



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
ADMINISTRATIVO N° 1455404-2018**

**PRESENTADO POR
ERIME RAYSA CONDEZO VARGAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2020



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

MATERIA : ADMINISTRATIVO

ENTIDAD PÚBLICA : SUNARP

NUMERO DE EXPEDIENTE : 1455404-2018

APELANTE : LUIS ALBERTO MELO ACUÑA

**REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD
INMUEBLE**

DATOS DEL BACHILLER:

BACHILLER : ERIME CONDEZO VARGAS

CÓDIGO : 2011144498

LIMA-PERÚ

2020

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

IV. CONCLUSIONES

V. BIBLIOGRAFÍA

VI. ANEXOS

SÍNTESIS DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO

Con fecha 28 de junio de 2018, la Notaría Paino, representada por el señor Hernán Cotaquispe Asto (en adelante, el Solicitante) solicitó ante la Superintendencia Nacional de Registro Públicos (en adelante, SUNARP) la inscripción de DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO, otorgada por **Villa Hermosa Internacional S.A.**, a favor de la mandante Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°11320862, 11320857, 11320844, 11320845, 11320846 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, presentaron los siguientes documentos:

1. Parte notarial de la escritura de declaración de verdadero propietario del 05/12/17 otorgada ante notario de Lima, Alfredo Paino Scarpati.
2. Parte notarial de ratificación de la escritura pública de declaración de verdadero propietario del 13/12/18 otorgada ante el notario de Lima, Alfredo Paino Scarpati.
3. Parte notarial de aclaración de la escritura pública de separación de patrimonio el 23/04/18 otorgada ante de Lima Alfredo Paino Scarpati.

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

Mediante Esquela de Observación, de fecha 25 de julio de 2018, la registradora pública de Registros de Predios de Lima, Milagritos Mejía Gonzáles, observó el título bajo los siguientes términos.

- Mediante el presente título se solicita la inscripción de declaración de verdadero comprador, otorgada por Villa Hermosa Internacional S.A. a favor de la mandante Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, casada bajo el régimen de separación de patrimonios, respecto de las partidas N°11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846 del Registro de Predios.
- De acuerdo con el Anexo 2 de la escritura de fecha 05/12/2017, la mandante celebró un contrato con el mandatario el 25/08/2000; sin embargo, al momento de la celebración en dicho contrato la mandante tenía la condición de casada bajo el Régimen de Gananciales, por tanto, no es la única propietaria si no la sociedad conyugal conformada por ella con Mario Germán Óscar Alvarado Pflucker. La sustitución del régimen patrimonial de los verdaderos propietarios fue otorgada mediante Escritura Pública de fecha 13/02/2002 e inscrita con fecha 22/02/2002 en el asiento A00001 de la partida N°11350004 del Registro Personal de Lima, fecha posterior al contrato de mandato sin representación y a la inscripción de la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A.
- En ese sentido, no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad conyugal, aun cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante bajo escritura pública de fecha 23/04/2018, en razón a la fecha posterior de dicha sustitución.

SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito de fecha 08 de septiembre de 2018, el recurrente interpuso recurso de apelación, señalando lo siguiente:

- En cumplimiento del referido contrato de mandato sin representación, el 25 de agosto de 2000, Villahermosa Internacional S.A. adquirió los inmuebles.
- Posteriormente, el 13 de febrero de 2002 mediante escritura pública se sustituyó el régimen patrimonial de la sociedad conyugal conformada por la separación de patrimonios; el 22 de febrero de ese mismo año la sustitución del régimen patrimonial se inscribió en los registros públicos.
- En virtud de la declaración de verdadero propietario de fecha 28 de noviembre de 2017, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandataria, transfirió a título gratuito a favor de la Sra. Gutiérrez, en calidad de mandante, los inmuebles. En esta declaración de verdadero propietario participó el señor Pflucker reconociendo que la propiedad de los inmuebles corresponde exclusivamente a la Sra. Gutiérrez.
- Mediante escritura pública de fecha 23 de abril de 2018, la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado celebraron una aclaratoria a la separación de patrimonios del 13 de febrero de 2002, atribuyendo a la Sra. Gutiérrez el 100% de la propiedad de los inmuebles.
- Si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato sin representación (15/08/2000), la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales con el Sr. Alvarado, posteriormente, el 13/02/2002 ambos cónyuges optaron por sustituir el régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, por lo que puso fin a la referida sociedad de gananciales, adjudicándose todos los bienes de esta sociedad a cada uno de los cónyuges, según se acordó en su oportunidad.
- Al momento en que se constituyó el régimen de sociedad de gananciales

por el de separación de patrimonios, no se precisó a quien se adjudicaba la propiedad de los inmuebles adquiridos por Villahermosa Internacional en virtud del mandato; al momento de celebrar el documento denominado declaración de verdadero propietario (28/11/2017), el Sr. Alvarado participó en dicho documento con la finalidad de ratificar que la verdadera propietaria de los inmuebles es su cónyuge, la Sra. Gutiérrez, eliminándose de esta manera cualquier posible conflicto de intereses.

- Nótese que, considerando que, a noviembre de 2017 ya no existía la sociedad de gananciales, la participación del Sr. Alvarado en la declaración de verdadero propietario tuvo por finalidad ratificar indubitablemente y por voluntad expresa de ambos cónyuges, que la verdadera propietaria de los inmuebles es la Sra. Gutiérrez. Por ese motivo, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandatario, cumplió con transferir la propiedad de los inmuebles a la mandante.
- El registrador consideró en su oportunidad que no resultaba suficiente que en la declaración de verdadero propietario participe el Sr. Alvarado ratificando su voluntad de que los inmuebles sean de propiedad de su cónyuge la Sra. Gutiérrez, requiriéndonos la aclaración de la separación de patrimonios en el que se incluya expresamente la adjudicación de los inmuebles a favor de la referida cónyuge, mediante escritura pública, mediante escritura pública de aclaración de sustitución de régimen de patrimonio de fecha 23/04/2018, los inmuebles fueron adjudicados en su totalidad a la Sra. Gutiérrez, aclarándose en dicho documento que el 100% de los derechos y acciones sobre los inmuebles correspondían a la Sra. Gutiérrez.
- Si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato, la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales, hoy en día no existe ninguna duda que la única propietaria de los inmuebles es la Sra. Gutiérrez, en virtud de la separación de patrimonios aclarada con fecha 23/04/2018.
- Resulta jurídicamente imposible atribuir la propiedad de los inmuebles a una sociedad de gananciales inexistente a la fecha.

RESOLUCIÓN N° 2698-2018-SUNARP-TR-L

Con fecha 19 de octubre de 2017, mediante Resolución N° 2698-2018-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos resolvió **REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la tacha, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Los fundamentos de la Resolución fueron los siguientes:

- Tal como lo establece el artículo 312° del Código Civil, los cónyuges no pueden celebrar contrato entre sí respecto a los bienes de la sociedad conyugal, en ese sentido, uno de los cónyuges no puede adquirir bienes inmuebles de la sociedad conyugal a través de un mandato con o sin representación. Abona lo concluido, el hecho de que en el Perú la propiedad se adquiere con la sola obligación de enajenar (artículo 949° del Código Civil), por lo que al adquirir el bien el mandatario se encontraría obligado a transferir el bien al cónyuge mandante, quien no podría adquirir si se encuentra dentro de un régimen de sociedad de gananciales.
- En este caso, la mandante se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando celebró el mandato y ello es incompatible con el asiento C00002 de la partida pues en dicho asiento consta inscrita la transferencia celebrada entre sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides como vendedora y Villahermosa Internacional S.A. como comprador.
- Así, Villahermosa Internacional S.A. no podría haber comprado dichos inmuebles en interés de Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, pues precisamente ella es la vendedora en dicho contrato. La declaración de verdadero propietario siempre implica la existencia de tres partes: las que celebraron el contrato primigenio (enajenante y adquirente) y el tercero en cuyo interés actuó el adquirente. Pero en este caso, el enajenante y el tercero resultarían ser la misma persona (Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides) lo cual es contradictorio.

IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE

Con el fin de desarrollar un análisis completo, es necesario establecer los conceptos de algunos términos jurídicos relevantes al presente procedimiento, conceptos que serán desarrollados por autores de renombre dentro de la doctrina del Derecho Registral; asimismo, se procederá a determinar qué problema o problemas jurídicos se encuentran presentes en el caso materia de análisis.

Por lo que, es necesario definir al Derecho Registral, el cual se entiende como la disciplina jurídica encargada del estudio de los principios y normas que regulen la organización y la actividad de la Administración Pública para el correcto funcionamiento de los servicios públicos; al respecto, el autor García García hace mención de lo siguiente:

Uno de los fines fundamentales del Derecho Registral es pues otorgar seguridad al tráfico jurídico y a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del Registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral. Según García y García conceptualiza el Derecho Registral como “el conjunto de normas y principios que tienen por objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre el inmueble. (2013, Pág. 39)

Habiendo hecho mención al término de seguridad jurídica, se obtiene que se trata de un término al que el Tribunal Registral denominó “publicidad- efecto”, ya que, mediante la información oficial se incrementa el grado de seguridad que tienen los terceros en las relaciones jurídicas, es decir, se tiene una presunción

de exactitud en los hechos, actos, o documentos publicitados.

Es decir, la trascendencia del Derecho Registral se encuentra en otorgar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y eso debe ser catalogado como materia del Derecho Privado, pues se trata de situaciones de la vida civil de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

En relación a ello, el autor Messineo hace mención a lo siguiente:

“La idea de “registro” nace con la finalidad de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que podrían afectar a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles (determinación del propietario y de las cargas)”. (1979, Pág. 13)

En ese sentido, considero que el Procedimiento Registral como parte del Derecho Registral tiene como finalidad la inscripción de un título; y que, lo que se busca es que un título inscrito tenga el carácter de público, y de ese modo, tener la garantía del derecho inscrito frente a otros; es decir, con ello, se busca la publicidad de un título, otorgando de ese modo al título seguridad jurídica a los derechos, ya sea con el objetivo de defender la adquisición, o ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse. En virtud de ello, el autor Rimascca Huaranca menciona lo siguiente:

El procedimiento registral es un conjunto de actos encadenados o sucesivos destinados a obtener la inscripción de un título. Toda vez que inicia con la rogatoria manifestada en la presentación de los documentos, esto es, el título. (2015, Pág.06)

Respecto del proceso de otorgamiento de escritura pública y la inscripción en Registros Públicos, la jurisprudencia nacional en materia registral, hace mención de lo siguiente:

“El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato, analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”.

