



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1520-2026-SUNARP-TR

██████████, 10 de abril de 2026

APELANTE : ██████████
Notario de Lima
TÍTULO : 3114890 del 20/10/2025 (SID)
RECURSO : HTD N° A1445081 del 12/1/2026
(Ingresó el 16/1/2026 al Tribunal Registral)
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Adjudicación por división y partición
SUMILLA :

RECONOCIMIENTO DE VERDADERO PROPIETARIO

Si en el contrato de adjudicación por división y participación, los adjudicantes expresan que el predio que se transfiere fue adquirido con dinero de la masa hereditaria, estamos ante la ejecución de un mandato sin representación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), la inscripción de la adjudicación por división y partición de la masa hereditaria de ██████████ ██████████, respecto de los predios inscritos en las partidas registrales ██████████, ██████████ y ██████████ del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó parte notarial de la escritura pública del 31/1/2025 otorgado ante notario de Lima ██████████.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima ██████████ ██████████, observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:



ADJUDICACIÓN (PROPIEDAD).

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

PARTIDAS REGISTRALES: 15832394, 15832409, 15832601.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1. Mediante el presente título se otorga la adjudicación por división y partición de masa hereditaria de [REDACTED] respecto de los inmuebles inscritos en las partidas N° 15832394, 15832409, 15832601; sin embargo, de la revisión de las referidas partidas se advierte que el dominio fue adquirido por [REDACTED] con dinero hereditario utilizado para su adquisición, conforme a lo señalado en la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 31/01/2025.

IV. SUGERENCIAS:

1. A fin de inscribir el acto materia de rogatoria, como acto previo deberá inscribirse la declaración de verdadero propietario de las acciones y derechos que corresponden a los 2 herederos más sobre los referidos inmuebles.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

- Arts. 2010 y 2011 del Código Civil.
- Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Para desvirtuar adecuadamente la observación, corresponde precisar que no resulta exigible la inscripción de un acto previo de declaración de verdadero propietario, toda vez que los inmuebles materia de la presente rogatoria fueron adquiridos con dinero proveniente de la sociedad de gananciales que correspondía a la causante.
- En efecto, la causante falleció el 23 de febrero de 2023, hecho que puede comprobarse con el título archivado de la partida de la sucesión intestada. Desde ese momento, conforme al inciso 5 del artículo 318 del Código Civil, se produjo la disolución de la sociedad de gananciales.
- De conformidad con la cláusula 1.3 del Acuerdo de División y Partición, los propios herederos declaran expresamente que la causante no tenía bienes propios y que toda su masa hereditaria se conforma exclusivamente por los gananciales que le fueron adjudicados. Es decir, el dinero utilizado para la adquisición de los inmuebles formaba parte de los gananciales de la causante.
- Al respecto, el artículo 660 del Código Civil establece que *“desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”*. En concordancia, el artículo 844 del mismo cuerpo normativo dispone que: *“Si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar”*.



