



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -583 -2021-SUNARP-TR-L**

Lima, 06 de abril 2021

**APELANTE** : **FRIDA MILUSCA PORTUGAL FLORES,**  
Notaria de Lima.  
**TÍTULO** : N° 2518080 del 23/12/2020.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 3/3/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Anticipo de legítima.  
**SUMILLA** :

**VALOR REAL EN LA DONACIÓN**

En la donación de bienes inmuebles no es necesario que en la escritura pública respectiva se consigne que la valorización es "real", si fluye de dicho instrumento que la consignada responde a los fines del contrato que se celebra. Por tal razón, si se indica que el valor del inmueble corresponde al autovalúo se cumple con este requisito de validez.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

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 la sociedad conyugal conformada por Roque Jacinto Asencios Sifuentes y Brígida Navarro Espinoza de Asencios a favor de Percy Freddy Asencios Navarro, respecto del inmueble inscrito en la partida N° P01359482 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 19/12/2020 otorgada ante la notaria de Lima Frida Milusca Portugal Flores.

Asimismo, con el reingreso del 5/2/2021, se adjuntó el escrito de subsanación del 1/2/2021 suscrito por la notaria de Lima Frida Milusca Portugal Flores, acompañado de la copia certificada de la partida de nacimiento de Percy Freddy Asencios Navarro expedida por el Reniec.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**



## RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L

El registrador público del Registro de Predios de Lima Julio José Montenegro Ramos formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defectos subsanables, reiterándose la siguiente observación, acorde con las normas que se citan:

‘2.- Por otro lado, la cláusula segunda solo indica el valor autovalúo del inmueble; sin embargo, al tratarse de un anticipo de legítima (transferencia de bienes a título gratuito), es necesario que se consigne en la escritura pública el valor real del inmueble requisito indispensable bajo sanción de nulidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 1625 del Código Civil. Sírvase aclarar el valor real del inmueble materia de anticipo tomando en cuenta la formalidad establecida en el artículo 48 del Decreto Legislativo 1049 – Ley del Notariado’.

Fundamento Legal: Artículo III y V del Título Preliminar y artículos 7, 12, 15, 19, 23, 25, 31 y 33 c.2 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2011, 1625 del Código Civil. Artículo 48 del D. Leg. del Notariado”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Es más que claro que las partes al indicar el valor de autovalúo del inmueble en la cláusula traslativa están indicando la valorización que hacen las partes del objeto materia de la prestación, en cumplimiento al artículo 1625 del Código Civil.

- Lo señalado se vincula con el artículo 170 del Código Civil que recoge el principio de calificación integral y que establece que: “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”. Por ende, la indicación del valor del inmueble según autovalúo es la valorización que hacen las partes a efectos de dar cumplimiento al artículo 1625 del Código Civil.

- Por otro lado, el anticipo de legítima o donación es un contrato que requiere el acuerdo de voluntades entre el donante (anticipante) y el donatario (anticipado). Convenio que tiene que versar en muchos aspectos, en el objeto o cosa que se dona, su valor real, sus cargas y las condiciones pactadas.

- Cuando la ley se refiere al valor real, se refiere necesariamente a la valorización que hacen las partes del objeto materia de la prestación en base a parámetros reales y este valor tiene como función influir en la consciencia del donante acerca de la importancia del acto que realiza y sobre la consecuencia del empobrecimiento que este acto importa en su patrimonio.



## RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L

- También de poder determinar si se ha incurrido en algún exceso en función a sus otros bienes de los cuales no dispone en donación, ya que como todos sabemos el donante (anticipante) se encuentra limitado a no donar más de lo que puede disponer por testamento, de acuerdo con el artículo 1629 del Código Civil.

- En este orden de ideas, qué mejor que las partes por mutuo acuerdo valoricen el inmueble materia de donación o anticipo de legítima conforme al valor del autovalúo, que es un valor real. Es decir, no se trata de un valor ficto sino real, pues el valor del autovalúo y/o valor de las construcciones y terrenos urbanos es un valor fijado por el Estado a través de unos parámetros emitidos por el Ministerio de Vivienda y Construcción para sus administrados y que se actualiza cada año y tiene efectos para muchas situaciones jurídicas frente a terceros (como juicios, impuestos, tributos, tasas, exoneraciones y otros).

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Partida electrónica N° P01359482 del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta registrada la unidad inmobiliaria N° 2 del lote 27 de la manzana N ubicada en la calle Los Cedros del Asentamiento Humano La Ensenada de Chillón del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

El dominio del mencionado inmueble se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Brígida Navarro Espinoza y Roque Jacinto Ascencios Sifuentes.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si es necesario que en la escritura pública referida a una donación de inmueble se consigne expresamente que la valorización es "real".

#### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del



## RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L

contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

De otro lado, el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción y con la precisión que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

2. Ahora bien, el llamado anticipo de legítima o anticipo de herencia se encuentra regulado en el artículo 831 del Código Civil, estableciendo 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”.

En ese sentido, cabe mencionar 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, éste no es sino una donación, en los términos del artículo 1621 del Código Civil, con la 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.

Respecto a la definición de herederos forzosos, en el artículo 724 del Código Civil ha indicado que: “Son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho”.

3. El artículo 1621 del Código Civil establece que “por la donación, el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien”.

En ese sentido, la donación es un contrato mediante el cual el propietario se obliga a transferir a alguien la propiedad de un bien, sin recibir ninguna contraprestación a cambio, o en caso de recibirla, esta lo es en calidad de cargo. Por lo tanto, se trata de un contrato a título gratuito.

El artículo 1352 del Código Civil establece: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad”.