Casación N° 4232-2012-Ica. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Publicada en el diario oficial El Peruano el 09 de julio de 2013.

“(…) el Principio de Legitimación protege a la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el Principio de Legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar demanda”.

Resolución N° 068-2013-SUNARP-TR-A – Tribunal Registral, de fecha 08 de febrero de 2010.

Respecto al término jurídico de “título”, mencionado en el acápite anterior, los autores Roca Sastre & Roca-Sastre Muncunill hacen mención de lo siguiente:

El título inscribible viene a ser aquel acto o negocio jurídico que opera o declara alguna mutación jurídico-real inmobiliaria, y la resolución judicial sobre el estado civil de las personas. También lo son el contrato de opción de compra o de arrendamiento inscribibles, la decisión o convenio que origina la anotación preventiva, sobre bienes inmuebles, y los

títulos de inmatriculación registral, así como los de modificación de entidades hipotecarias. (1995, Pág. 297)

Es decir, el Registrador, toda vez que nuestro sistema registral es causal, se basa en una serie de documentos para emitir el respectivo asiento de inscripción y dar lugar a la publicidad erga omnes (oponible contra terceros). Y que, a decir del autor mencionado anteriormente, el título es aquel acto jurídico que opera o declara alguna modificación de naturaleza jurídica sobre un bien inmueble y resolución judicial sobre el estado civil de las personas. Asimismo, acorde al artículo 7° del Reglamento General de los Registros Públicos, se define al título como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, y que, por sí solo acredite fehaciente e indubitadamente su existencia.

Asimismo, considero necesario hacer mención de lo que la jurisprudencia nacional en materia registral desarrolla respecto de los asientos registrales, la publicidad registral y la naturaleza del procedimiento registral.

“...De conformidad con el artículo dos mil trece del Código Civil, el contenido de las inscripciones que obran en los Registros Públicos sólo pueden rectificarse o modificarse mediante declaración judicial, razón por la cual no correspondía al Registrador Público pronunciarse sobre la caducidad del embargo, lo cual importa modificación del asiento registral, puesto ello es atribución exclusiva del Poder Judicial, en virtud de la norma precitada”.

Casación N° 4080-2009-Lima. Sala Civil Transitoria. Publicada en el diario oficial El Peruano el 29 de septiembre de 2010.

“Esto nos lleva a interrogarnos si un dato de esta naturaleza que obra en un título archivado, pero no en la partida registral resulta oponible frente a terceros o lo que es lo mismo, si la publicidad registral emana sólo de las partidas registrales o también de los títulos archivados. Sobre este asunto en innumerables

oportunidades (ver por todas la Resolución N° 082-2003-SUNARP-TR-T) esta Sala ha incidido que la información registral (que genera la denominada buena fe objetiva) deriva de la publicidad de los asientos de inscripción y no de los títulos archivados. Esta posición resulta de efectuar un análisis funcional de la publicidad registral y del valor de los asientos como mecanismo de certeza y seguridad. [...] (La) publicidad registral se limita a los asientos, posición que resulta corroborada por los artículos 2012 y 2013 del Código Civil”.

Resolución N° 396-2012-SUNARP-TR-T – Tribunal Registral de fecha 26 de abril de 2012.

“Ahora bien, nos remitimos nuevamente al Reglamento General de los Registros Públicos, del cual debemos precisar que la norma registral señala que: la naturaleza del procedimiento, según el artículo 1°. - El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”.

Resolución N° 149-2014-SUNARP-TR-A de fecha 29 de marzo de 2014.

Por último, considero importante hacer una definición del contrato de mandato sin representación; debido a que, en el presente caso, la controversia jurídica se origina producto del tipo de contrato en mención; en ese sentido, el autor Arias Schreiber Pezet, citando a Messineo, hace mención de 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, de 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 cumplir aun sin indicar el sujeto en cuyo nombre lleva a cabo; esta es la figura del mandato sin representación” (1984, Pág. 140)

Asimismo, el autor Lohmann, en relación del contrato de mandato sin representación, manifiesta que:

“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 suyo”. (1994, Pág.153)

Habiéndose expuesto y desarrollado dichos términos jurídicos relevantes para el análisis del presente caso, es necesario manifestar también que el problema jurídico de relevancia presente, es el determinar si las observaciones efectuadas a la solicitud de registro están debidamente fundamentadas o si las mismas no tienen fundamentos sólidos y corresponde que se continúe con el registro.

**POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y
LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 2698-2018-SUNARP-TR-L

En el presente caso, se solicitó la inscripción de declaración de verdadero propietario otorgada por Villahermosa Internacional S.A., en calidad de mandatario, a favor de la señora Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, en calidad de mandante, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 11320862, 11320857, 11320844, 11320846 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto, la registradora pública denegó dicha solicitud, indicando que, al momento de celebrar el contrato de mandato, de fecha 25 de agosto de 2000, la mandante tenía la condición de casada bajo el régimen de sociedad de gananciales; por lo que, la señora Claudia María de la Asunción no sería la única propietaria, sino que la propiedad le correspondería a la sociedad conyugal; en ese sentido, la registradora indicó que no se cumpliría con la figura de declaración de verdadero comprador, regulado en el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Acorde a la escritura pública de declaración de verdadero propietario de fecha 05 de diciembre de 2017, otorgada ante notario de Lima; se pudo apreciar la celebración de un contrato de mandato sin representación, por el cual Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) adquirió la propiedad de los inmuebles mencionados, y que mediante “reconocimiento de verdadero propietario” buscó la transferencia a favor de la señora Claudia María de la Asunción (mandante).

Sin embargo, acorde al artículo 46° del Reglamento General de los Registros Públicos, en el sistema registral peruano no solo se publicita la mutación del derecho real, sino, además, el acto causal del que emana dicha mutación, siendo nuestro sistema causalista.

Es decir, no basta con que en un título se consigne que se transfiera la propiedad, sino que también debe señalarse el acto causal del que emana dicha transferencia, dicho acto causal podrá ser un contrato típico o atípico.

En el presente caso, el título que daría mérito a la transferencia de propiedad sería la declaración de verdadero propietario, la cual está prevista en el artículo 1810° del Código Civil, dentro de la regulación del contrato de mandato sin representación, quedando el mandatario automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato.

Asimismo, el mandatario al haber celebrado un contrato de compraventa en interés del mandante, con la finalidad de transferir el bien adquirido al mandante, este emitirá una declaración, a la que usualmente se le denomina “declaración de verdadero propietario”, mediante la cual el mandatario reconoce que cuando adquirió el bien no lo hizo en su propio interés, sino en interés de un tercero (el mandante), y que, por ello cumple con transferirle la propiedad de lo adquirido.

Por lo que, al existir un mandato sin representación se deduce que existen dos negocios jurídicos, uno entre el mandatario y el tercero, y otro entre el mandatario y el mandante. En los mandatos sin representación, el mandatario actúa solo por cuenta, pero no a nombre del mandante, los bienes que adquieren pasan a la esfera del patrimonio del mandante posteriormente en acto jurídico de declaración. Es decir, el mandatario realiza los actos jurídicos encomendados tratando a los terceros como si realizara asuntos personalísimos y se requerirá de acto posterior para que los efectos de dichos actos se trasladen a la esfera jurídica del mandante.

En el caso materia de análisis, Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) declara que la verdadera propietaria de los predios es Claudia María de la Asunción (mandante); y que, en el año 2018, mandante y mandatario declararon por cumplido el mandato sin representación que celebraron en el año 2000, durante la vigencia de la sociedad conyugal, y la misma sociedad conyugal integrada por la mandante, en el año 2002, vende los inmuebles a la mandataria para que compre en representación de únicamente la cónyuge mandante, los

mismos inmuebles, ya que en el futuro cambiaría su régimen patrimonial.

Es decir, Villahermosa Internacional S.A. adquirió los inmuebles de la sociedad conyugal, conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, en interés de Claudia María de la Asunción, en virtud de un contrato de mandato y por el título venido en grado así lo declara y cumple con transferírselo.

Ante ello, el Tribunal Registral determina que corresponde analizar si uno de los cónyuges (mandante) puede celebrar el contrato de mandato sin representación a fin de que su mandatario pueda adquirir bienes de la sociedad conyugal; asimismo, les corresponde determinar si la figura del enajenante, mandante y tercero, pueden recaer sobre la misma persona.

Al respecto, el artículo 312° del Código Civil, se indica que los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto a los bienes de la sociedad conyugal, en ese sentido, se puede concluir que uno de los cónyuges no puede adquirir bienes inmuebles de la sociedad conyugal a través de un mandato con o sin representación; asimismo, acorde al artículo 949° del mismo cuerpo normativo, en nuestro sistema legal, la propiedad se adquiere con la sola obligación de enajenar; por lo que, al adquirir el bien, el mandatario se encontraría obligado a transferir el bien al cónyuge mandante, quien no podría adquirir si se encuentran dentro de un régimen de sociedades gananciales.

En este caso, la señora Claudia María de la Asunción (mandante) se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando celebró el mandato, lo cual es incompatible con el asiento C00002 de la partida registral, pues en dicho asiento consta inscrita la transferencia celebrada entre la sociedad conyugal como vendedora y Villahermosa Internacional S.A. como comprador; es así que, Villahermosa Internacional S.A. no podría haber comprado dichos inmuebles en interés de la señora Claudia María, pues ella es precisamente la vendedora de dicho contrato.

Es decir, se obtiene que en las declaraciones de verdadero propietario siempre

se implica la existencia de tres partes; quienes celebran el contrato primigenio (enajenante y adquirente) y el tercero en cuyo interés actuó el adquirente; en el presente caso, se obtiene acorde a lo desarrollado, que el enajenante y el tercero resultan ser la señora Claudia María de la Asunción lo cual es completamente contradictorio.

En ese sentido, queda manifiesto que Villahermosa Internacional S.A. no podría haber comprado dichos inmuebles en interés de Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, pues precisamente ella es la vendedora en dicho contrato; y que, la declaración de verdadero propietario, prevista en el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre implica la existencia de tres partes; el enajenante y adquirente (quienes celebraron el contrato primigenio) y el tercero en cuyo interés actuó el adquirente; sin embargo, en el presente caso, el enajenante y el tercero resultaría ser la misma persona, Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, lo cual resulta contradictorio.

Ante lo expuesto anteriormente, considero que, el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos resolvió el problema jurídico presente en el procedimiento registral, al considerar que las observaciones formuladas a la solicitud registral eran insuficientes, y que, lo correspondiente era tachar dicha solicitud, en base a los argumentos ya expuestos.