- De las normas citadas se desprende que, al haber sido adquiridos los inmuebles con dinero que formaba parte de la masa hereditaria de la Causante (gananciales), dichos bienes ingresaron automáticamente al patrimonio de los tres herederos en copropiedad, en virtud del principio de subrogación real. No existe, por tanto, un mandato sin representación que deba ser reconocido mediante una declaración de verdadero propietario.
- Aunado a ello, en el propio Acuerdo de División y Partición que es materia de rogatoria, los tres herederos suscriben y reconocen expresamente que los inmuebles pertenecen a la masa hereditaria y acuerdan adjudicarlos a favor de [REDACTED]. Este acuerdo unánime de los coherederos constituye título suficiente para la inscripción de la adjudicación, sin necesidad de acto previo alguno.
- La rogatoria del caso concreto aborda una división y partición de masa hereditaria en la que los tres copropietarios herederos acuerdan adjudicar bienes que ya formaban parte de la herencia a uno de ellos.
- Por consiguiente, queda plenamente acreditado que: (i) el dinero utilizado para la adquisición de los inmuebles provenía de los gananciales de la causante; (ii) dichos gananciales conforman la masa hereditaria; y (iii) los tres herederos reconocen y acuerdan la adjudicación a favor de [REDACTED], corresponde proceder directamente con la inscripción del Acuerdo de División y Partición sin exigir acto previo alguno.
- En sintonía con lo explicado anteriormente, cabe precisar que la naturaleza jurídica de la partición en nuestro sistema es traslativa. Según Moisés Arata, *“para nuestro Código, la partición, como acto extintivo de la copropiedad, consiste en la cesión del derecho que cada quien efectúa sobre los bienes que no se le adjudican, a favor de quien resulta adjudicatario de los mismos y a cambio de los mismos derechos que a él se le ceden sobre el bien que se le adjudica”*.
- El referido autor añade que nuestro Código Civil: *“(…) claramente atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición al establecer que a través de la misma los condóminos efectúan una permuta, es decir, se obligan a transferirse recíprocamente los derechos de propiedad individual que les corresponden sobre los bienes que no se les adjudican a cambio de los derechos que a su vez adquieren de los demás sobre los bienes que sí les son adjudicados”*.
- En virtud de lo expuesto, el hecho de que registralmente figure inscrita la titularidad a nombre de [REDACTED] no impide la inscripción del presente Acuerdo de División y Partición, pues es precisamente mediante este acto traslativo que los tres coherederos (incluido el propio [REDACTED]) reconocen que dichos inmuebles forman parte de la masa hereditaria y acuerdan adjudicarlos a favor de [REDACTED].
- Finalmente, para superar el criterio erróneo de la primera instancia registral, cabe efectuar una aclaración fundamental: la inscripción registral a nombre de [REDACTED] no constituye un obstáculo insalvable ni vulnera el principio de tracto sucesivo. Como fluye del título archivado, la adquisición de los inmuebles estuvo dirigida desde su origen a formar parte de la masa hereditaria de la causante. Mediante el presente Acuerdo



de División y Partición se da cumplimiento a dicha finalidad, resultando innecesario exigir un acto previo de declaración de verdadero propietario. Sostener lo contrario implicaría que la administración pública establezca requisitos no previstos en la normativa vigente, en contravención de los principios de informalismo y buena administración que rigen el procedimiento registral.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la [REDACTED] [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, cuya titularidad registral le corresponde a [REDACTED].

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la [REDACTED] [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, cuya titularidad registral le corresponde a [REDACTED].

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la Avenida [REDACTED] – Décimo Segundo Piso, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, cuya titularidad registral le corresponde a [REDACTED].

Partida N° [REDACTED] del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrita la sucesión intestada de [REDACTED] [REDACTED], fallecida el 23/2/2023, declarándose como sus herederos su cónyuge supérstite [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] y [REDACTED].

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Caycho Figueroa, habiéndose citado a informe oral para el día 05.03.2026 vía plataforma zoom, sin la asistencia del recurrente.

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

¿Si la mención de un mandato previo en los antecedentes de una escritura de adjudicación por división y partición genera una ambigüedad que impida la inscripción, o si resulta claro de su lectura que nos encontramos frente al reconocimiento de verdadero propietario?



VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, 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 el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32.1¹ del RGRP 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;

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;

(…)”.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), la inscripción de adjudicación por división y partición de masa hereditaria de [REDACTED], respecto de los predios inscritos en las partidas registrales [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1/7/2025 y vigente desde el 1/8/2025



La registradora observó el título señalando que de la revisión de las referidas partidas se advierte que el dominio fue adquirido por [REDACTED] con dinero hereditario utilizado para su adquisición, conforme a lo señalado en la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 31/01/2025, por lo que como acto previo deberá inscribirse la declaración de verdadero propietario de las acciones y derechos que corresponden a los dos herederos más sobre los referidos inmuebles.

El 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 solicitada.

4. 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 derivados 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 párrafo precedente, 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.**



5. Al respecto, 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".

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.

Es decir, 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, 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.

6. Conforme a lo glosado anteriormente, la declaración de verdadero propietario supone 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 esta, porque de lo contrario hubiera comparecido en el referido contrato en su nombre y representación.



7. Esta instancia ha emitido reiterados pronunciamientos sobre la materia², en los que se cita a Messineo³, quien al comentar el Código Civil italiano señala lo siguiente:

"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 esta la figura del mandato sin representación".

