

Artículo 112. Transferencia de propiedad en el mandato sin representación

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.

Comentado por:

Manuel Edmundo Mejía Zamalloa

Se trata de la transferencia de la propiedad de un predio a consecuencia del ejercicio del mandato sin representación, es decir el cumplimiento de la obligación del Mandatario respecto al Mandante. El Mandato es un contrato, mientras que la representación es un acto jurídico unilateral; por lo general, el mandato es con poder, pero en el presente caso se trata de la existencia de una relación obligacional sin el otorgamiento de un poder. El Mandatario adquiere la propiedad si bien a cuenta e interés de su Mandante, pero lo hace a nombre propio para luego transferirlo obligatoriamente a su Mandante.

El presente artículo fue introducido en el Reglamento de Inscripciones del año 2003, aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, reglamento que posteriormente fuera modificado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN; el artículo no sufrió ninguna modificación hasta el actual reglamento aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, en que consta su redacción final. Su concordancia más directa son los artículos 1809 al 1813 del Código Civil.

Antes de ingresar al análisis específico del supuesto que trata el artículo bajo comentario, es necesario distinguir brevemente entre lo que es el Mandato y lo que es la representación. El Mandato vincula obligacional y contractualmente al Mandante y al Mandatario para que un determinado encargo repercuta en el Mandante. En la representación, el Representado puede instruir al Representante con facultades para ejercer ciertos actos, pero sin que el Representante se encuentre obligado a tal ejercicio. Por la representación no se configura un deber hacer o deber dar del representante, sino un poder hacer o poder dar con efectos finales para el Representado³⁷⁷. En cambio, el Mandato, por ser un contrato generador de obligaciones para ambas partes, supone que uno debe o está obligado a algo, mientras que el Poder supone simplemente que uno tiene la potestad de hacer.

En el presente caso estamos ante la llamada Representación indirecta, también llamada representación oculta o mediata, porque el tercero no tiene relación jurídica directa con el principal o Mandante. Como dice Fernando Vidal, la cooperación jurídica puede revestir dos formas, una es la interposición, una persona se coloca en lugar de otra, pero celebrando el acto en su propio nombre, aunque en interés de aquella³⁷⁸.

La característica principal de la representación, ausente en el supuesto bajo comentario, es como también señala Vidal, la *Contemplatiodomini*³⁷⁹, vale decir que el representante actúa no solo bajo cuenta y en interés, sino principalmente en nombre de su representado y que además así sea

377 LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. (1994, 2da. Edición). *El negocio jurídico*, pág. 175. Lima-Perú. Editora Jurídica Grijley EIRL.

378 VIDAL RAMIREZ, Fernando (1990). *El Acto jurídico en el Código Civil Peruano*. págs. 193-194. Lima-Perú: Cultural Cuzco SA Editores.

379 VIDAL RAMIREZ, Fernando. *Ob.cit.*, pág.175.

puesto en conocimiento del tercero. El Mandatario en cambio se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en su propio nombre, pero por cuenta y en interés del Mandante, lo que significa que una vez ejercidas asume a nombre propio todos los derechos y las obligaciones derivadas. Si el Mandatario enajena los inmuebles, el tercero adquirente de buena fe estará amparado por el art. 2014 del C.C., en concordancia con este artículo no estaría amparado el tercero que adquiere a título gratuito, pero pesará en el Mandatario que no cumplió con su obligación de transferirlo a su Mandante, la indemnización correspondiente.

El art. 112 del Reglamento de Inscripciones³⁸⁰, no define al Mandato sin representación, sino que establece la consecuencia de ello, es decir el cumplimiento de la obligación por parte del Mandatario, la misma que está definida en el art. 1810 del C.C., como destaca Max Arias Schreiber: "(...) *Corresponde al mandatario, como consecuencia del contrato de mandato, transferir al mandante, mediante un nuevo acto, los bienes que haya adquirido de los terceros (...)*"³⁸¹.

