a los que encargaron adquirir.

-Ante esto, en la escritura pública que sustenta esta rogatoria, se aprecia que el Sr. Juan Camargo reconoce que la Sra Ana Camargo adquirió los bienes con dinero que este le hubo entregado, lo que ambos reafirman suscribiendo la escritura de reconocimiento de verdadero propietario.

-Lo que el registrador equivocadamente ha extraído de la resolución que cita, es que debe constar en el título archivado que el mandatario adquiere un predio para un tercero, sin embargo, este requerimiento como lo estipula el artículo 1809 del Código Civil no es necesario ni requisito para que se configure el mandato sin representación, porque igual se configurará aunque no se exprese en el título archivado, ello porque el mandatario no exterioriza



a los destinatarios que obra por cuenta y riesgo de otra persona, apareciendo como titular de los derechos derivados del contrato de mandato, sin que nadie se entere, lo que en buena cuenta es la finalidad de otorgar mandato sin representación, el mantener discrecionalidad del mandante, para los fines que vea por conveniente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N°43879 que continúa en la partida electrónica N°02069658 del Registro de Predios del Cusco

En esta partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento del rubro (1-B) de esta ficha, consta inscrito el predio rústico denominado “Rumpallana Pampa”, con unidad catastral N°32094 ubicado en el Sector Eureka, Valle Huatanay, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, con una extensión de 0.5882 hectáreas.

En el asiento 1 del rubro (1-C) de esta ficha consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Santiago Jiménez Montalvo y por Escolástica Rondán Jiménez, en mérito a transferencia de propiedad a título gratuito que otorga la Asociación “Grupo Campesino Los Huertos”.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Anid Nirvana Camargo Caillaux, en mérito a la venta otorgada por sus anteriores propietarios, por este y otros tres predios, según escritura pública del 10/7/2008, en virtud del título 2008-00048209. (Título archivado).

Ficha N°43880 que continúa en la partida electrónica N°02015316 del Registro de Predios del Cusco

En esta partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento del rubro (1-B) de esta ficha, consta inscrito el predio rústico denominado “Rumpallana Pampa”, con unidad catastral N°32220 ubicado en el Sector Eureka, Valle Huatanay, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, con una extensión de 1.4868 hectáreas.

En el asiento 1 del rubro (1-C) de esta ficha consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Santiago Jiménez Montalvo y por Escolástica Rondán Jiménez, en mérito a transferencia de propiedad a título gratuito que otorga la Asociación “Grupo Campesino Los Huertos”.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Anid Nirvana Camargo Caillaux, en mérito a la venta otorgada por sus anteriores propietarios, por este y otros tres predios, según escritura pública del 10/7/2008, en virtud del título 2008-00048209. (Título archivado).

Ficha N°43881 que continúa en la partida electrónica N°02015324 del Registro de Predios del Cusco

En esta partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento del rubro (1-B) de esta ficha, consta inscrito el predio rústico denominado “Rumpallana Pampa”, con unidad catastral N°32182 ubicado en el Sector Eureka, Valle Huatanay, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, con una extensión de 0.2401 hectáreas.



En el asiento 1 del rubro (1-C) de esta ficha consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Santiago Jiménez Montalvo y por Escolástica Rondán Jiménez, en mérito a transferencia de propiedad a título gratuito que otorga la Asociación “Grupo Campesino Los Huertos”.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Anid Nirvana Camargo Caillaux, en mérito a la venta otorgada por sus anteriores propietarios, por este y otros tres predios, según escritura pública del 10/7/2008, en virtud del título 2008-00048209. (Título archivado).

Ficha N°43882 que continúa en la partida electrónica N°02015331 del Registro de Predios del Cusco

En esta partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento del rubro (1-B) de esta ficha, consta inscrito el predio rústico denominado “Rumpallana Pampa”, con unidad catastral N°32233 ubicado en el Sector Eureka, Valle Huatanay, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, con una extensión de 0.3940 hectáreas.