Asimismo, se cita a Lohmann⁴, 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.**

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. Sin embargo, a efectos de su inscripción **se requerirá 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.**

8. En el presente caso, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública del 31/1/2025 otorgado ante notario de Lima [REDACTED], correspondiente a la adjudicación por división y partición de

² Véase, entre otras, las Resoluciones N° 085-97-ORLC/TR del 18/3/1997, N° 097-97-ORLC/TR del 20/3/1997 y N° 154-98-ORLC/TR de 14/4/1998.

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

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



la masa hereditaria de [REDACTED], celebrada entre todos los herederos, en el que se advierte lo siguiente:

“(…)”

SÍRVASE EXTENDER, EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UN ACUERDO DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE MASA HEREDITARIA (EN ADELANTE, EL “CONVENIO”), QUE SUSCRIBEN LAS PERSONAS QUE SE IDENTIFICAN A CONTINUACIÓN:

- [REDACTED], IDENTIFICADO CON DNI No. [REDACTED], EN CALIDAD DE CÓNYUGE SUPÉRSTITE (EN ADELANTE, [REDACTED]).

- [REDACTED], EN CALIDAD DE HIJA, IDENTIFICADA CON DNI [REDACTED] (EN ADELANTE, “[REDACTED]”).

- [REDACTED], EN CALIDAD DE HIJO, IDENTIFICADO CON DNI [REDACTED] (EN ADELANTE, [REDACTED]).

TODOS ELLOS CON DOMICILIO COMÚN PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE [REDACTED], [REDACTED], DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EN CALIDAD DE HEREDEROS UNIVERSALES (EN ADELANTE, LOS “HEREDEROS”) DE QUIEN EN VIDA FUE LA SEÑORA [REDACTED]

[REDACTED], IDENTIFICADA CON DNI No. [REDACTED] (EN ADELANTE, LA “CAUSANTE”), DECLARADOS MEDIANTE LA SUCESIÓN INTESTADA DE LA CAUSANTE, QUE CONSTA INSCRITA EN LA PARTIDA No. [REDACTED] DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS DE LIMA.

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1. CON FECHA 23 DE FEBRERO DE 2023, LA CAUSANTE FALLECIÓ EN LA CLÍNICA AUNA UBICADA EN LA AV. GUARDIA CIVIL 597, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

1.2. LA CAUSANTE NO DEJÓ TESTAMENTO ALGUNO, POR LO QUE SE INICIÓ UN PROCESO DE SUCESIÓN INTESTADA SOBRE SUS BIENES, QUE CULMINÓ CON LA DECLARACIÓN DE [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED] COMO SUS ÚNICOS HEREDEROS. DICHA DECLARATORIA DE HEREDEROS CONSTA INSCRITA EN LA PARTIDA No. [REDACTED] DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS DE LIMA. LOS HEREDEROS COMPONEN ACTUALMENTE EL UNIVERSO DE LA SUCESIÓN INDIVISA DE LA CAUSANTE.

1.3. EN ESE CONTEXTO, DURANTE LOS MESES TRANSCURRIDOS, LOS HEREDEROS HAN CUMPLIDO CABALMENTE CON LLEVAR A CABO LOS INVENTARIOS GANANCIALES Y HEREDITARIOS CORRESPONDIENTES, HABIÉNDOSE LOGRADO IDENTIFICAR: (I) QUE, EN LA FECHA DE SU MUERTE, LA CAUSANTE NO TENÍA BIENES PROPIOS A SU NOMBRE; Y (II) QUE, EN LA FECHA DE SU MUERTE, TODOS LOS BIENES DE LA CAUSANTE FORMABAN PARTE DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES QUE MANTUVO EN VIDA CON EL CÓNYUGE SUPÉRSTITE, [REDACTED]. POR CONSIGUIENTE, POR CONVENIR A SUS INTERESES, SE DISPUSO LA LIQUIDACIÓN DE LOS GANANCIALES SEGÚN LO DISPUESTO EN LOS PÁRRAFOS DOS Y TRES DEL ARTÍCULO 323 DEL CÓDIGO CIVIL.