CONCLUSIONES

- El contrato de mandato se encuentra regulado en el artículo 1790° y siguientes del Código Civil; el artículo en mención, define al mandato de la siguiente manera, “por el mandato el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, por cuenta y en interés del mandante”; asimismo, se observa que existen dos tipos de mandato, uno con representación y otro sin representación.
- La declaración de verdadero propietario se encuentra regulada en el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios, haciendo mención de lo siguiente: “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”.
- 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, lo cual 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.
- 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.
- Que, al ser un contrato consensual no se requiere de solemnidad especial alguna, pudiendo inclusive ocurrir que no conste en ningún documento, menos aún público y cuya inscripción no es obligatoria; sin embargo, se requerirá de un acto posterior al de 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.

- En el presente caso, con fecha 05 de diciembre de 2017, se efectuó la escritura pública de declaración de verdadero propietario, otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati; mediante el cual, se indicó que en virtud del contrato de mandato sin representación de fecha 15 de agosto de 2000, Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) adquirió la propiedad de los bienes inmuebles sub litis; y que, mediante “reconocimiento de verdadero propietario” buscó la transferencia a favor de la señora Claudia María de la Asunción (mandante).
- Que, Villahermosa Internacional S.A. adquirió los bienes inmuebles de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María de la Asunción, en interés de esta última, en virtud del contrato de mandato ya mencionado.
- Sin embargo, acorde a la normativa estipulada en el Código Civil, dispositivos normativos ya mencionados, tales como el artículo 312° y 949° del Código Civil, se obtuvo que la mandante
- Sin embargo, acorde a la normativa estipulada en el Código Civil y a los hechos analizados, se obtuvo que la mandante se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando celebró el mandato, lo cual es incompatible con el asiento registral C00002 de la partida, pues en dicho asiento, constaba inscrita la transferencia celebrada entre la sociedad conyugal como vendedora y Villahermosa Internacional S.A. como compradora.
- Es decir, Villahermosa Internacional S.A. no podría haber comprado dichos inmuebles en interés de la señora Claudia María de la Asunción, pues precisamente ella es la vendedora en dicho contrato; y que, la declaración de verdadero propietario siempre implica la existencia de tres partes, quienes celebraron el contrato primigenio (enajenante y

adquirente) y el tercero en cuyo interés actuó el adquirente.

- Por lo que, existe una contradicción al observarse que el enajenante y el tercero resultan ser la misma persona, la señora Claudia María de la Asunción, lo cual es completamente contradictorio.
- En ese sentido y concluyendo el presente análisis, lo resuelto por el Tribunal Registral al revocar las observaciones formuladas por la registradora y disponer de la tacha registral, a mi parecer, fue una actuación acorde a derecho, al haberse efectuado un análisis correcto de los dispositivos normativos relacionados a la controversia.

BIBLIOGRAFÍA

1. Lohmann Luca de Tena, J.G. *El Negocio Jurídico*. Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
2. Messineo, F. (1979) *Manual de Derecho Civil y Comercial* traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires, Argentina: Editorial Ejea.
3. García García, J. (1988) *Derecho inmobiliario, registral o hipotecario*. Tomo I, segunda edición. Madrid, España: Editorial Civitas.
4. Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (1995) *Derecho Hipotecario* Tomo 1. Barcelona, España: Bosch Casa Editorial.
5. Rimasca Huaranca. A. (2015) *El derecho registral: en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
6. Schreiber Pezet, A. (1984) *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima, Perú: San Jerónimo Ediciones.
7. Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (1995) *Derecho Hipotecario*. Barcelona, España: Casa Editorial Bosh.
8. Rimasca Huaranca, A. (2015) *El derecho registral: en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
9. Casación N° 4080-2009-Lima. Sala Civil Transitoria. Publicada en el diario oficial El Peruano el 29 de septiembre de 2010.
10. Resolución N° 396-2012-SUNARP-TR-T – Tribunal Registral de fecha 26 de abril de 2012.
11. Resolución N° 149-2014-SUNARP-TR-A de fecha 29 de marzo de 2014.
12. Casación N° 4232-2012-Ica. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Publicada en el diario oficial El Peruano el 09 de julio de 2013.
13. Resolución N° 068-2013-SUNARP-TR-A – Tribunal Registral, de fecha 08 de febrero de 2010.

ANEXOS

- I. Solicitud de Registro
- II. Observación del Registrador
- III. Recurso de Apelación
- IV. Resolución del Tribunal

ANEXO I

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



40616763

ZR N° IX - LIMA

INSC. SUP. 3042666

ZONA REGISTRAL N° IX - 2018-1405404 & HOJA: 40616763

SEDE LIM RECIBO N° 2018-782-19038

MONTO S/ 4,319.00 - 28/05/2018 18:10:44

RECIBO N° 20260999888

TOTAL 31
Kous ARCHIVO

01 / 19

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO

Sírvase completar con letra impresa o mayúscula (Lea las instrucciones indicadas al revés de la hoja)

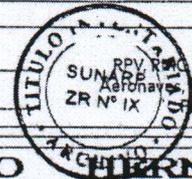
348975, 356145 y 361480 **LIMA** 48

Señor Registrador Público de la Oficina Registral de:

LIMA

Marcar con un aspa (x) el casillero que corresponda (1)

1	Registro de Propiedad Inmueble <input checked="" type="checkbox"/>	Registro de Personas Jurídicas <input type="checkbox"/>	Registro de Personas Naturales <input type="checkbox"/>	Embarcaciones, Pesqueros, Buques, Navas, Registro de Bienes Muebles vinculados a la Pequeña Minería y Minería Artesanal y otros. <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	---



ARCHIVO
LIMA
LIMA

2 Apellido paterno **COTAQUISPE ASTO** Apellido materno **HERNAN** Nombre(s) (2)

Identificado (a) con: DNI / C.E. / Pasaporte / Otro: **40442609**

Correo Electrónico:

Domiciliado (a) en: **AV. ARAMBURG 668 SURQUILLA**

En representación de: (llenar cuando corresponda) (3) **PRE LIQUIDACION**

Persona Natural:

Persona Jurídica: **NOTARIA PAINO** RUC: **2081541319** Sector Público: Sector Privado:

Todos los Intervinientes Algún(os)

3 Solicito la inscripción * (4) **Declaración de verdadero propietario**

4 Formulando Reserva de (señale los actos o derechos que no desee inscribir)

5 Intervinientes* (5) **Villahermosa Internacional SA y Otel**

6 Documentos que se adjuntan (6):

Naturaleza del Documento	Nombre y Cargo del Notario o Funcionario que autoriza o autentica	Fecha
Escritura Pública <input checked="" type="checkbox"/>	NOTARIA PAINO	4,319
Parte Judicial <input type="checkbox"/>	PARTE	
Resolución Administrativa <input type="checkbox"/>		
Otros (*) <input type="checkbox"/>		

7 Antecedente Registral (7) consignar EL QUE CORRESPONDA:

Partida Electrónica	Ficha Registral	Partida SARP
11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846		
Tomo:	Folio:	Asiento N°:
		Nro. de Placa de rodaje
		Nro. de Matrícula (Aeronavos, Buque, Navo, Embarcación Pesquera)

Si el bien no cuenta con Antecedente Registral: Consigne el número "CERO" como: 0

Nro. de Motor: Nro. de serie (chasis): Nro. DUA/DAM:

CODIGO 362

27 de 06 del 2018
Firma y huella digital del presentante

31 F

FM

N° 040616763

sunarp

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

ZONA REGISTRAL IX - Sede Lima
Oficina Sede Lima

TRAMITE DOCUMENTARIO

Hoja de Trámite

ZONA REGISTRAL IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TITULOS

Número : 09 01-2018 - 095826

Fecha Registro : 23/11/2018 10:38:53

Remitente : SUNARP- TR

Origen : SEDE CENTRAL

Documento: OFICIO 4068-2018

N° de Folios:

Asunto: RESOLUCION N° 2698-2018-SUNARP-TR-L TIT. N° 1455404-2018

Fecha Documento: 23/11/2018

ZONA REGISTRAL IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TITULOS

Para Entregar a:	Indicaciones	Fecha	Firma
LIMA - GPI - 48° SECCIÓN REGISTRAL		23/11/2018 11:41:10	

- | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 01.- Conocimiento | 07.- Opinión | INDICACIONES | 17.- Notificar al interesado | 23.- Para Revisión |
| 02.- Coordinación con | 08.- Solicitar Información | | 18.- Para Trámite | 24.- Seguimiento |
| 03.- Devolver al Remitente | 09.- Urgente | | 19.- Para firma | 25.- Consolidar. |
| 04.- Atención | 10.- Archivo | | 20.- Otros | 26.- Difusión. |
| 05.- Preparar Respuesta | 11.- Liquidación | | 21.- Distribuir a: | 27.- Agendar. |
| 06.- Estudio e Informe | 12.- Proyectar Resolución | | 22.- Con Copia a: | |
| | | 13.- Transcribir | | |
| | | 14.- Para V°B° | | |
| | | 15.- Anexar Antecedentes | | |
| | | 16.- Informar en Directorio | | |

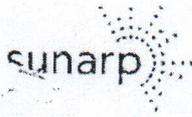
OBSERVACIONES :

Recepcionado por : (Espacio para sellos)

*26/11/2018
10:12am*

[Handwritten Signature]

REGISTRO PÚBLICO
SEDE LIMA

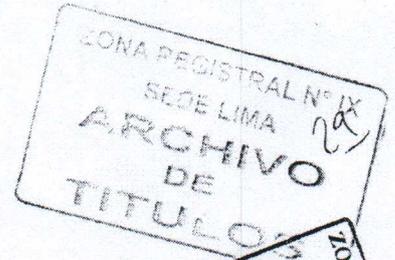


Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 048)

Nro de TITULO : 2018-01455404
 Fecha de Presentación : 28/06/2018
 Máxima Fecha Reingreso
 y Pago de Mayor Derecho : 19/09/2018
 Fecha de Vencimiento : 26/09/2018
 *Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que 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):

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de declaración de verdadero comprador, otorgada por VillaHermosa Internacional S.A. a favor de la mandante Claudia Maria de la Asunción Gutierrez Benavides casada bajo el régimen de separación de patrimonios, respecto de las partidas N° 11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846 del Registro de Predios.

2. De acuerdo con el Anexo 2 de la escritura de fecha 05/12/2017, la mandante celebró un contrato con la mandataria el 25/08/2000; sin embargo, al momento de la celebración de dicho contrato la mandante tenía la condición de casada bajo el Régimen de Gananciales, por tanto no es la única propietaria si no la sociedad conyugal conformada por ella con Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker.