En el asiento 1 del rubro (1-C) de esta ficha consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Santiago Jiménez Montalvo y por Escolástica Rondán Jiménez, en mérito a transferencia de propiedad a título gratuito que otorga la Asociación “Grupo Campesino Los Huertos”.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Anid Nirvana Camargo Caillaux, en mérito a la venta otorgada por sus anteriores propietarios, por este y otros tres predios, según escritura pública del 10/7/2008, en virtud del título 2008-00048209. (Título archivado).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo, con el informe oral del abogado Ostwald Néstor Avendaño Uchuya.

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

- Si el reconocimiento de verdadero propietario puede efectuarse sin que aparezca en el título que dio origen a la adquisición de parte del mandatario, declaración en dicho sentido.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, 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.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados

¹ Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad:

"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. (...)".

al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, en el literal c) y d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: “c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados” y “d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.”

2. 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”.

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 este sentido, el artículo 1809 del Código Civil, prevé:

“El mandatario que actúa en nombre propio adquiere los derechos y asume las obligaciones derivadas de los actos que celebra en interés y por cuenta del mandante, aun cuando los terceros hayan tenido conocimiento del mandato”.

(El énfasis es nuestro).

En estos casos, el mandatario actuará a nombre propio, y tal como lo señala el artículo citado en el precedente párrafo, 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.

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

“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.”
(Lo resaltado es nuestro).

Esta norma contiene tres supuestos:

- i) **Participación de mandante y mandatario en acto en el que se transfiere la propiedad.**
- ii) Cuando el mandato sin representación se encuentra inscrito y el predio estuviera determinado: La inscripción de la declaración de verdadero propietario se efectúa en mérito de escritura pública en la cual el mandatario sin representación transfiere la propiedad al mandante.
- iii) Cuando el mandato sin representación no se encuentra inscrito pero se acredita la preexistencia del mandato en instrumento público: La inscripción a favor del mandante puede realizarse con la participación unilateral del mandatario.

Conforme a la norma reglamentaria citada, **la declaración de verdadero propietario importa la transferencia de propiedad del adquirente a través de un mandato sin representación a favor del mandante o verdadero propietario**, concepto que guarda concordancia con lo previsto en el artículo 1810 del Código Civil, que prevé lo siguiente:

“El mandatario queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato, quedando a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe”.

Entonces de conformidad con esta disposición a la que se contrae el artículo 1810 del código sustantivo, el mandatario sin representación queda automáticamente obligado en virtud del mandato, a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato.

4. Conforme a lo glosado anteriormente, la declaración o reconocimiento de verdadero propietario supone en buena cuenta, la existencia de un contrato de mandato sin representación, regulado por el artículo 1809 y siguientes del Código Civil, en mérito al cual una persona llamada mandatario (que no es otra sino el comprador) se obliga a realizar uno o más actos jurídicos (en este caso, la compraventa), por cuenta e interés de otra persona llamada mandante (que no es otro sino el tercero), pero sin haber recibido poder para actuar en nombre de ésta, porque de lo contrario hubiera comparecido en el referido contrato en su nombre y representación.

5. Esta instancia ha emitido reiterados pronunciamientos sobre la materia², en los que se cita a Messineo³, 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

² 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.

³ Citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo III. San Jerónimo Ediciones, Callao, Perú. Pág. 140.

encargo; puede cumplirse aun sin indicar el sujeto en cuyo nombre se lleva a cabo; es ésta la figura del mandato sin representación”. (El énfasis y el subrayado es nuestro).

Asimismo, se cita a Lohmann⁴, quien señala respecto al 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”. (El énfasis y subrayado es nuestro).

Queda claro, por tanto, que en primer lugar 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**, y en segundo, que **el mandatario no requiere necesariamente emitir declaración o comunicar al tercero, que está actuando en interés y por cuenta del mandante** quien le confirió el encargo.

