



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 19 de marzo 2021

APELANTE : **WILLIAM BERNARDINO GARCÍA ROSALES.**
TÍTULO : N° 2034104 del 9/11/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 0000021 del 11/1/2021¹.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO : Anticipo de legítima.

SUMILLA :

VALOR REAL EN EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA

En los contratos de anticipo de legítima no se requiere que en el contrato el valor fijado esté en relación con cada bien que se transfiere, dependiendo de la voluntad de ambas partes señalar el valor de cada bien o un valor global, pues lo que exige la norma es que determine el valor real.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Félix Aurelio Palao Chavarría a favor de su hijo Farid Alonso Palao Arrunátegui, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 70335331 y N° 70335275 del Registro de Predios del Callao.

Para dicho efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de anticipo de legítima del 11/7/2020 otorgada ante el notario de Lima César Humberto Bazán Naveda.
- Partida de nacimiento de Farid Alonso Palao Arrunátegui.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios del Callao, Javier Gómez De la Torre Briceño, formuló observación en los siguientes términos:

¹ Se deja constancia que la referida apelación además fue firmada digitalmente por el notario de Lima César Humberto Bazán Naveda el 5/1/2021.



“En la cláusula cuarta de la escritura pública de fecha 11/07/2020 (Kardex N° 52211) se indica que el valor del inmueble materia de anticipo de legítima es US\$ 30,200.00 dólares americanos; sin embargo, debe individualizar dicho valor por cada inmueble, pues son dos los predios anticipados. Sírvese aclarar teniendo presente el decreto legislativo del notariado.

Base legal: Art. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta el recurso de apelación sobre la base de los siguientes argumentos:

- En cuanto al contrato de anticipo de herencia de bienes inmuebles, cabe indicar que son de aplicación los conceptos y legislación recaídas sobre el contrato de donación de bienes inmuebles. Asimismo, en cuanto a este último son de aplicación los conceptos y legislación recaídas en el contrato de compraventa.
- Ahora bien, en cuanto al precio de venta se aplica la doctrina y legislación referida al precio a mano alzada, también denominado precio de venta total; es decir, que estando involucrado en el contrato varios bienes materia de venta, el precio puede ser uno solo sin necesidad de entrar al detalle sobre el *quantum* del mismo en relación a cada bien materia de transferencia.
- En ese sentido, podemos establecer que en un contrato de compraventa que involucra la transferencia de dos o más inmuebles se puede acordar valorizar en contraprestación (precio de venta) un solo precio, ergo, en un contrato de anticipo de herencia también se podría acordar establecer valorizar un solo valor real por los mismos, más aún cuando los predios involucrados son un departamento y un estacionamiento, pues estos se encuentran vinculados por la dependencia funcional de los mismos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 70335331 del Registro de Predios del Callao

En la citada partida se encuentra inscrito el **departamento 302** ubicado en el tercer piso, Edificio B, de la Av. Oscar R. Benavides N° 4977, distrito de Cercado, provincia del Callao y departamento de Lima.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa del predio *submateria* en favor de Félix Aurelio Palao Chavarría, en mérito de la escritura pública del 6/9/2006 otorgada ante la notaria de Lima Carola Cecilia Hidalgo Morán.

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

Partida N° 70335275 del Registro de Predios del Callao

En la citada partida se encuentra inscrito el **estacionamiento 36** ubicado en el sótano de la Av. Oscar R. Benavides N° 4977, distrito de Cercado, provincia del Callao y departamento de Lima.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa del predio *submateria* en favor de Félix Aurelio Palao Chavarría, en mérito de la escritura pública del 14/1/2008 otorgada ante el notario de Lima José Urteaga Calderón.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Se deja constancia que se citó a informe oral al apelante, vía zoom, pero no concurrió.

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

- Si es obligatorio que, en el contrato de anticipo de legítima, cuando este versa sobre más de un bien inmueble independizado, se especifique el valor real de cada uno de los bienes.

V. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dicha evaluación se encuentra a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

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

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

Los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32 del citado reglamento, el cual dispone que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);
- c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, **así como** los documentos que conforman el título, se ajustan a las **disposiciones** legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos **en dichas** normas; (...).”

2. El anticipo de herencia se encuentra regulado por el artículo 831 del Código Civil, que establece que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

Según afirma Augusto Ferrero Costa², el anticipo de herencia no es otra que una calificación al **contrato de donación**, por tanto, se trata de un acto jurídico en el cual intervienen el donante y donatario.

3. Sobre el tema, la presente instancia ha expresado en diversas resoluciones, que las donaciones y liberalidades hechas en vida se atribuyen como anticipo de legítima, dado que mientras no ocurra el hecho de la muerte no existe legítima y el beneficiario no puede ser considerado legítimo; sin embargo, la donación sigue siendo válida, **consecuentemente** se puede inferir que lo que se presenta en vida es un acto de donación, que nuestro Código legisla en los artículos 1621 y siguientes, contrato que eventualmente podría surtir efectos de anticipo de legítima al tiempo de la muerte del donante y siempre que no se presenten los supuestos de desheredación, indignidad e incluso renuncia que importen que el donatario no tuviese la calidad de legítimo.