Establece también el artículo la forma en que debe realizarse, esto es, utilizando uno de los dos medios establecidos por el reglamento para inscribir una compraventa, mediante Formulario o mediante Escritura Pública otorgada por ambos: Mandatario y Mandante ante Notario Público. Ahora, debe entenderse que el nuevo instrumento público contendrá la declaración de quien es el verdadero comprador, que en todo caso debe ser el Mandante, describiendo además el bien que es materia de transferencia o podrá tener la forma de una compra-venta, conteniendo el mismo precio con el que se adquirió; aunque la entrega sea simbólica, por cuanto es inconcebible que el Mandante tenga que pagar a su Mandatario un monto que se supone el mismo le proporcionó como parte del encargo para adquirir el bien en su interés. Al generar un nuevo instrumento notarial y un asiento registral, cambiando la titularidad del predio, la transferencia estará sujeto a nuevas obligaciones tributarias³⁸².

Por otro lado, el artículo 112 también señala otra posibilidad: que el Mandato sin representación estuviere inscrito ya en el Registro correspondiente, es decir en el registro de Mandatos y Poderes, en buena cuenta ha dejado de ser un Mandato sin representación para convertirse en un Mandato con representación. Se ha cambiado una representación indirecta por una representación directa con la variante que ha sido *a posteriori*. Además, se establece con gran acierto en beneficio de la seguridad jurídica, que el predio este determinado, es decir que al ser un acto posterior a la adquisición, describa al bien con su dirección exacta y/o con la indicación de la partida registral en la que se encuentre inscrita. Ante esta circunstancia, bastará la participación unilateral del Mandatario indicando quién es el verdadero propietario, porque se entiende que además de tener la obligación de transferir la propiedad a favor de su Mandante, ahora tendrá además la autorización para actuar en nombre de su representante, consolidando las dos posiciones en una sola persona.

También será posible la participación unilateral del Mandatario y al mismo tiempo propietario del predio materia de transferencia, cuando se presente el instrumento público en el que conste el contrato de Mandato celebrado con anterioridad, es decir, que preexista.

De los tres supuestos determinados en el art. 112, uno es un acto bilateral y dos son actos unilaterales, ello en razón de que el Mandato ha permanecido oculto hasta que se haga uso del art. 112 para registrar la transferencia. Pero si bien en el segundo supuesto, es necesario que el instrumento unilateral sea otorgado por el Mandatario y propietario en su calidad de titular registral, porque bien podría, cualquier persona, atribuirse que dio poder si es que se viera la posibilidad de que interviniera solo el Mandante y Representado, en cambio cabe la duda respecto

380 Art.112: Transferencia de propiedad en el mandato sin representación.

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 estuviera 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 conste el mismo.

381 Arias Schreiber Pezet, Max. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo II, pág. 519. Lima-Perú. Gaceta Jurídica SA.

382 Resolución N° 178-2007-SUNARP-TR-L, del 23 de marzo del año 2007.

al tercer supuesto, porque bien podría otorgar el instrumento de forma unilateral el Mandante, si es que también adjunta el instrumento público en que conste el contrato de mandato, en donde quede acreditado el encargo de manera indubitable.

En caso de Incumplimiento de la obligación de transferencia a cargo del mandatario, rige el art. 1794, es decir que queda obligado a su restitución y al pago de la indemnización por daños y perjuicios. Cabe acotar que en este caso y en virtud del art. 1810, quedan a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

El Tribunal Registral ya se ha pronunciado en sendas resoluciones sobre el tema, Resolución N° 171-2006, Resolución N° 178-2007 y Resolución N° 010-2008, en donde se ratifica que debe otorgarse escritura pública en la que el Mandatario transfiera la propiedad a favor del Mandante y al mismo tiempo conste la declaración de verdadero comprador. A la primera instancia registral, vale decir al Registrador Público, corresponderá la delicada tarea de calificar el contenido del contrato o del acto unilateral; comprobar la formalidad del instrumento; comprobar la autenticidad de la Escritura; confirmar la compatibilidad con la partida registral, para finalmente proceder a su inscripción en el Registro de Predios.