En este sentido, inclusive podríamos afirmar que muchas veces no es necesario tampoco tener facultad para adquirir bienes en beneficio de otro. Así, la Casación N°738-99 Cañete⁵, indica: “Para adquirir derechos para un tercero no es necesario contar con facultad para ello, como es el caso de la persona que adquiere un bien y declara que hace la compra por encargo y con dinero de un tercero, que es quien finalmente recibe el dominio; al igual que para hacer un pago, pues cualquier persona puede hacerlo; en cambio nadie puede obligar a otro sin su autorización”.

Es preciso añadir que no obstante ser el mandato un contrato consensual este no requiere de solemnidad especial, **pudiendo ocurrir inclusive que no conste en ningún documento escrito no siendo su inscripción obligatoria**. Ello sin perjuicio de la celebración **del acto posterior que 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**.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de declaración de verdadero propietario otorgada por Anid Nirvana Camargo Caillaux a favor de Juan Camargo Huamán, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas, N°2069658, N° 2015316, N°2015324, N°2015331 del Registro de Predios de Cusco.

El registrador público denegó la inscripción señalando que, según la escritura pública presentada del 9/11/2021, se señala que Anid Nirvana Camargo Callaux, adquirió las propiedades con dineros de Juan Camargo Huamán; sin embargo revisado el título que dio mérito a la inscripción del derecho de propiedad de Anid Camargo en las partidas antes mencionadas, se advierte que no se precisa que el dinero pagado por las compraventas eran de Juan Camargo Huamán, es decir no consta el mandato sin representación que motiva la suscripción del acto jurídico.

En tal sentido, corresponde a esta instancia registral determinar si procede la

⁴ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima, Perú, 1994. Pág. 153.

⁵ Publicada en el diario oficial El Peruano el 19/10/1999, p. 3778.

inscripción del acto rogado.

7. Ahora bien, para tal efecto se presentó la escritura pública de reconocimiento de verdadero propietario N°3312 de fecha 9/11/2021 otorgada por Anid Nirvana Camargo Caillaux y por Juan Camargo Huamán, ante la notaria del Cusco Lucila Antonieta Ocampo Delahaza, de la cual en la parte relevante al tema que nos ocupa se tiene:

“(…)

RECONOCIMIENTO DE VERDADERO PROPIETARIO QUE CELEBRAN:

OTORGANTE:

ANID NIRVANA CAMARGO CAILLAUX, peruana (…)

PROPIETARIO RECONOCIDO:

JUAN CAMARGO HUAMÁN, peruano (…).

PRIMERO.- LA OTORGANTE, ANID NIRVANA CAMARGO CAILLAUX, ES ÚNICA Y EXCLUSIVA PROPIETARIA DE LOS SIGUIENTE INMUEBLES DENOMINADOS:

PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “RUNPALLANA PAMPA”, UBICADO EN EL SECTOR EUREKA, CON UNIDAD CATASTRAL N°32094, (…)

INSCRITA EN LA FICHA N°43879, INSCRITO EN LA P.E. N° 02069658 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO.

PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “RUNPALLANA PAMPA”, UBICADO EN EL SECTOR EUREKA, CON UNIDAD CATASTRAL N°32120,(…) INSCRITA EN LA FICHA N°43880, INSCRITO EN LA P.E. N° 02015316 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO.

PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “RUNPALLANA PAMPA”, UBICADO EN EL SECTOR EUREKA, CON UNIDAD CATASTRAL N°32182,(…) INSCRITA EN LA FICHA N°43881, INSCRITO EN LA P.E. N° 02015324 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO.

PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “RUNPALLANA PAMPA”, UBICADO EN EL SECTOR EUREKA, CON UNIDAD CATASTRAL N°32233,(…) INSCRITA EN LA FICHA N°43882, INSCRITO EN LA P.E. N° 02015331 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO.

LOS PREDIOS ANTES MENCIONADOS SE ENCUENTRAN UBICADOS EN EL DISTRITO DE SAN SEBASTIÁN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, (…).