Asimismo, se ha señalado que el anticipo de legítima es un acto de atribución patrimonial a título gratuito que efectúa una persona a favor de sus herederos forzosos, según se desprende del artículo 831 del Código Civil; en ese sentido y cuando dicho acto de liberalidad tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, este no es sino una donación, en los términos del artículo 1621 del Código Civil, con la

² FERRERO COSTA, Augusto. Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Volumen II. Universidad de Lima. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1994, Pág. 820.

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

particularidad de que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez de la donación.

4. En ese sentido, se puede indicar que en relación a la valorización de los inmuebles materia del anticipo de legítima, la ley civil ha establecido la forma *ad solemnitatem* para la donación de inmuebles. Así, el numeral 1625 del Código Civil, dispone:

“La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con **indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real** y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad.**” (Lo resaltado es nuestro).

5. Resulta, por tanto, que el artículo 1625 del Código Civil sanciona con nulidad el incumplimiento de los siguientes requisitos del contrato de donación de inmuebles:

- En cuanto a la forma o continente:
Escritura pública.
- En cuanto al contenido:
 - a) Indicación individual del inmueble o inmuebles donados.
 - b) **Indicación del valor real del inmueble o inmuebles donados.**
 - c) Indicación de las cargas que ha de satisfacer el donatario³.

Conforme a lo expuesto, se dice que son 3 las reglas para establecer la formalidad **solemne** en el caso de los inmuebles: seguridad jurídica, posibilidad de arrepentimiento, y cautela respecto a la posibilidad de que se trate de una donación inoficiosa. El requisito de la valorización responde a razones que tienen directa relación con la necesidad de evitar que en el futuro, si esta donación deviene en inoficiosa, se dejen de aplicar al caso las consecuencias previstas en el artículo 1629⁴ del Código Civil.⁵

³ Respecto a este requisito, no debe entenderse que necesariamente el donatario ha de satisfacer cargas en todos los casos, sino que en caso de que el donatario deba satisfacerlas, deberán indicarse en la escritura pública. Por lo tanto, si no se señalan cargas, ello no implicará que no se han cumplido los requisitos del contrato de donación, sino que el donatario no debe satisfacer ninguna carga.

⁴ Artículo 1629 del Código Civil: “Nadie puede dar por vía de donación, más de lo que puede disponer por testamento.

La donación es inválida en todo lo que exceda de esta medida.

El exceso se regula por el valor que tengan o debían tener los bienes al momento de la muerte del donante”.

⁵ CASTILLO FREYRE, Mario, *Tratado de los Contratos Típicos*, vol. XIX, tomo I, PUCP, Fondo Editorial, 2002, pág. 165.

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

La formalidad de la escritura pública, con la indicación en ésta del acuerdo de voluntades, así como de la indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y las cargas, en su caso, tiene como función influir en la conciencia del donante acerca de la importancia del acto que realiza y sobre la consecuencia del empobrecimiento que este acto importa en su patrimonio⁶.

Ahora bien, resulta claro que los requisitos de contenido del contrato de donación, bajo sanción de nulidad, deben necesariamente obrar en la forma o continente, bajo sanción de nulidad, que la norma ha establecido, esto es, escritura pública.

6. Cuando la norma establece que el contrato de donación debe hacerse por escritura pública, ello implica que la manifestación de voluntad de celebrar el contrato debe obrar en escritura pública. Esto es, que donante y donatario deben comparecer ante el notario - por sí mismos o debidamente representados -, debiendo además suscribir la escritura, quedando de manera indubitable expresada su voluntad de donar y aceptar la donación, respectivamente.

En tal sentido, donante y donatario deben comparecer ante el notario - por sí mismos o debidamente representados -, para indicar el inmueble o inmuebles donados, su valor real y las cargas que ha de satisfacer el donatario⁷.

Es así que, para la validez del contrato de donación la norma legal ha establecido una formalidad determinada (escritura pública) en la cual debe indicarse, entre otros, el valor real del inmueble.

7. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Félix Aurelio Palao Chavarría a favor de su hijo Farid Alonso Palao Arrunátegui, mediante escritura pública del 11/7/2020 otorgada ante el notario de Lima César Humberto Bazán Naveda, respecto de los predios inscritos en la partida electrónica N° 70335331 y N° 70335275 del Registro de Predios del Callao.

El registrador denegó la inscripción señalando que, deberá individualizarse el valor real de los inmuebles materia de anticipo, pues en la cláusula cuarta de la escritura pública presentada se consignó un valor único (US\$ 30,200.00 dólares americanos) cuando son dos los predios anticipados.

⁶ Véase la Exposición de Motivos sobre la materia. Diario oficial "El Peruano" del 1/11/1989.

⁷ En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2202-2011-SUNARP-TR-L del 5/12/2011.

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

En tal sentido, corresponde al presente colegiado establecer si es obligatorio que, en el contrato de anticipo de legítima, cuando este versa sobre más de un bien inmueble independizado, se especifique el valor real de cada uno de los bienes.