1.4. ASIMISMO, HABIENDO DADO FIEL CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES SUCESORIAS APLICABLES, **LOS HEREDEROS HAN DISPUESTO LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN CONVENCIONAL, DE CARÁCTER TOTAL Y DEFINITIVA, DE LA HERENCIA OBJETO DE LA SUCESIÓN DE LA CAUSANTE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 853 DEL CÓDIGO CIVIL.**

SEGUNDA: OBJETO Y FINALIDAD

EL PRESENTE CONVENIO TIENE POR FINALIDAD - EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 323 Y 853 DEL CÓDIGO CIVIL - FORMALIZAR Y PUBLICITAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LOS HEREDEROS SOBRE (I) LA DIVISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE GANANCIALES Y (II) LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES DE LA HERENCIA DE LA CAUSANTE, DANDO ASÍ POR FINALIZADA LA SUCESIÓN DE LA CAUSANTE.

TERCERA: MASA HEREDITARIA Y PARTICIÓN

3.1. POR CONVENIR A SUS INTERESES Y EN EL MARCO DE SUS DERECHOS SUCESORIOS, LOS HEREDEROS, EN ESTE ACTO, DECLARAN PARTIDA DEFINITIVAMENTE LA MASA HEREDITARIA, ESTABLECIENDO QUE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES DE LA MASA HEREDITARIA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS QUEDE DE LA SIGUIENTE MANERA:

(...)

III. **SE ADJUDICA A** [REDACTED], DEBIDAMENTE IDENTIFICADA AL INICIO DE ESTE CONVENIO, EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA TITULARIDAD DE LOS SIGUIENTES BIENES (EN ADELANTE, LOS "INMUEBLES [REDACTED]"):

A) DEPARTAMENTO No. 1205 – PISO 12, UBICADO EN AVENIDA [REDACTED], DISTRITO DE [REDACTED], PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

B) ESTACIONAMIENTO No. 17 – SÓTANO 1, UBICADO EN [REDACTED], DISTRITO DE [REDACTED], PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

C) DEPÓSITO No. 4 - SÓTANO 1, UBICADO EN [REDACTED], DISTRITO DE [REDACTED], PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

CON RESPECTO A LOS INMUEBLES [REDACTED], ADJUDICADOS A [REDACTED], LAS PARTES PRECISAN LO SIGUIENTE:

- LOS INMUEBLES [REDACTED] HAN SIDO RECIENTEMENTE INDEPENDIZADOS EL 21 DE ENERO DE 2025 DE LA PARTIDA MATRIZ No. [REDACTED] DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, Y EN CONSECUENCIA, SE HA INSCRITO EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA: (I) EL DEPARTAMENTO No. 1205 EN LA PARTIDA No. [REDACTED], (II) EL ESTACIONAMIENTO NO. 17 EN LA PARTIDA No. [REDACTED] Y (III) EL DEPÓSITO No. 4 EN LA PARTIDA No. [REDACTED].

- LOS INMUEBLES [REDACTED] SON PRODUCTO DE LA COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS CELEBRADA EN SU OPORTUNIDAD POR [REDACTED], QUIEN INVIRTIÓ PARA ELLO DINERO PERTENECIENTE AL CAUDAL RELICTO DE LA CAUSANTE CON LA DEBIDA VENIA DE LOS DEMÁS HEREDEROS.

- DICHA COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS FUE LLEVADA A CABO POR [REDACTED] MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA



DE COMPRAVENTA No. 15564 DE FECHA 4 DE OCTUBRE DE 2023, OTORGADO ANTE EL NOTARIO DE LIMA [REDACTED], EMPLEANDO FONDOS SUFICIENTES DE LAS CUENTAS BANCARIAS No. [REDACTED] Y [REDACTED] DEL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ Y [REDACTED] DEL BANCO SCOTIABANK, PARA EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA.