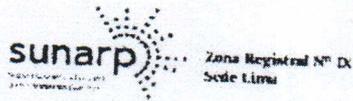
La sustitución del régimen patrimonial de los verdaderos propietarios fue otorgada mediante Escritura Pública de fecha 13/02/2002 e inscrita con fecha 22/02/2002 en el asiento A00001 de la partida N° 11350004 del Registro Personal de Lima, fecha posterior al contrato de mandato sin representación y a la inscripción de la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A.

En ese sentido, no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad conyugal, aun cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante como consecuencia de la aclaración de separación de patrimonios extendida bajo escritura pública de fecha 23/04/2018, en razón a la fecha posterior de dicha sustitución.

Base legal: Numerales III y V del Título Preliminar y los Arts. 31°, 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 2010° y 2011° del Código Civil.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Esquelea

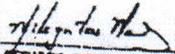


ESQUELEA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 048)

Nro de TITULO : 2018-01455404
Fecha de Presentación : 28/06/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 19/09/2018
Fecha de Vencimiento : 26/09/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Derechos Pendientes de Pago: S/. 0.00
Lima, 25 de Julio de 2018.


MILAGROS MEJÍA GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O. fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.



TRAMITE DOCUMENTARIO

Hoja de Trámite

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TITULOS

Número : 09 01-2018 - 075615

Fecha Registro : 20/09/2018 08:34:48

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TITULOS

ZONA REGISTRAL IX - Sede Lima
Oficina Sede Lima

Remitente : LUIS ALBERTO MELO ACUÑA

Origen : USUARIO

Documento:

N° de Folios :

Asunto: APELACION TIT. N° 1455404 - 2018

Fecha Documento: 20/09/2018

Para Entregar a:	Indicaciones	Fecha	Firma
LIMA - GPI - 48° SECCIÓN REGISTRAL		20/09/2018 08:49:02	

- | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 01.- Conocimiento | 07.- Opinión | INDICACIONES | 17.- Notificar al interesado | 23.- Para Revisión |
| 02.- Coordinación con | 08.- Solicitar Información | | 18.- Para Trámite | 24.- Seguimiento |
| 03.- Devolver al Remitente | 09.- Urgente | | 19.- Para firma | 25.- Consolidar. |
| 04.- Atención | 10.- Archivo | | 20.- Otros | 26.- Difusion. |
| 05.- Preparar Respuesta | 11.- Liquidación | | 21.- Distribuir a: | 27.- Agendar. |
| 06.- Estudio e Informe | 12.- Proyectar Resolución | 13.- Transcribir | 15.-Anexar Antecedentes | |
| | | 14.- Para V*B° | 16.- Informar en Directorio | |
| | | 16.- Informar en Directorio | 22.- Con Copia a: | |

OBSERVACIONES :

Recepcionado por : (Espacio para sellos)

GPI-048

ZONA REGISTRAL N.º IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TÍTULOS

TÍTULO No. : 2018-01455404

SUMILLA : RECURSO DE
APELACIÓN

ZONA REGISTRAL N.º IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TÍTULOS

SEÑOR REGISTRADOR PÚBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA
OFICINA REGISTRAL DE LIMA:

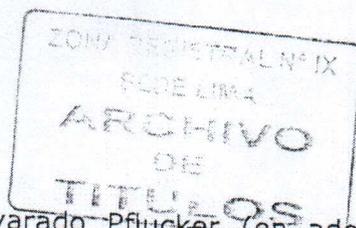
LUIS ALBERTO MELO ACUÑA, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09564646, con domicilio para estos efectos en EN AV ARAMBURU NRO.668, SURQUILLO, a Usted atentamente decimos:

Que, habiendo tomado conocimiento de la Esquela de Observación formulada contra el Título No. 2018-01455404, con fecha de presentación 28 de junio de 2018, vinculada con la inscripción de la declaración de verdadero propietario con escritura pública de fecha 05 de diciembre de 2017, y no encontrándonos conforme con los fundamentos de la observación, y al amparo de lo establecido en los artículos 142 y siguientes del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN (en adelante, "Reglamento General de Registros Públicos"), interponemos **RECURSO DE APELACIÓN** contra la mencionada observación formulada por el registrador público, sobre la base de los argumentos de hecho y de derecho que exponemos a continuación.

2018-08-04 15:07:50
Fecha: 2018/08/04
2018 08 04 15
ZONA REGISTRAL N.º IX - Sede Lima
OFICINA LIMA

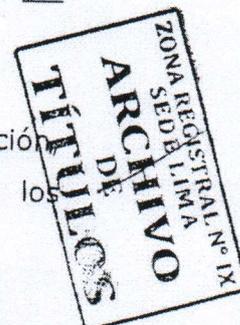
I. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. El 15 de agosto de 2000 la señora Claudia Gutiérrez Benavides (en adelante, "Sra. Gutiérrez") y Villahermosa Internacional S.A. (en adelante, "Villahermosa Internacional") celebraron un contrato de mandato sin representación para que esta última adquiriera los inmuebles que son materia de la presente solicitud de inscripción (en adelante, los "Inmuebles"). A esta fecha la Sra. Gutiérrez se

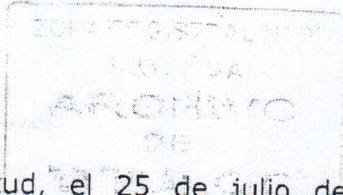


15/4

encontraba casada con Mario Alvarado Pflucker (en adelante, "Sr. Pflucker") bajo el régimen de sociedad de gananciales.

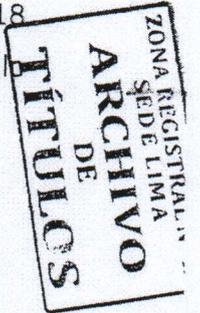


2. En cumplimiento del referido contrato de mandato sin representación el 25 de agosto de 2000 Villahermosa Internacional adquirió los Inmuebles.
3. Posteriormente, el 13 de febrero de 2002 mediante escritura pública se sustituyó el régimen patrimonial de la sociedad conyugal conformada por la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios. El 22 de febrero de ese mismo año la sustitución del régimen patrimonial se inscribió en los Registros Públicos.
4. En virtud de la declaración de verdadero propietario de fecha 28 de noviembre de 2017, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandataria, transfirió a título gratuito a favor de la Sra. Gutiérrez, en su calidad de mandante, los Inmuebles. En esta declaración de verdadero propietario participó el Sr. Pflucker reconociendo que la propiedad de los Inmuebles corresponde exclusivamente a la Sra. Gutiérrez.
5. Mediante escritura pública de fecha 23 de abril de 2018 la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado celebraron una aclaratoria a la separación de patrimonios del 13 de febrero de 2002, atribuyendo a la Sra. Gutiérrez el 100% de la propiedad de los Inmuebles.
6. En virtud de la declaración de verdadero propietario, mediante el Título No. 01455404 de fecha 28 de junio de 2018, solicitamos la inscripción de los Inmuebles a favor de la Sra. Gutiérrez en el Registro de Propiedad Inmueble como verdadera propietaria.



12 / 5

Como resultado de la referida solicitud, el 25 de julio de 2018 mediante esquila de observación se nos comunicó que el Título adolece de defecto subsanable, no procediendo su inscripción.



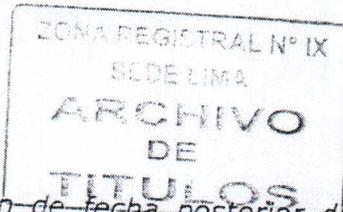
II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

A. LA SRA. GUTIÉRREZ ES LA VERDADERA Y ÚNICA PROPIETARIA DE LOS INMUEBLES

Primero, en la Esquila de Observación el registrador observó el título en los siguientes términos:

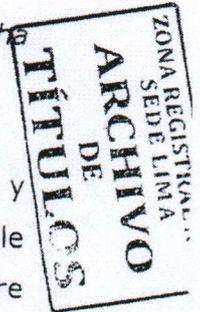
*"2. De acuerdo con el Anexo 2 de la escritura de fecha 05/12/2017, la mandante celebró un contrato con la mandataria el 25/08/2000; sin embargo, al momento de la celebración de dicho contrato la mandante tenía la condición de casada bajo el Régimen de Gananciales, por tanto **no es la única propietaria si no la sociedad conyugal conformada por ella con Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker.** La sustitución del régimen patrimonial de los verdaderos propietarios fue otorgada mediante Escritura Pública de fecha 13/02/2002 e inscrita con fecha 22/02/2002 en el asiento A00001 de la partida No. 11350004 del Registro Personal de Lima, fecha posterior al contrato de mandato sin representación y a la inscripción de la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A.*

*En ese sentido, no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto **lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad conyugal,** aun cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante como consecuencia de la aclaración de separación de patrimonios extendida bajo escritura*



18/6

pública de fecha 23/04/2018, en razón ~~de fecha posterior de dicha~~ sustitución" (el énfasis es nuestro)."



Al respecto, debemos indicar que la Sra. Gutiérrez es la única y verdadera propietaria de los Inmuebles, resultando imposible jurídicamente que la propiedad de los Inmuebles se inscriba a nombre de la sociedad de gananciales tal como lo señala el registrador por las siguientes razones:

1. De acuerdo a los hechos descritos en el acápite I, si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato sin representación entre la Sra. Gutiérrez y Villahermosa Internacional (15/08/2000), la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales con el Sr. Alvarado, posteriormente, el 13 de febrero de 2002 ambos cónyuges optaron por sustituir el régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, por lo que se puso fin a la referida sociedad de gananciales, adjudicándose todos los bienes de esta sociedad a cada uno de los cónyuges, según se acordó en su oportunidad.
2. Toda vez que al momento en que se sustituyó el referido régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios no se precisó a quién se adjudicaba la propiedad de los Inmuebles adquiridos por Villahermosa Internacional en virtud del mandato, al momento de celebrar el documento denominado declaración de verdadero propietario entre la Sra. Gutiérrez y Villahermosa Internacional (28/11/2017), el Sr. Alvarado participó en dicho documento con la finalidad de ratificar que la verdadera propietaria de los Inmuebles es su cónyuge, la Sra. Gutiérrez, eliminándose de esta manera cualquier posible conflicto de intereses. En ese sentido, de conformidad con la declaración de verdadero propietario, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandataria, transfirió a título gratuito a la Sra. Gutiérrez, en

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

19 / X

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

su calidad de mandante, los Inmuebles adquiridos en virtud del mandato, en cumplimiento del artículo 1810 del Código Civil, según el cual "el mandatario queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato (...)".