8. Revisado el parte notarial de la escritura pública del 11/7/2020 otorgada ante notario de Lima César Humberto Bazán Naveda se advierte que las partes señalaron lo siguiente:

“(...).

PRIMERA: EL ANTICIPANTE ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA OSCAR R. BENAVIDES NRO. 4977, TERCER PISO EDIFICIO B DEPARTAMENTO 302, PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NRO. 70335331 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO Y EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA OSCAR R. BENAVIDES NRO. 4977 ESTACIONAMIENTO 36, PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NRO. 70335275 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO. _____

SEGUNDA: CONFORME SE DESPRENDE DE LA PARTIDA DE NACIMIENTO QUE SE ANEXA, EL ANTICIPANTE ES PADRE DEL ANTICIPADO, QUIEN NACIO FRUTO DE MI RELACION CON VERONICA ARRUNATEGUI DOUGLAS, SOLTERA, IDENTIFICADA CON DNI NRO. 09447391; CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN RESIDENCIAL KAMA ETAPA II MZ. A LT. 29, DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES. _____

TERCERA: EL ANTICIPANTE DA EN CALIDAD DE ANTICIPO DE LEGITIMA A FAVOR DE EL ANTICIPADO, LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA. EL ANTICIPADO DECLARA QUE EL ANTICIPO DE LEGITIMA ES PURO, SIMPLE, SIN CONDICIONES Y CON DISPENSA DE COLACION. _____

CUARTA: EL INMUEBLE OBJETO DE ANTICIPO DE LEGITIMA SE VALORIZA PARA ESTOS EFECTOS EN US\$ 30,200.00 (TREINTA MIL DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS). _____

(...).” (lo subrayado es nuestro)

Como se puede apreciar del tenor de lo expuesto, los inmuebles materia de anticipo son: el Departamento N° 302 inscrito en la partida N° 70335331 y el Estacionamiento 36 registrado en la partida N° 70335275; en ese sentido, son materia de transferencia vía anticipo de legítima dos inmuebles independientes. Sin embargo, podemos advertir que en la valorización de los predios anticipados se consignó un valor único ascendente a la suma de US\$ 30,200.00 dólares americanos.

9. Ahora bien, en la práctica jurídica se tiene que en ocasiones en un mismo instrumento público obra un contrato, ya sea de compraventa u otros, respecto de dos o más bienes, consignándose un único precio global.

Esto en especial es usual en el caso de transferencia de secciones conformantes de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En dichos casos, es usual que en el mismo

RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

instrumento conste la compraventa (por ejemplo) del departamento, el depósito y el estacionamiento, consignando el precio en conjunto por los tres bienes.

10. Al respecto esta instancia en las resoluciones N°s 2305-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015 y 115-2013-SUNARP-TR-A del 14/3/2013 ha señalado que no se requiere que el precio fijado esté en relación con cada bien que se transfiere, pues lo que se exige es que sea en dinero, determinado o determinable, dependiendo de la voluntad concertada de las partes señalar el valor de venta de cada bien o un valor global.

Entre los fundamentos que rigen las referidas resoluciones se indica que, conforme a la autonomía de la voluntad y libertad contractual, cuando las partes optan por consignar el precio en forma conjunta por la compra de dos o más bienes, igualmente se cuenta con este elemento (precio). Es cierto que en dicho caso no podrá discriminarse qué parte corresponde a uno de los bienes y qué parte al otro. Sin embargo, se encuentra dentro de la libertad contractual de las partes el optar por fijar el precio en forma conjunta. En dicho supuesto debe entenderse que se está ante un único contrato de compraventa de dos o más bienes, pues no podría entenderse que se está ante dos o más contratos cuando sólo se cuenta con un único precio que no puede dividirse entre el número de bienes transferidos.

Conforme a lo expuesto, podemos advertir que el presente colegiado ha determinado que en los contratos de compraventa, cuando este versa sobre más de dos bienes, no se requiere que en el contrato se indique el valor individual de cada uno, siempre que la voluntad concertada de las partes es de establecer un precio global que comprende a todos los inmuebles materia de transferencia.

11. En ese contexto, si bien el criterio anteriormente expuesto se encuentra referido a los contratos de compraventa, el mismo válidamente puede aplicarse a los contratos de anticipo de legítima, pues al igual que la compraventa el anticipo tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado.

No obstante, al ser el anticipo de legítima un acto de atribución patrimonial que se efectúa título gratuito, a diferencia de la compraventa que es a título oneroso, hablaremos del valor real del inmueble y no del precio al momento de evaluar la validez del mismo.

En ese sentido, podemos determinar que en los contratos de anticipo de legítima no se requiere que en el contrato el valor fijado esté en relación con cada bien que se transfiere, dependiendo de la voluntad del anticipante señalar el valor de cada bien o un valor global.



RESOLUCIÓN No. - 515 -2021-SUNARP-TR-L

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, y **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Resoluciones 2021/2034104-2020/P.Dp