SEGUNDO: AL PRESENTE YO **ANID NIRVANA CAMARGO CAILLAUX** COMO TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DOMINIO Y POSESIÓN, DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA ANTERIOR **RECONOZCO COMO VERDADERO PROPIETARIO DE LA TOTALIDAD DE MIS DERECHOS Y ACCIONES ANTES DESCRITOS A FAVOR DE MI PADRE JUAN CAMARGO HUAMÁN QUIEN ES EL VERDADERO PROPIETARIO EL CUAL DEBERÁ SER RECONOCIDO COMO TAL, POR CUANTO LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE AHORA RECONOCIDO FUE REALIZADO CON DINERO DE PROPIEDAD DEL AHORA RECONOCIDO, FRUTO DE SUS AHORROS Y TRABAJO, LOS CUALES FUERON PRESTADOS A MI PERSONA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES QUE AHORA SON MATERIA DE RECONOCIMIENTO.**

LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DE RECONOCIMIENTO SE ENCUENTRAN **VALORIZADOS EN LA SUMA DE S/ 83,600(…)**; SE DEJA CONSTANCIA QUE LOS CUATRO PREDIOS FUERON ADQUIRIDOS EN UN SOLO ACTO, ELLO CONFORME A LA ESCRITURA DEL 10/7/2008 (…)

(…)

TERCERO.- LOS BIENES INMUEBLES DONDE RESIDEN LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DEL PRESENTE RECONOCIMIENTO, CORREN AMPLIAMENTE DESCRITA EN LAS FICHAS N°S, 43879, 43880,43881 Y 43882, ASIENTO N°1-C DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL N°X-SEDE CUSCO.

(...)

QUINTO.- EL PRESENTE CONTRATO NO REQUIERE EL PAGO DE ALCABALA, POR ENCONTRARSE EL MONTO DE VALORIZACIÓN CON EXONERACIÓN TRIBUTARIA, ELLO CONFORME AL D. LEG N° 776, LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.

SEXTO.- **YO ANID NIRVANA CAMARGO CAILLAUX, ME RATIFICO EN TODAS LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, Y A SU YO VEZ JUAN CAMARGO HUAMÁN, ACEPTO ESTE RECONOCIMIENTO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN EL MODO Y LA FORMA EN QUE SE ENCUENTRA ESTIPULADO**".

(Lo resaltado es nuestro) .

Conforme a lo antes expuesto, se aprecia la celebración de un contrato de mandato sin representación, por el cual la señorita Anid Nirvana Camargo Caillaux (mandataria) adquiere la propiedad de los inmuebles *submateria*, y que mediante "reconocimiento de verdadero propietario" busca la transferencia a favor de su padre el señor Juan Camargo Huamán (mandante).

8. De otro lado, debe tenerse en cuenta lo regulado en el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone lo siguiente:

"Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante.

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa e inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

Como puede apreciarse, en nuestro sistema registral no sólo se publicita la mutación del derecho real, sino además, el acto causal del que emana dicha mutación, siendo nuestro sistema causalista.

Por ejemplo, no bastará con que en un título se consigne que se transfiera la propiedad, debiendo señalarse además el acto causal del que emana dicha transferencia. Dicho acto causal – en caso de tratarse de un contrato -, podrá ser no sólo un contrato típico (compraventa, donación, permuta, etc.), pudiendo además tratarse de contratos en los que una parte da su propiedad, mientras la otra parte da, o hace, o no hace algo en contraprestación, o ni da, ni hace nada a cambio, (doy para que des, doy para que hagas, doy para que no hagas, etc.).

En especial, es fundamental que quede claro si la transferencia es a título oneroso o a título gratuito, por las distintas consecuencias que ello genera. Así, en la transferencia a título gratuito el adquirente no podrá posteriormente alegar ser un tercero registral⁶.

De otra parte, en la transferencia a título oneroso, deberá constar con claridad si la contraprestación ya ha sido pagada o no, pues en este último supuesto, el registrador extenderá la correspondiente hipoteca legal.