3. Nótese que, considerando que a noviembre de 2017 ya no existía la sociedad de gananciales, la participación del Sr. Alvarado en la declaración de verdadero propietario tuvo por finalidad ratificar indubitablemente y por voluntad expresa de ambos cónyuges, que la verdadera propietaria de los Inmuebles es la Sra. Gutiérrez. Por este motivo, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandataria, cumplió con transferir la propiedad de los Inmuebles a la Sra. Gutiérrez, en su calidad de mandante.

4. Ahora bien, toda vez que cuando solicitamos inicialmente la inscripción del presente título, el registrador consideró en su oportunidad que no resultaba suficiente que en la declaración de verdadero propietario participe el Sr. Alvarado ratificando su voluntad de que los Inmuebles sean de propiedad de su cónyuge la Sra. Gutiérrez, requiriéndonos la aclaración de la separación de patrimonios en el que se incluya expresamente la adjudicación de los Inmuebles a favor de la referida cónyuge, mediante escritura pública de aclaración de sustitución de régimen de patrimonio de fecha 23 de abril de 2018, los Inmuebles fueron adjudicados en su totalidad a la Sra. Gutiérrez, aclarándose en dicho documento que el 100% de los derechos y acciones sobre los Inmuebles correspondían a la Sra. Gutiérrez. En ese sentido, ambos cónyuges reconocieron que la única propietaria de los Inmuebles adquiridos por Villahermosa Internacional es la Sra. Gutiérrez.
5. En consecuencia, si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato, la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo

20/8

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO

el régimen de sociedad de gananciales, hoy en día no existe ninguna duda que la única propietaria de los Inmuebles es la Sra. Gutiérrez en virtud de la separación de patrimonios aclarada con fecha 23 de abril de 2018.

6. Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, y cual corresponde que la propiedad de los Inmuebles sea inscrita a nombre de la Sra. Gutiérrez, tal como es voluntad expresa de ambos cónyuges, debemos indicar que si bien en la Esquela de Observación el registrador concluye que el verdadero propietario de los Inmuebles sería la sociedad conyugal conformada por la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado,¹ resulta jurídicamente imposible atribuir la propiedad de los Inmuebles a una sociedad de gananciales inexistente a la fecha.

En efecto, de acuerdo al numeral 6 del artículo 318 del Código Civil Peruano, el régimen de sociedad de gananciales fenece por cambio de régimen patrimonial, es decir, cuando se sustituye la sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios², lo que justamente ocurrió el 13 de febrero de 2002 en el caso de la sociedad conyugal conformada por la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado, lo que fue debidamente otorgada mediante escritura pública e inscrita en el Registro Personal.

¹ Efectivamente, en la Esquela de Observación el registrador público concluye lo siguiente "(...) por tanto no es la única propietaria si no la sociedad conyugal conformada por ella con Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker. (...) no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad conyugal (...)".

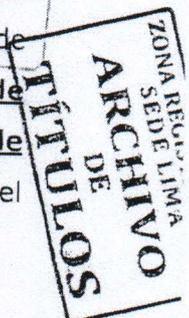
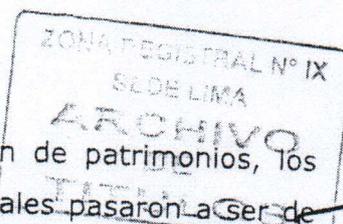
² Código Civil Peruano
Fin de la sociedad de gananciales
Artículo 318.- Fenece el régimen de la sociedad de gananciales:
1.- Por invalidación del matrimonio.
2.- Por separación de cuerpos.
3.- Por divorcio.
4.- Por declaración de ausencia.
5.- Por muerte de uno de los cónyuges.
6.- Por cambio de régimen patrimonial.

En ese sentido, en virtud de la separación de patrimonios, los bienes que eran de la sociedad de gananciales pasaron a ser de propiedad de uno de los cónyuges, no existiendo a partir de este cambio de régimen bienes sociales, es decir, bienes de la sociedad de gananciales, tal como lo pretende entender el registrador.

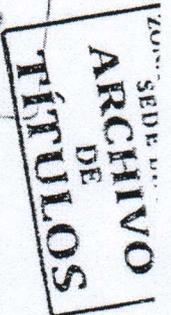
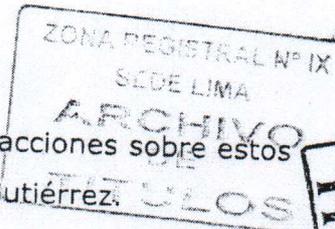
Es importante precisar al respecto que fenecida la sociedad de gananciales, como sucedió en este caso, los cónyuges se adjudican los bienes sociales, procediendo su inscripción en Registros Públicos, tal como lo establece el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 097-2013-SUNARP-SN (en adelante, "Reglamento"), según el cual "la inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición".

Como puede apreciarse, la norma registral citada regula la inscripción a favor de uno solo de los cónyuges de la propiedad de un bien que fue social, la que debe efectuarse en mérito a la adjudicación de los bienes sociales a consecuencia de la liquidación del patrimonio, requiriéndose la intervención de ambos cónyuges vía liquidación.

7. En el presente caso, tal como queda acreditado con la separación de patrimonios otorgada por escritura pública con fecha 13 de febrero de 2002 (inscrito en el asiento A00001 de la partida No. 11350004) y la aclaración de separación de patrimonios otorgada por escritura pública de fecha 23 de abril de 2018, celebrada entre la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado, los Inmuebles fueron adjudicados en su totalidad a favor de la Sra. Gutiérrez,



declarándose que el 100% de los derechos y acciones sobre estos Inmuebles corresponde a la cónyuge la Sra. Gutiérrez.



Siendo ello así, y habiéndose celebrado la declaración de verdadero propietario en virtud de la cual Villahermosa Internacional reconoce a la Sra. Gutiérrez como la verdadera propietaria de los Inmuebles y se los transfiere, corresponde que se proceda con la inscripción de la propiedad de los Inmuebles a nombre de la Sra. Gutiérrez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 del Reglamento, según el cual *"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"*.

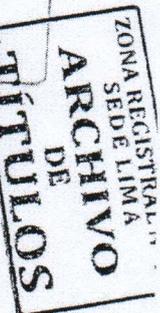
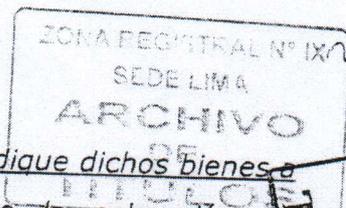
8. **En consecuencia, al haberse presentado en el presente Título la escritura pública de la declaración de verdadero propietario que contiene la transferencia de la propiedad de los Inmuebles a favor de la Sra. Gutiérrez, así como la escritura pública de aclaración de separación de patrimonio, ambos respecto de los mismos Inmuebles, corresponde que se proceda a inscribir la propiedad de los Inmuebles a favor de la Sra. Gutiérrez, única y verdadera propietaria de dichos Inmuebles.**

B. EFECTOS RETROACTIVOS DE LA ACLARACIÓN DE SEPARACIÓN DE PATRIMONIO

Segundo, en la Esquela de Observación el registrador observa lo siguiente:

"En ese sentido, no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad

conyugal, aún cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante como consecuencia de la aclaración de separación de patrimonios extendida bajo escritura pública de fecha 23/04/2018, en razón de fecha posterior de dicha sustitución" (el subrayado es nuestro).



Al respecto, debemos indicar que si bien la escritura pública de aclaración de sustitución de régimen patrimonial otorgada el 23 de abril de 2018 se celebró con posterioridad a la presentación de la inscripción de la declaración de verdadero propietario en los Registros Públicos, la aclaración sí tiene efectos retroactivos en tanto que presupone la existencia de una relación jurídica anterior, como es el caso de la sustitución del régimen patrimonial celebrado el pasado 13 de febrero 2002 entre la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado.

Lo indicado líneas arriba ha sido establecido en diversas resoluciones del Tribunal Registral como precedente de observancia obligatoria. Al respecto, el Tribunal Registral ha establecido que **"los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración dejando a salvo el derecho de terceros"** (el énfasis es nuestro)³.

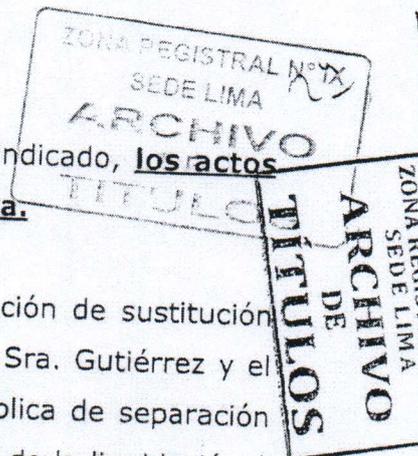
Asimismo, conforme lo señalado en el artículo 48⁴ del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado, y en

³ Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución No. 192-2004-SUNARP-TR-A (22.11.2004); Resolución No. 013-2005-SUNARP-TR-A (27.01.2005) y Resolución No. 021-2005-SUNARP-TR-A (20.2.2004).

⁴ Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público
El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. **Esta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica.** En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

Cuando el notario advierta algún error en la escritura pública, en relación a su propia declaración, podrá rectificarla bajo su responsabilidad y a su costo, con un instrumento

concordancia con el criterio del Tribunal Registral indicado, **los actos jurídicos aclaratorios tienen eficacia retroactiva.**



En este caso, mediante escritura pública de aclaración de sustitución de régimen patrimonial del 23 de abril de 2018, la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado convinieron en aclarar la escritura pública de separación de patrimonios del 13 de febrero de 2002, respecto de la liquidación y adjudicación de los Inmuebles que son materia de la presente inscripción, y acordaron por adjudicar el 100% de los derechos y acciones sobre los Inmuebles a favor de la Sra. Gutiérrez, retro trayéndose los efectos de la aclaración al 13 de febrero de 2002.

Por tanto, en atención a la escritura pública de aclaración de separación de patrimonios y demás argumentos, no existe ninguna duda que la única propietaria de los Inmuebles es la Sra. Gutiérrez.