- POR CONSIGUIENTE, A PESAR DE QUE NOMINALMENTE LOS INMUEBLES [REDACTED] CONSTEN NOMINALMENTE EN FAVOR DE [REDACTED] EN LA MENCIONADA ESCRITURA PÚBLICA, **LOS HEREDEROS RECONOCEN QUE LOS INMUEBLES [REDACTED] SON JURÍDICAMENTE BIENES SUSTITUIDOS Y/O SUBROGADOS AL DINERO HEREDITARIO UTILIZADO PARA SU ADQUISICIÓN, CONSTITUYENDO EN CONSECUENCIA BIENES INMUEBLES DE LA MASA HEREDITARIA DE LA CAUSANTE; LOS MISMOS QUE SE ADJUDICAN POR ESTE ACUERDO ÍNTEGRAMENTE A [REDACTED], SEGÚN INDICADO LÍNEAS ARRIBA.**

- ACORDE CON LO ANTERIOR, [REDACTED] Y [REDACTED] SE OBLIGAN FRENTE A [REDACTED] A CELEBRAR LOS NEGOCIOS JURÍDICOS Y/O DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE RESULTEN JURÍDICAMENTE NECESARIOS PARA LA CONSECUICIÓN, EJECUCIÓN, REGULARIZACIÓN, FORMALIZACIÓN Y/O INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS INMUEBLES [REDACTED] EN FAVOR DE [REDACTED].

3.2. EN CONSECUENCIA, POR ESTE ACTO, LOS HEREDEROS DAN POR CONCLUIDO EL ESTADO DE INDIVISIÓN DE LA MASA HEREDITARIA, QUEDANDO ESTA ÍNTEGRAMENTE PARTIDA, SEGÚN LA ADJUDICACIÓN ANTEDICHA.

(...)”.

De lo expuesto, se advierte que la señora [REDACTED] falleció el 23/2/2023, declarándose como sus herederos a su cónyuge [REDACTED] y a sus hijos [REDACTED] y [REDACTED], tal como consta en la partida N° [REDACTED] del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Asimismo, se señala que los inmuebles ubicados en el distrito de [REDACTED], que son materia de la rogatoria, son producto de la compraventa de bienes futuros celebrada por [REDACTED], quien invirtió para ello dinero perteneciente al caudal relicto de la causante con el permiso y conocimiento de los demás herederos, por consiguiente, a pesar de que dichos inmuebles se encuentran inscritos a favor de [REDACTED], los herederos reconocen que dichos inmuebles han sido comprados con el dinero de la causante, por lo que forma parte de la masa hereditaria de la causante; los mismos que son adjudicados a favor de [REDACTED].

9. Debe tenerse en cuenta lo regulado en el artículo 46 del RGRP, 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 transfiere 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 registral⁵.

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.

10. Resulta que el título que daría mérito a la transferencia de propiedad sería la declaración de verdadero propietario. Esta declaración (si 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

⁵ **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.



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.

11. En igual sentido, Fernández Fernández y Luperdi Gamboa⁶, 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 juristas⁷, “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).

12. En el título alzado, [REDACTED] (mandatario) declara que el verdadero propietario de los predios es la sucesión de doña Norma [REDACTED] -conformada por el mismo y sus hijos [REDACTED] y [REDACTED]- (mandante). En todo ello, pese a que en la escritura pública del 31/1/2025 por la que se hace este reconocimiento, no se utilizan los términos mandante y mandatario, sino que en vez de ello, se señala que la adquisición se hizo con el dinero proveniente de la masa hereditaria, con la venia de los demás herederos, por lo cual nos encontramos frente a la figura jurídica del mandato sin representación.

El contrato de mandato sin representación (artículo 1809 del Código Civil) implica que el mandatario adquiere los derechos en nombre propio, pero por cuenta del mandante. Por ello, para que la propiedad ingrese al patrimonio del mandante, se requiere un **acto posterior de transferencia**.

⁶ Fernández Fernández C, y Luperdi Gamboa, C, (2019) Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima (pp 317, 320).

⁷ Fernández Fernández C y Luperti Gamboa, Op. Cit. (pp 320).



No resulta por ende necesario requerir aclaración al administrado sobre si el título se refiere a la ejecución de un mandato sin representación, por cuanto ello se deduce de la lectura de su cláusula tercera.

En consecuencia, siendo que del instrumento presentado se aprecia que nos encontramos frente al reconocimiento de verdadero propietario (así como posterior adjudicación por división y partición), además que interviene la totalidad de los herederos en la adjudicación por división y partición de la masa hereditaria a la que le correspondería titularidad registral de los predios materia de la rogatoria, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia, en la Resolución N° 1108-2026-SUNARP-TR del 13/3/2026.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones2026\3114890-2025.

P.JFlores.