La norma transcrita consagra la regla general de la consensualidad de los contratos, esto es, que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes. Esta norma establece, sin embargo, una



## RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L

excepción a dicha regla: no quedan perfeccionados por el solo consentimiento aquellos contratos que además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad. A esta forma que debe cumplirse bajo sanción de nulidad se le denomina forma solemne, a diferencia de la forma de los demás contratos, en los que la forma que adopten será simplemente probatoria.

En el caso de los contratos que deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad, aun cuando exista el consentimiento de las partes, mientras no cumplan con dicha forma, no existirá contrato.

4. El contrato de donación de inmuebles es uno de los contratos que no queda perfeccionado por el consentimiento de las partes, requiriendo además de la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad. Así, el artículo 1625 del Código Civil dispone:

**Artículo 1625.-** “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”.

Como puede apreciarse, la norma citada exige:

- En cuanto a la forma del contrato, que obre en escritura pública, bajo sanción de nulidad<sup>1</sup>.
- En cuanto al contenido del contrato, que se indique en forma individual el inmueble o inmuebles donados, **su valor real** y las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

Esto es, aun cuando el contrato de donación obrara en escritura pública, si no se ha cumplido con indicar en forma individual el inmueble donado, su valor real y las cargas que ha de satisfacer el donatario, no existirá contrato.

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 donatario<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ello concuerda con el inciso 6 del artículo 219 del Código Civil: El acto jurídico es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

<sup>2</sup> 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



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 1629<sup>3</sup> del Código Civil<sup>4</sup>.

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 patrimonio<sup>5</sup>.

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 donatario<sup>6</sup>.

---

cargas, ello no implicará que no se han cumplido los requisitos del contrato de donación, sino que el donatario no debe satisfacer ninguna carga.

<sup>3</sup> 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".

<sup>4</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos, vol. XIX, tomo I, PUCP, Fondo Editorial, 2002, pág. 165.

<sup>5</sup> Véase la Exposición de Motivos sobre la materia. Diario oficial "El Peruano" del 1/11/1989.

<sup>6</sup> En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2202-2011-SUNARP-TR-L del 5/12/2011.

**RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L**

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. En el presente caso, se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por la sociedad conyugal conformada por Roque Jacinto Asencios Sifuentes y Brígida Navarro Espinoza de Asencios a favor de Percy Freddy Asencios Navarro, respecto del inmueble inscrito en la partida N° P01359482 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título señalando que la cláusula segunda del instrumento público presentado sólo indica el valor autovalúo del inmueble, siendo necesario que se consigne el valor real del inmueble, pues al ser el anticipo una transferencia de bienes a título gratuito, son aplicables las reglas de la donación, como es el caso del artículo 1625 del Código Civil.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado; por lo que, corresponde a esta instancia determinar si es necesario que en la escritura pública referida a una donación de inmueble se consigne expresamente que la valorización es “real”.

8. Ahora bien, para determinar los alcances del acto jurídico a través del cual se constituye la donación<sup>7</sup> debe recurrirse a las reglas de interpretación del acto jurídico contenidas en el Título IV del Libro II del Código Civil.

En el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil contienen reglas para su interpretación. Así, tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por otra parte, el artículo 170 señala que las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

9. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>8</sup>, *interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la*

---

<sup>7</sup> Como hemos señalado, conforme al artículo 831 del Código Civil “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”.

<sup>8</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Cultural Cuzco, primera edición. Págs. 221, 234.

**RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L**

*manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.*

Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro Derecho Civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán<sup>9</sup> al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculado unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

**10.** En el presente caso, en la escritura pública de anticipo de legítima del 19/12/2020 otorgada ante la notaria de Lima Frida Milusca Portugal Flores, en la cláusula segunda se señala lo siguiente:

SEGUNDO.- POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO LOS ANTICIPANTES, DAN EN ANTICIPO DE LEGÍTIMA A FAVOR DE SU HIJO PERCY FREDDY ASENCIOS NAVARRO, EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA; CUYO VALOR DE AUTOVALÚO ES DE: S/. 87,954.00 (OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 00/100 SOLES). [...]

Entonces, es posible cotejar que dicho contrato contiene los elementos estructurales de la donación -entre otros- la valorización del inmueble, que en este caso corresponde al valor del autovalúo.

Ahora bien, el hecho que se haya indicado el valor del inmueble según el autovalúo no desnaturaliza el concepto del valor real del inmueble señalado en el artículo 1625 del Código Civil, ya que el autovalúo (valor actualizado del predio) se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años.

Considerando ello, no podría sostenerse que la valorización puesta en la cláusula aludida no sea a efectos de la donación celebrada, a pesar de no haberse indicado expresamente el término “real”, pues siendo dicha cláusula parte del contrato de donación, deberá tomarse dicha valorización como aquella consignada a los efectos de dicho contrato.

---

<sup>9</sup> Citado por: VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Cultural Cuzco, primera edición. Pág. 240.

**RESOLUCIÓN No. - 583 -2021-SUNARP-TR-L**

Siendo ello así, la valorización puesta en el contrato de donación, aun cuando no se indique que sea “real” no suprime su condición de valorización del bien donado, por lo que dicha cifra deberá tomarse en cuenta a todos los efectos de la donación celebrada.

Por consiguiente, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

En ese mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N<sup>os</sup> 1295-2016-SUNARP-TR-L del 24/6/2016 y 213-2021-SUNARP-TR-L del 29/1/2021.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles autorizada mediante la Resolución N° 081-2021-SUNARP/PT del 29/3/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

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

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
**KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES**

/FEC