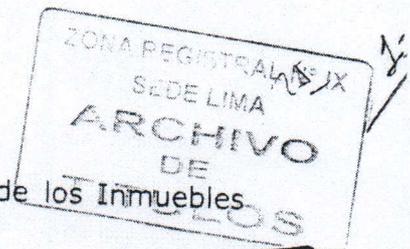
C. INEXISTENCIA DE ALGÚN TIPO DE CONFLICTO DE INTERESES

El conflicto de intereses se da en aquellas situaciones en que no existe acuerdo entre las partes; sin embargo, en el presente caso es evidente que no existe ningún tipo de conflicto de intereses entre los señores Claudia Gutiérrez Benavides y Mario Alvarado Pflucker, y/o Villahermosa Internacional en tanto que todas las partes reconocen y declaran que la verdadera propietaria de los Inmuebles es la Sra. Gutiérrez. En ese sentido, enumeramos a continuación las razones por las cuales no existe conflicto de intereses entre las referidas partes:

- (i) Para que no exista duda alguna de quién es el verdadero propietario de los Inmuebles se celebró el contrato de verdadero propietario con la intervención del señor Mario Alvarado Pflucker, como cónyuge de la señora Claudia Gutiérrez Benavides, y declaró en la sexta cláusula del contrato que los Inmuebles son de propiedad exclusiva de la Sra. Gutiérrez, reconociéndose en

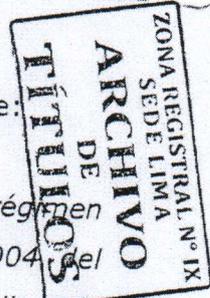
aclaratorio sin necesidad que intervengan los otorgantes, informándoseles del hecho al domicilio señalado en la escritura pública.

consecuencia a ésta como la única propietaria de los Inmuebles transferidos por Villahermosa Internacional.



La referida sexta cláusula señala expresamente lo siguiente:

*"En virtud de la inscripción de la sustitución del régimen patrimonial que obra inscrita en la Partida N° 11350004 del Registro Personal de la Oficina Registral de Lima y Callao, la **MANDANTE** y su Cónyuge acordaron sustituir su régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios. En ese sentido, la **MANDANTE** y su Cónyuge de mutuo acuerdo convienen que los **INMUEBLES** adquiridos mediante el presente contrato son de propiedad de la **MANDANTE** [Claudia Gutiérrez Benavides]" (el énfasis y agregado es nuestro).*



- (ii) Como ya se indicó líneas arriba, el pasado 23 de abril de 2018 los señores Claudia Gutiérrez Benavides y Mario Alvarado Pflucker (los cónyuges) convinieron en aclarar la escritura pública de separación de patrimonios del 13 de febrero de 2002, respecto a la liquidación y adjudicación de los Inmuebles que son materia de la presente inscripción, y optaron por adjudicar el 100% de los derechos y acciones sobre los Inmuebles a la Sra. Gutiérrez.

Por tanto, en atención a la sexta cláusula de la misma declaración de verdadero propietario y la escritura pública de aclaración de separación de patrimonios se acredita la inexistencia de conflicto de intereses por parte de los señores Claudia Gutiérrez Benavides y Mario Alvarado Pflucker, y/o Villahermosa Internacional S.A., en declarar que la propietaria de los Inmuebles es la Sra. Gutiérrez.

Tomando en cuenta todo lo anteriormente expuesto, corresponde a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos inscribir la declaración de verdadero propietario otorgada por Villahermosa Internacional a favor de

la Sra. Gutiérrez respecto de las partidas Nos. 11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846; y declarar a la Sra. Gutiérrez como única y verdadera propietaria de los Inmuebles.

ZONA REGISTRAL Nº 12
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ZONA REGISTRAL
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

POR TANTO:

En atención a los argumentos expuestos, solicitamos se admita a trámite el presente recurso de apelación, elevándose el expediente al Tribunal Registral, y en su oportunidad dicho Tribunal revoque la observación formulada por el registrador público y disponga la inscripción de los Inmuebles a nombre de la Sra. Gutiérrez.

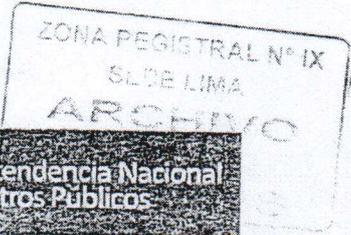
PRIMER OTROSÍ DECIMOS. - Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 155 del Reglamento General de Registros Públicos, solicitamos se le otorgue el derecho al uso de la palabra a nuestros abogados María Cristina Chang Yong (CAL No. 40161), Raúl Alonso Aguinaga Urteaga (CAL No. 51312) y/o Nora Lourdes Lúcar Figueroa (CAL No. 72832).

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS. - Que, para mejor resolver, adjuntamos copia de la Esquela de Observación del Título 2018-01455404 de fecha 25 de julio de 2018.

Lima, 08 de setiembre de 2018.



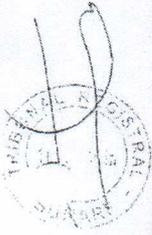
ANEXO IV



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2698-2018-SUNARP-TR-L
Lima, 13 NOV. 2018

APELANTE : LUIS ALBERTO MELO ACUÑA
TÍTULO : N° 1455404 del 28/6/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 75615 del 20/9/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Declaración de verdadero propietario.
SUMILLA :



DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO

"En el mandato sin representación la mandataria adquiere la propiedad de los bienes a su nombre y no a nombre del mandante, requiriéndose un acto adicional para el cumplimiento del mandato. En tal sentido, la fecha de la transferencia a considerarse es la del instrumento público y no la del contrato de mandato."

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 Villahermosa Internacional S.A. a favor de la mandante Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

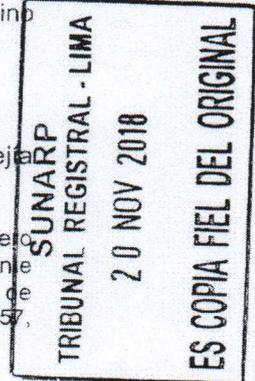
- Parte notarial de la escritura pública de declaración de verdadero propietario del 5/12/2017 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Parte notarial de ratificación de la escritura pública de declaración de verdadero propietario del 13/12/2018 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Parte notarial de aclaración de la escritura pública de separación de patrimonio el 23/4/2018 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Milagritos Mejía Gonzales observó el título en los siguientes términos:

"1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de declaración de verdadero comprador, otorgada por Villahermosa Internacional S.A. a favor de la mandante Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides casada bajo el régimen de separación de patrimonios, respecto de las partidas N° 11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846 del Registro de Predios.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP



ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO

2. De acuerdo con el Anexo 2 de la escritura de fecha 05/12/2017, la mandante celebró un contrato con el mandatario el 25/08/2000; sin embargo, al momento de la celebración en dicho contrato la mandante tenía la condición de casada bajo el Régimen de Gananciales, por tanto no es la única propietaria si no la sociedad conyugal conformada por ella con Mario Germán Óscar Alvarado Pflucker. La sustitución del régimen patrimonial de los verdaderos propietarios fue otorgada mediante Escritura Pública de fecha 13/2/2002 e inscrita con fecha 22/2/2002 en el asiento A00001 de la partida N° 11350004 del Registro Personal de Lima, fecha posterior al contrato de mandato sin representación y a la inscripción de la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A. En ese sentido, no se cumpliría con la figura de la Declaración de verdadero comprador, regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto lo que fue de la sociedad conyugal en un inicio pasa a ser de nuevo de la sociedad conyugal, aun cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante como consecuencia de la aclaración de separación de patrimonios extendida bajo escritura pública de fecha 23/4/2018, en razón a la fecha posterior de dicha sustitución."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

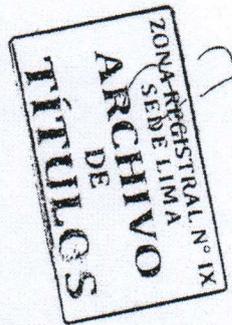
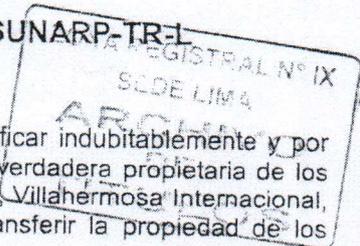
- En cumplimiento del referido contrato de mandato sin representación, el 25 de agosto de 2000 Villahermosa Internacional S.A. adquirió los inmuebles.
- Posteriormente, el 13 de febrero de 2002 mediante escritura pública se sustituyó el régimen patrimonial de la sociedad conyugal conformada por la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios; el 22 de febrero de ese mismo año la sustitución del régimen patrimonial se inscribió en los registros públicos.
- En virtud de la declaración de verdadero propietario de fecha 28 de noviembre de 2017, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandataria, transfirió a título gratuito a favor de la Sra. Gutiérrez, en calidad de mandante, los inmuebles. En esta declaración de verdadero propietario participó el Sr. Pflucker reconociendo que la propiedad de los inmuebles corresponde exclusivamente a la Sra. Gutiérrez.
- Mediante escritura pública de fecha 23 de abril de 2018 la Sra. Gutiérrez y el Sr. Alvarado celebraron una aclaratoria a la separación de patrimonios del 13 de febrero de 2002, atribuyendo a la Sra. Gutiérrez el 100% de la propiedad de los inmuebles.
- Si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato sin representación (15/8/2000), la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales con el Sr. Alvarado, posteriormente, el 13/2/2002 ambos cónyuges optaron por sustituir el régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, por lo que se puso fin a la referida sociedad de gananciales, adjudicándose todos los bienes de esta sociedad a cada uno de los cónyuges, según se acordó en su oportunidad.
- Al momento en que se sustituyó el régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, no se precisó a quien se adjudicaba la propiedad de los inmuebles adquiridos por Villahermosa Internacional en virtud del mandato; al momento de celebrar el documento denominado declaración de verdadero propietario (28/11/2017), el Sr. Alvarado participó en dicho documento con la finalidad de ratificar que la verdadera propietaria de los inmuebles es su cónyuge la Sra. Gutiérrez, eliminándose de esta manera cualquier posible conflicto de intereses.
- Nótese que, considerando que a noviembre de 2017 ya no existía la sociedad de gananciales, la participación del Sr. Alvarado en la declaración

[Firma]
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidente de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Firma]

RESOLUCIÓN No. - 2698 -2018-SUNARP-TR-L



de verdadero propietario tuvo por finalidad ratificar indubitablemente y por voluntad expresa de ambos cónyuges, que la verdadera propietaria de los inmuebles es la Sra. Gutiérrez. Por este motivo, Villahermosa Internacional, en su calidad de mandatario, cumplió con transferir la propiedad de los inmuebles a la mandante.

- El registrador consideró en su oportunidad que no resultaba suficiente que en la declaración de verdadero propietario participe el Sr. Alvarado ratificando su voluntad de que los inmuebles sean de propiedad de su cónyuge la Sra. Gutiérrez, requiriéndonos la aclaración de la separación de patrimonios en el que se incluya expresamente la adjudicación de los inmuebles a favor de la referida cónyuge, mediante escritura pública de aclaración de sustitución de régimen de patrimonio de fecha 23/4/2018, los inmuebles fueron adjudicados en su totalidad a la Sra. Gutiérrez, aclarándose en dicho documento que el 100% de los derechos y acciones sobre los inmuebles correspondían a la Sra. Gutiérrez.