9. Ahora bien, resulta que el título que daría mérito a la transferencia de propiedad sería la declaración de verdadero propietario. Esta declaración (si

⁶ **Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

bien no con ese nombre), está prevista en el precedentemente glosado artículo 1810 del Código Civil, dentro de la regulación del contrato de mandato sin representación.

Como se señaló anteriormente, el mandatario queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato.

Así, cuando el mandatario sin representación adquiere bienes en virtud de los actos que celebra en interés y por cuenta del mandante, queda obligado a transferirlos al mandante. En caso de haber celebrado el mandatario un contrato de compraventa en interés del mandante, para transferir el bien adquirido al mandante emitirá una declaración, a la que usualmente se denomina “declaración o reconocimiento de verdadero propietario”. Se denomina así por cuanto el mandatario reconoce en dicha declaración que cuando adquirió el bien no lo hizo en su propio interés, sino en interés de un tercero (el mandante) y por ello cumple con transferirle la propiedad de lo adquirido.

10. En igual sentido, Fernández Fernández y Luperdi Gamboa⁷, citando a Spota señalan: “En el mandato sin representación - o como lo llama Spota, **el mandato oculto o no representativo** - el mandatario actúa en nombre propio, adquiriendo los derechos y asumiendo las obligaciones en forma personal que provengan de aquellos actos jurídicos que se celebran por cuenta e interés del mandante”.

Por tanto, continúan añadiendo los citados juristas⁸, “En ese sentido, y teniendo en cuenta que el mandato se celebra en interés y beneficio del mandante, **el mandatario está obligado a transferir al mandante todos los bienes o derechos adquiridos en ejecución del contrato**, esto a su vez implicará que el mandante también asuma las obligaciones nacidas en virtud del encargo. Esta obligación es la más importante, luego de la ejecución total del mandato, cuando hablamos de un mandato sin representación”. (Énfasis añadido).

11. En el título alzado, la señorita Anid Nirvana Camargo Caillaux (mandataria) declara que el verdadero propietario, como ya se tiene apuntado precedentemente, es su padre, el señor Juan Camargo Huamán (el mandante). En todo ello, pese a que en la escritura pública del 9/11/2021 por la que se hace este reconocimiento, no se utilizan los términos mandante y mandataria, sino que en vez de ello, se señala que la adquisición se hizo en virtud del dinero producto de los ahorros de Juan Camargo Huamán, quien se lo facilitó a su hija para que la realice, estaremos ante el mandato sin representación del cual nos hemos ocupado.

Ello implicaría que Anid Nirvana Camargo Caillaux adquirió las acciones y derechos de los dichos cuatro predios, en interés de Juan Camargo Huamán, no siendo necesario que en el título que dio mérito a la inscripción de las compraventas realizadas por Anid Nirvana Camargo Caillaux a su favor conste declaración de que el precio se ha pagado con dinero de Juan Camargo Huamán, como se sostiene en la observación.

⁷ Fernández Fernández C, y Luperdi Gamboa, C, (2019) Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima (pp 317, 320).

⁸ Fernández Fernández C y Luperti Gamboa, Op. Cit. (pp 320).



En conclusión, esta instancia es de la opinión que, para la inscripción de la transferencia por declaración o reconocimiento de verdadero propietario, - dado que la naturaleza oculta del mandato no representativo-, basta con que se presente al registro el formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia en la que intervengan mandante y mandatario; **no siendo exigible ningún otro requisito o formalidad adicional previa para dicho acto**, ello en virtud de lo señalado por el artículo 1810 del Código Civil, concordado con el artículo 112 del RIRP, **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.

En similar sentido se ha pronunciado este Tribunal en la resolución N°788-2022-SUNARP-TR del 3/3/2022.

Por los fundamentos expuestos, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento, y **proceder a su inscripción**, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral.

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral.

Resoluciones 2022/3521370-2021

M. Suárez