- Si bien al momento en que se celebró el contrato de mandato, la Sra. Gutiérrez se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales, hoy en día no existe ninguna duda que la única propietaria de los inmuebles es la Sra. Gutiérrez, en virtud de la separación de patrimonios aclarada con fecha 23/4/2018.

- Resulta jurídicamente imposible atribuir la propiedad de los inmuebles a una sociedad de gananciales inexistente a la fecha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11320862 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el departamento N° 601 - dúplex, ubicado frente a la calle Mariscal Blas Cerdeña N° 365, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El dominio fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en mérito a la escritura pública del 29/9/1999 y su aclaratoria del 1/3/2001 otorgadas ante notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A., en mérito a la escritura pública de compraventa del 7/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

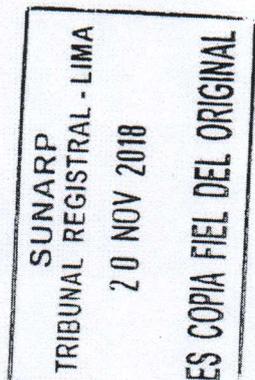
Partida electrónica N° 11320857 del Registro de Predios de Lima

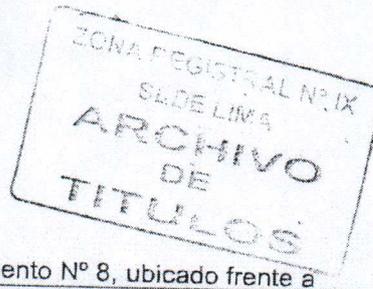
En la citada partida consta inscrito el depósito N° 6, ubicado frente a la calle Mariscal Blas Cerdeña N° 365, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El dominio fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en mérito a la escritura pública del 29/9/1999 y su aclaratoria del 1/3/2001 otorgadas ante notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A., en mérito a la escritura pública de compraventa del 7/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

Partida electrónica N° 11320844 del Registro de Predios de Lima


ELEANORA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP





En la citada partida consta inscrito el estacionamiento N° 8, ubicado frente a la calle Mariscal Blas Cerdeña N° 365, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El dominio fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en mérito a la escritura pública del 29/9/1999 y su aclaratoria del 1/3/2001 otorgadas ante notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A., en mérito a la escritura pública de compraventa del 7/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

Partida electrónica N° 11320845 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el estacionamiento N° 9, ubicado frente a la calle Mariscal Blas Cerdeña N° 365, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El dominio fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en mérito a la escritura pública del 29/9/1999 y su aclaratoria del 1/3/2001 otorgadas ante notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A., en mérito a la escritura pública de compraventa del 7/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

Partida electrónica N° 11320846 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el estacionamiento N° 10, ubicado frente a la calle Mariscal Blas Cerdeña N° 365, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El dominio fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en mérito a la escritura pública del 29/9/1999 y su aclaratoria del 1/3/2001 otorgadas ante notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

En el asiento C00002 de la citada partida consta inscrita la compraventa a favor de Villahermosa Internacional S.A., en mérito a la escritura pública de compraventa del 7/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

Partida electrónica N° 11350004 del Registro Personal de Lima

En la citada partida consta inscrita la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios celebrado entre Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides de Alvarado, en mérito a la escritura pública del 13/2/2002 otorgada ante notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero.

Elena Rosa Vásquez Torres
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2016
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra. Con el informe oral del abogado María Cristina Chang Yong.

RESOLUCIÓN No. - 2698-2018-SUNARP-TR-L

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

8-

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Quiénes participan en un contrato de declaración de verdadero propietario?

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".

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 1099 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." (Lo resaltado es nuestro)

La norma contiene dos supuestos:

a) Cuando el mandato sin representación se encuentra inscrito y el predio estuviere determinado: La inscripción de la declaración de verdadero

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



propietario se efectúa en mérito de escritura pública en la cual el mandatario sin representación transfiere la propiedad al mandante.

- b) 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, 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. Conforme a lo glosado anteriormente, 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. 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.

Es preciso añadir que no obstante ser el mandato un contrato consensual

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2010
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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 II, 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. - 2698-2018-SUNARP-TR-L



5

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.



5. En el presente caso se solicita la inscripción de declaración de verdadero propietario otorgada por Villahermosa Internacional S.A. (mandatario) a favor de Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides (mandante), respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 11320862, 11320857, 11320844, 11320845 y 11320846 del Registro de Predios de Lima.

La registradora pública denegó la inscripción señalando que, al momento de celebrar el contrato de mandato (25/8/2000) la mandante tenía la condición de casada bajo el régimen de sociedad de gananciales, por lo que no es la única propietaria, sino la sociedad conyugal. En ese sentido, no se cumpliría con la figura de declaración de verdadero comprador regulado en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto fue de la sociedad conyugal, aun cuando, de forma posterior se adjudique dichos bienes a favor de la mandante como consecuencia de la aclaración de separación de patrimonios extendida bajo la escritura pública del 23/4/2018, en razón a la fecha posterior a dicha sustitución.

En tal sentido, corresponde a esta instancia registral determinar si procede la inscripción del acto rogado.

6. Ahora bien, para tal efecto se presentó -entre otros- la escritura pública de declaración de verdadero propietario del 5/12/2017 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, la cual prescribe:

"(...)

De una parte, Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08216131, con domicilio para los efectos en calle Blas Cerdeña N° 365, Dpto. 601, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, casada con el señor Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker (...), a quien en adelante se le denominara la "Mandante";

De la otra parte, Villahermosa Internacional S.A., sociedad legalmente constituido y existente de conformidad con la legislación de la República de Panamá (...), representada para estos efectos por la señora Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides (...) según poderes que obran inscritos en la partida N° 11459748 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominara la "Mandataria".

(...)

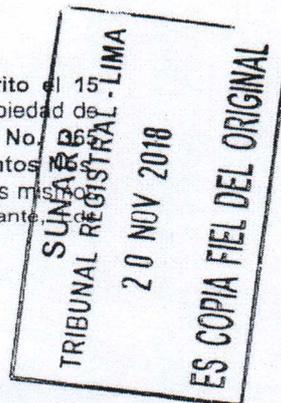
PRIMERA ANTECEDENTES

1.1 En virtud del contrato de mandato sin representación suscrito el 15 (quince) de agosto de 2000 (dos mil), la Mandataria adquirió la propiedad de los inmuebles ubicados en la calle Mariscal Blas Cerdeña No. 365 (departamento No. 301) y No. 351 (depósito No. 6 y estacionamientos 8, 9 y 10), distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, los mismos que se encuentran listados en el anexo 1 del presente contrato (en adelante "Inmuebles")

(...)

SEGUNDA


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP



ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

TERMINACIÓN DEL MANDATO Y DECLARACION DE VERDADERO PROPIETARIO

Por el presente contrato, las partes dan por terminado el contrato de mandato sin representación, por lo que la Mandataria declara que el único y verdadero propietario de los inmuebles es la Mandante.

TERCERO RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA MANDATARIA

En virtud del presente documento, la mandataria cumple con rendir cuentas de su actuación y, en general, de los actos ejecutados de conformidad con el mandato, todo lo cual se incluye en el anexo 2 del presente contrato.

CUARTA OBLIGACIONES DE LA MANDATARIA Y LA MANDANTE

Las partes se comprometen a cumplir las siguientes obligaciones:
4.1 Suscribir todos los documentos públicos y privados que sean necesarios con la finalidad que el derecho de propiedad sobre los inmuebles le corresponda exclusivamente a la Mandante.
4.2 Reconocer y respetar el cumplimiento de la obligación establecida en el punto 4.1 ante cualquier tercero público o privado.
4.3 Reconocer que la transferencia de propiedad de los inmuebles se realizará a título gratuito, sin que sea necesario que la Mandante efectúe pago alguno.

QUINTA RECONOCIMIENTO INDUBITABLE DE VERDADERO PROPIETARIO

Como consecuencia de lo señalado en las cláusulas anteriores e independientemente del cumplimiento de lo establecido en la cláusula tercera, queda asentado de forma indubitable para la Mandataria que la Mandante es la exclusiva propietaria de los inmuebles.

SEXTA REGIMEN PATRIMONIAL

En virtud de la inscripción de la sustitución del régimen patrimonial que obra inscrita en la partida N° 11350004 del Registro Personal de la Oficina Registral de Lima y Callao, la Mandante y su cónyuge acordaron sustituir su régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios. En ese sentido, la Mandante y su cónyuge de mutuo acuerdo convienen que los inmuebles adquiridos mediante el presente contrato son de propiedad de la Mandante.

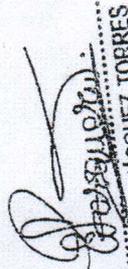
(...) (Lo resaltado y subrayado es nuestro).

Conforme a lo antes expuesto, se aprecia la celebración de un contrato de mandato sin representación, por el cual Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) adquiere la propiedad de los inmuebles *submaterias*, y que mediante "reconocimiento de verdadero propietario" busca la transferencia a favor de Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides (mandante).

7. 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.


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
LIMA, P.

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN No. - 2698-2018-SUNARP-TR-L

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

8

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 la 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.).

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

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 registral⁴. 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.

8. Ahora bien, 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 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 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.

9. Asimismo, en el mandato sin representación existen dos negocios: a) Entre el mandatario y el tercero, b) Entre el mandatario y el mandante (negocio de derivación de efectos).

En el mandato sin representación el mandatario actúa solo por cuenta pero no a nombre del mandante. Los bienes que adquiere pasan a la esfera del patrimonio del mandante posteriormente en acto jurídico de declaración.

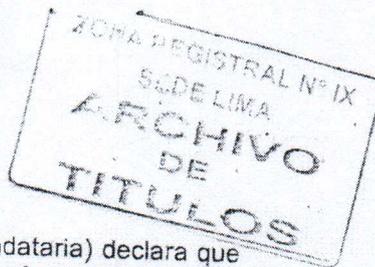
En el mandato no representativo, sin representación o también llamando por la doctrina como mandato del testafiero, el mandatario realiza los actos jurídicos encomendados tratando a los terceros como si realizara asuntos personalísimos y se requerirá de acto posterior para que los efectos de dichos actos se trasladen a la esfera jurídica del mandante.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

⁴ 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, aun cuando después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no constan 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.

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



10. En este caso, Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) declara que la verdadera propietaria de los predios es Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides (mandante).

Siendo así tenemos que en el 2018 mandante y mandatario declaran por cumplido el mandato sin representación que celebraran en el año 2000 (durante la vigencia de la sociedad conyugal) y la misma sociedad conyugal integrada por la mandante en el año 2002 vende los inmuebles a la mandataria para que compre en representación de únicamente la cónyuge mandante, los mismos inmuebles, ya que en el futuro cambiaría su régimen patrimonial.

Es decir, Villahermosa Internacional S.A. adquirió los inmuebles, de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, en interés de Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides, en virtud de un contrato de mandato y por el título venido en grado así lo declara y cumple con transferírsele.

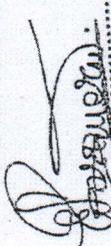
Corresponde por tanto, a este colegiado, determinar si uno de los cónyuges (mandante) puede celebrar el contrato de mandato sin representación a fin de que su mandatario pueda adquirir bienes de la sociedad conyugal.

Corresponde también a este colegiado determinar si la figura del enajenante, mandante y tercero, pueden recaer sobre la misma persona, teniendo en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico no contempla dicha posibilidad.

11. Tal como lo establece el artículo 312 del Código Civil, los cónyuges no pueden celebrar contrato entre sí respecto a los bienes de la sociedad conyugal, en ese sentido podríamos concluir que uno de los cónyuges no pueden adquirir bienes inmuebles de la sociedad conyugal a través de un mandato con o sin representación. Abona lo concluido, el hecho de que en el Perú la propiedad se adquiere con la sola obligación de enajenar (artículo 949 del Código Civil), por lo que al adquirir el bien el mandatario este se encontraría obligado a transferir el bien al cónyuge mandante, quien no podría adquirir si se encuentra dentro de un régimen de sociedad de gananciales.

En este caso la mandante se encontraba casada bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando celebró el mandato y ello es incompatible con el asiento C00002 de la partida pues en dicho asiento consta inscrita la transferencia celebrada entre sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides como vendedora y Villahermosa Internacional S.A. como comprador.

Así, Villahermosa Internacional S.A. no podría haber comprado dichos inmuebles en interés de Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides, pues precisamente ella es la vendedora en dicho contrato. La declaración de verdadero propietario siempre implica la existencia de tres partes: las que celebraron el contrato primigenio (enajenante y adquirente) y el tercero en cuyo interés actuó el adquirente. Pero en este caso, el enajenante y el tercero resultarían ser la misma persona (Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides) lo cual es contradictorio.


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN No. *2698* -2018-SUNARP-TR-L



Consecuentemente, corresponde revocar la observación formulada por la registradora.

Interviene la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra, autorizada mediante Resolución N° 277-2018-SUNARP/PT del 29/10/2018.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la tacha, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

[Signature]
GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral

[Signature]
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

1. 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 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.

2. En este caso, Villahermosa Internacional S.A. (mandataria) declara que la verdadera propietaria de los predios materia de rogatoria es Claudia María de la Asunción Gutiérrez Benavides (mandante), quien actualmente tiene el estado civil de casada con Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker, bajo el régimen de separación de patrimonios, según consta de la partida 11350004 del Registro Personal de Lima.

De acuerdo a los antecedentes registrales Villahermosa Internacional S.A. adquirió los predios, de parte de la sociedad conyugal conformada por Mario Germán Oscar Alvarado Pflucker y Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides.

Estando a los antecedentes, la suscrita, no comparte la posición de la mayoría en el sentido, que la vendedora y anterior propietaria (sociedad de gananciales) es la misma persona a la cual se declara como verdadera propietaria (cónyuge con separación de patrimonios).

3. La sociedad de gananciales, es un régimen de comunidad sobre los bienes que no son propios de los cónyuges, que no es precisamente la copropiedad de que trata el artículo 969 del Código Civil, sino de un régimen con reglas legales

[Signature]
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

[Handwritten mark]

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SUNARP LIMA

especiales que lo hacen distinto de la copropiedad. Por todas estas consideraciones, puede llegarse a la conclusión que el ordenamiento legal vigente en el Perú adopta un planteamiento similar a los hechos por Echecopar, de los Mozos, Planiol y Ripert en el sentido que la llamada, por el artículo 301 del Código Civil, "sociedad de gananciales" no es una sociedad, ni siquiera una persona jurídica, sino una comunidad sui generis, no asimilable a la copropiedad, con una regulación legal propia⁵.

En esa misma línea, la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo Español en fecha de 18 de febrero de 2009, que señala que (...) "el patrimonio ganancial manifiesta un supuesto de comunidad de bienes; se trata de una especial comunidad, la propiedad en mano común. Lo que sucede en ella es que unos bienes o un patrimonio pertenecen en titularidad compartida a un conjunto de personas (en el caso del matrimonio, al esposo y la esposa). Dos sujetos son protagonistas de la titularidad de un patrimonio que, al carecer de personalidad jurídica, no es sujeto, sino objeto del derecho, del poder de dominación de los cotitulares".

Por lo expuesto, tenemos de que el hecho de los cónyuges formen parte de la sociedad de gananciales, no los convierte en propietarios exclusivos de los bienes de la sociedad conyugal. Dicho de otro modo, los bienes de la sociedad conyugal no le pertenecen a cada uno de los cónyuges. En tal sentido, la vendedora de ayer (la sociedad conyugal) no es la compradora de hoy (cónyuge con separación de patrimonio).

4. Estando así las cosas, el punto en cuestión para resolver la presente rogatoria, es determinar si uno de los cónyuges con separación de patrimonios (mandante) puede adquirir la propiedad de los bienes, que antes perteneció a la sociedad de gananciales, mediante la ejecución de un contrato de mandato sin representación el cual suscribió con un tercero (mandatario) cuando aún estaba sujeto al régimen de sociedad de gananciales.

5. Tal como lo establece el artículo 312 del Código Civil, los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto a los bienes de la sociedad conyugal. En ese sentido una primera conclusión es que uno de los cónyuges no puede adquirir bienes inmuebles de la sociedad conyugal a través de mandato con o sin representación.

Por tanto queda por determinar si es posible aplicar la misma conclusión en el supuesto de declaración de verdadero propietario cuando la sociedad conyugal ya ha se ha extinguido.

6. Ahora bien, en el mandato sin representación, el 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.

En la misma línea se pronuncia Cárdenas Quirós⁶ cuando señala que "las consecuencias de los actos realizados por el mandatario con terceros se producen en su propia esfera jurídica y no trascienden a la del mandante. Para ello será preciso que se realice un acto de retransmisión de los bienes adquiridos en ejecución del contrato, del mandatario al mandante".

⁵ De la Puente y La Valle, Manuel (1999) La sociedad de gananciales *ius et veritas*. Pp 52-55

⁶ Cárdenas Quirós, Carlos. Exégesis del Código Civil Peruano. Tomo III. Segunda Parte, Gaceta Jurídica. 1997. Lima. Pp 140.


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


VAL REGISTRAL
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN No. - 2698 -2018-SUNARP-TR-L

Tenemos entonces que la eficacia traslativa de propiedad se produce a partir de la declaración de verdadero propietario a favor del mandante y no al momento de la adquisición a favor del mandatario. Sobre el tema, el artículo 1813 del Código Civil hace la excepción respecto a los acreedores del mandatario cuando el mandato conste en documento con fecha cierta. Sólo en ese caso, los efectos traslativos no operan a favor del mandatario pues lo que se busca es salvaguardar los intereses del mandante. Aunque, es claro que conforme al artículo 1819 del mismo Código, quedan a salvo los derechos adquiridos por terceros de buena fe. En este último caso deberá verificarse si efectivamente el mandato sin representación se encuentra inscrito.

No hay pues un efecto retroprioritario de la transferencia a favor del mandante. La adquisición por parte del mandatario es un asiento definitivo y no una anotación preventiva, que busca salvaguardar la prioridad de la transferencia a favor del mandante.

El propio voto en mayoría también sostiene lo que hemos afirmado, que el mandante "que habría encargado la realización de la compraventa, no adquiere el derecho de propiedad sobre el bien objeto de transferencia (...)"

En este orden de ideas, se concluye que mientras los bienes no sean transferidos al verdadero propietario los efectos jurídicos de las transferencias inscritas recaen sobre el mandatario que en este caso es Villahermosa Internacional S.A, quien estuvo habilitado para adquirir el bien y se encuentra actualmente inscrito como actual titular registral y por lo tanto legitimado para realizar el acto traslativo de dominio con la mandante quien también se encuentra habilitada para adquirir el bien, puesto que se encuentra con separación de patrimonio.

7. Si bien es cierto que el contrato de mandato sin representación se habría celebrado el 15 de agosto de 2000, fecha en la que la señora Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides estaba sujeta al régimen de sociedad de gananciales e impedida de adquirir los bienes, también lo es que la transferencia por declaración de verdadero propietario (5/12/2017) se produce cuando ya dicha cónyuge y mandante se encuentra bajo el régimen de separación de patrimonios (13/02/2002) y por lo tanto no se encuentra impedida de adquirir los bienes inmuebles que antes fueron de la sociedad conyugal, puesto que esta adquisición a favor de la mandante no tiene efectos retroactivos como ya lo hemos explicado.

Asimismo en la escritura pública del 23/04/2018 suscrito por ambos cónyuges, que aclara la escritura pública de sustitución de régimen, se señala que los bienes objeto de rogatoria fueron adquiridos por Villa Hermosa Internacional S.A, por encargo de la cónyuge en mención, por lo que se descarta cualquier perjuicio al otro cónyuge.

8. Es así que, en presente caso no sólo se cumple con los principios de tracto sucesivo y legitimación, sino que además se cumple con el principio de legalidad.

Dando cumplimiento al principio de legalidad, tenemos que la transferencia a favor de Claudia María De la Asunción Gutiérrez Benavides se efectúa cuando ya se ha extinguido la sociedad conyugal, por lo tanto la traslación de dominio por declaración de verdadero propietario no se encuentra en el supuesto de suscripción de contrato entre cónyuges.

Asimismo se cumple lo normado en el artículo 112 del Reglamento de Registro de Predios, que prevé la presentación de la escritura pública suscrita por la mandataria Villahermosa Internacional S.A a favor de la mandante Claudia María De la

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TÍTULOS

TRIBUNAL REGISTRAL
SUNARP

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Asunción Gutiérrez Benavides, estando en el supuesto de mandato no inscrito.

Por todo lo expuesto, mi voto es para que se revoque la observación y se disponga la inscripción.

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2018/1455404-2018.doc.
RC.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
20 NOV 2018
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL