



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

Lima, 07 de octubre de 2021

APELANTE : **PANTALEÓN GUTIÉRREZ VERA.**
TÍTULO : N° 1698595 del 30/06/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 030877 del 11/08/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Donación y compraventa.

SUMILLA :

OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL

Para efectos del registro, lo que rige es lo expresado en el contrato cuya inscripción se solicita. En el procedimiento registral no existe una etapa probatoria en la que pudiera demostrarse que lo expresado en el contrato no responde a la voluntad de las partes, sino que éstas tuvieron la intención de celebrar un acto distinto o en distintos términos a los expresados en el contrato.

VALOR EN LA DONACIÓN DE INMUEBLES

De conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, el valor real del inmueble es un elemento de validez de la donación cuya inobservancia acarrea la nulidad de dicho acto jurídico. En consecuencia, la falta de valorización del predio objeto de donación resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto jurídico.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación efectuada por el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (SITRAMUN –Lima), a favor de Teresa Torpoco Manrique, así como la compraventa que otorgó esta última a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Miguel Carril Flores y Domitila Aidé Álvarez Saavedra, respecto del inmueble constituido por el lote N° 9, Manzana E de la Urbanización La Capilla, que forma parte del inmueble inscrito en la ficha N° 257334 que continúa en la partida N° 45096440 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública de donación del 19/02/1997, otorgada ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 18/02/1997, otorgada ante el ex notario de Lima Gustavo Correa Miller.
- Plano coordenadas UTM (abril -2010) suscrito por Karim Shinsato Okuma en su condición de Sub Gerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Municipalidad de La Molina
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por Ingeniero Percy Enrique Álvarez Villar y visado por la Municipalidad de La Molina, el 12/05/2010.
- Plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por Ingeniero Percy Enrique Álvarez Villar y visado por la Municipalidad de La Molina, el 12/05/2010.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico y de ubicación suscrito por Ingeniero Percy Enrique Álvarez Villar y visado por la Municipalidad de La Molina, el 12/05/2010.

Con el escrito de apelación del 11/08/2021, se adjunta –entre otros- los siguientes documentos:

- Copias legalizadas de autoavaluo (HR y PU), correspondiente al año 1997 y al 2021.
- Copias legalizadas de recibos de pago de impuesto predial.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Jessy Isabel Martínez Calderón denegó la inscripción del título, formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

La solicitud de inscripción (Formulario verde), indica: donación y compraventa, sin embargo, revisada la escritura pública del 19/02/1997, ésta corresponde a la donación e independización del **LOTE 09 DE LA MANZANA E** que otorga el **SINDICATO DE TRABAJADORES MUNICIPALES DE LIMA (SITRAMUN -LIMA)**, a favor de **TERESA TORPOCO MANRIQUE, SOLTERA**. De La escritura se advierte que **NO CONTIENE VALORIZACION DEL INMUEBLE MATERIA DE DONACION**, tal omisión resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto de conformidad con el **Art. 1625 del Código Civil**. (*De conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, el valor real del inmueble es un elemento de validez de la donación cuya inobservancia acarrea la nulidad de dicho acto jurídico*).

En consecuencia, de conformidad con el **inciso a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos**, se establece que: “*Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título*”, se procede a la **TACHA SUSTANTIVA** del presente título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En la cláusula cuarta de la escritura pública del 19/02/1997, se consigna que SITRAMUN, después del sorteo correspondiente, realiza la adjudicación de 436 lotes de terrenos a los adjudicatarios de acuerdo a los planos de trazado y lotización, información que consta en el antecedente registral.
- Como se indica en la escritura pública el sindicato adjudica a sus adjudicatarios 436 lotes, mas no indica que el sindicato otorga en calidad de donación dichos lotes.
- Así, si bien la adjudicación constituye un acto traslativo de dominio atípico usado con mucha frecuencia, no se han regulado sus elementos constitutivos, como sí se ha previsto para la donación, compraventa o la permuta.
- Al respecto, el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 513-2020-SUNARP-A del 13/11/2020, lo siguiente: “La adjudicación otorgada a favor de los asociados como consecuencia de su aportación no constituye una donación ni una compraventa, por lo tanto, no es exigible la consignación de valorización del bien”.
- La adjudicación es muy usual entre persona jurídicas cuyo objeto es adquirir un predio de mayor extensión para luego transferirlo a los socios o asociados, con la única condición de que se encuentren al día en el pago de sus aportes.
- Por lo expuesto, se puede concluir que estamos frente a una adjudicación y no frente a una donación.
- No existe justificación para que se requiera que los instrumentos de adjudicación contengan un precio o la valorización del bien, debido a que, estos son elementos constitutivos de la compraventa y donación, respectivamente.
- La valorización del predio materia de transferencia consta en los comprobantes expedidos por la Municipalidad de la Molina.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 257334 que continúa en la partida electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el terreno ubicado al final de la urbanización La Capilla, denominado Pampa El Arenal, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-c de la ficha citada corre inscrita la adjudicación otorgada por la Municipalidad de Lima Metropolitana a favor del Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima SITRAMUN-LIMA, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 11589 del 31/1/1990.



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

En el asiento D 00003 de la citada partida corre inscrita la cláusula de causal de caducidad y rescisión de adjudicación otorgada por la municipalidad de Lima Metropolitana, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 7072 del 14/1/1999.

En el asiento C00104 de la citada partida corre inscrita la reversión de dominio a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 97822 del 16/6/1999. En dicho asiento registral se dejó constancia que la inscripción se extendió en cumplimiento de la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000.

En el asiento D00005 de la citada partida consta la anotación de demanda sobre nulidad de la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000 y cancelación del asiento C00104 de la presente partida, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 351210 del 29/10/2004.

En el asiento C00127 de la citada partida corre inscrita la cancelación de reversión de dominio, en mérito a la Resolución N° 57 del 5/5/2006 expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo despachada por los vocales Betancour Bossio, Caballero Arce y Serpa Vergara, que declara fundada la demanda y en consecuencia nula la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000, ordenándose la cancelación de la inscripción de la reversión de dominio registrada en el asiento C00104, por lo dispuesto, el propietario del predio inscrito en esta partida es el Sindicato de Trabajadores de la Municipalidad de Lima (SITRAMUN- LIMA); en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 97729 del 10/2/2009.

En el asiento B 00002 de la citada partida corre inscrita la habilitación urbana de oficio de la urbanización "Los Girasoles de la Molina" ubicada al final de la urbanización La Capilla zona Pampa El Arenal distrito de la Molina, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 193565 del 29/2/2016.

En el asiento B00003 de la citada partida corre inscrita la rectificación de la habilitación urbana de oficio registrada en el asiento B00002, referido a la numeración de los lotes 1 y 2 de la manzana C y sus correspondientes linderos, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 682191 del 30/3/2017.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Puede considerarse que el acto celebrado no es una donación cuando expresamente las partes la han denominado así, además de denominarse las partes como donante y donataria?
- Si la falta de valorización del predio objeto de donación es un defecto insubsanable que afecta la validez del título.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se presenta para su inscripción (1) una escritura pública en la que tanto en el encabezado como en el cuerpo se señala que se trata de una donación efectuada por el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (SITRAMUN –Lima), a favor de Teresa Torpoco Manrique, así como (2) la compraventa que otorgó esta última a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Miguel Carril Flores y Domitila Aidé Álvarez Saavedra, respecto del inmueble constituido por el lote N° 9, Manzana E de la Urbanización La Capilla, que forma parte del inmueble inscrito en la ficha N° 257334 que continúa en la partida N° 45096440 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción señalando que en la escritura pública de donación no se ha consignado el valor real del inmueble transferido, inobservancia que acarrea la nulidad del acto jurídico, conforme lo establece el artículo 1625 del Código Civil.

El apelante rebate la denegatoria manifestando que estamos frente a un contrato de adjudicación, razón por la cual, no se requiere indicar el valor real del inmueble transferido, como sí sucede en la donación; no obstante, precisa que, la valorización del predio materia de transferencia consta en los comprobantes expedidos por la Municipalidad de la Molina

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar en primer lugar si el primer acto cuya inscripción se solicita es una donación o una adjudicación.

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

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

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.

A su vez, el artículo 32¹ del referido Reglamento señala, entre otros aspectos, que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto:

- “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 aquellos (...);
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones, legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”.

3. A efectos de determinar si el contrato cuya inscripción se solicita, celebrado por escritura del 19/02/1997, es una donación (como señala la registradora) o una adjudicación (como afirma el apelante), es de aplicación el artículo 1361 del Código Civil, conforme al que “los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.

Para efectos del registro, es evidente que lo que rige es lo expresado en el contrato cuya inscripción se solicita. En el procedimiento registral no existe una etapa probatoria en la que pudiera demostrarse que lo expresado en el contrato no responde a la voluntad de las partes, sino que éstas tuvieron la intención de celebrar un acto distinto o en distintos términos a los expresados en el contrato.

A ello debe añadirse que por el principio de titulación auténtica, los actos cuya inscripción se solicita deben obrar en instrumento público, esto es, en instrumentos que no sólo son de fecha cierta sino además, por haber sido celebrados ante notario, u otorgados por funcionario jurisdiccional o administrativo, su contenido se presume responde fielmente a la

¹ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial El Peruano el 26/03/2021.



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

manifestación de voluntad de sus otorgantes.

Ello es especialmente evidente en el caso de las escrituras públicas – título que por excelencia contiene actos jurídicos -, por la intervención del notario y los rigurosos requisitos y etapas de su otorgamiento, que involucran la verificación por parte del notario de la identidad y capacidad de los otorgantes y de su voluntad de otorgar el acto de que se trata.

En este caso, revisada la escritura pública del 19/2/1997, se verifica que en todo momento se hace referencia expresa a que el acto que se otorga es una donación. Así se señala en el encabezado y en el cuerpo de la escritura. Además, las partes se denominan “donante” y donataria”.

No existe por tanto motivo alguno que pudiera llevar a considerar que no se trata de una donación, sino de una “adjudicación”.

Ahora bien, efectivamente tal como señala el apelante, esta instancia ha admitido en reiterados pronunciamientos, la inscripción de adjudicaciones.

Sin embargo, en este caso, las partes en las diversas cláusulas del contrato celebrado, identifican indubitablemente a éste como una donación y no como una adjudicación.

Por lo tanto, el marco legal aplicable es el del contrato de donación.

4. 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, ésta lo es en calidad de cargo. Por lo tanto, se trata de un contrato a título gratuito.

5. Ahora bien, el artículo 1352 del Código Civil establece que: “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 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



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

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 esta, no existirá contrato.

6. 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 prescribe que:

“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 nulidad².
- 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 obre 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, **el contrato será nulo**.

7. 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.

² 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.

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



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

Se dice que son tres 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 Civil⁵.

La formalidad de la escritura pública, con la indicación en esta 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.

8. Resulta pertinente señalar, que con relación a los defectos subsanables e insubsanables, asumimos la posición de Roca Sastre citado por Lacruz Berdejo⁷ que considera a los primeros como “aquellos defectos de que adolece un título que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del mismo acto ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reformándola u otra medida o formalidad suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada; y como insubsanables aquellas que, en las mismas condiciones y siempre que, provocando la nulidad del referido acto o su intrascendencia real inmobiliaria, no pueden subsanarse de ningún modo ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada”.

El mismo autor⁸ cita a Sanz Fernández, quien “entiende que para determinar cuándo los defectos son susceptibles o no de subsanación es

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.

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

⁷ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. Barcelona, 1984; pág. 312.

⁸ Ibidem.



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

preciso tener en cuenta tres consideraciones: 1. La calificación se hace sobre un determinado título y sobre un estado del registro. 2. Los conceptos análogos al de subsanación, en Derecho sustantivo, son los de ratificación, convalidación o confirmación, empleados por el Código Civil. Los defectos que producen la nulidad absoluta no son susceptibles de convalidación ni de ratificación, y serán, por tanto, insubsanables; los que producen la mera anulabilidad son susceptibles de confirmación y son, por tanto, subsanables. 3. Cuando se trate de obstáculo registral, por analogía si es definitivo y absoluto, será insubsanable, y si puede llegar a eliminarse, subsanable”.

En tal sentido, conforme a nuestra norma reglamentaria, uno de los supuestos de defectos insubsanables que acarrea la tacha sustantiva del título es aquél **“que afecta la validez del contenido del título”**, de acuerdo al literal a) del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cabe añadir, que el artículo 219° del Código Civil señala que el acto jurídico es nulo, entre otros supuestos: **“7. Cuando la ley lo declara nulo.”**

9. En ese contexto, verificada la escritura pública de donación del 19/02/1997, otorgada por el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (en adelante, SITRAMUN) a favor de Teresa Torpoco Manrique, ante el notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis, se advierte lo siguiente:

“(…)

DONACIÓN

Que otorga

Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima
(SITRAMUN – LIMA)

a favor de

Teresa Torpoco Manrique

(…)

MINUTA: Señor notario Doctor Manuel Reátegui Tomatis

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **DONACIÓN** que otorgan de una parte como **DONANTE** SITRAMUN-LIMA (...); y de la otra como **DONATARIA** a TORPOCO MANRIQUE TERESA, (...).

PRIMERO: El SITRAMUN – LIMA es propietario de un terreno de 85,200 m² (...) de área, ubicado al final de la Urbanización “La Capilla”, en la Zona denominada “Pampa El Arenal” del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

SEGUNDO: Dicho terreno fue adjudicado al SITRAMUN-LIMA por la Municipalidad de Lima Metropolitana a título gratuito y en forma directa, mediante resolución de alcaldía N° 1757 de fecha 22 de setiembre de 1987; el mismo que se encuentra debidamente inscrito en el asiento 2-C de la **ficha 257334 de los Registros Públicos de Lima** (...).

TERCERO: Los estudios preliminares de la habilitación urbana fueron aprobados por resolución N° 032-95-MLM/SMDU-DMDU de fecha 24 de febrero de 1995 para uso de vivienda de densidad media "R4", renovándose dichos estudios por resolución número 265-95-MLM/SMDU-DMDU del 28 de diciembre de 1995 que aprueba el plano de trazado, lotización, pavimentación de calzadas y aceras; (...).

CUARTO

El SITRAMUN-LIMA después de haber efectuado el sorteo público correspondiente, ha adjudicado 436 lotes de terreno de 120.00 m2., cada uno, a la misma cantidad de adjudicatarios, de acuerdo a los planos de trazado y lotización, que han sido debidamente aprobados.

QUINTO

Por el presente instrumento el SITRAMUN -LIMA, siendo propietario por justo título y adjudicación legal del inmueble descrito en la cláusula primera y segunda; y, por libre voluntad, sin coerción o influencia de quien quiera que sea, **DA EN DONACIÓN Y ENAJENACIÓN PERPÉTUA, GRATUITA, SIN CONDICIÓN NI CARGA DE CUALQUIER NATURALEZA** a doña TORPOCO MANRIQUE TERESA, el lote de terreno N° 9 de la manzana E, con un área de 120.00 m2 (...).

(...)

DÉCIMO

Yo, TORPOCO MANRIQUE TERESA, como **DONATARIA** **acepto esta DONACIÓN** en la forma que se encuentra estipulada.

(...)

De las estipulaciones del contrato puede advertirse que no consta la indicación de la valorización del predio donado, requisito cuya inobservancia acarrea la nulidad de la donación por disposición expresa del artículo 1625 del Código Civil, desarrollado precedentemente.



RESOLUCIÓN No. 2025 -2021-SUNARP-TR

Al respecto, cabe reiterar que la donación al ser un contrato requiere del acuerdo de voluntades, entre otros aspectos, **sobre el valor real del inmueble** que 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.

Por lo expuesto, al no haberse establecido por las partes el valor real del inmueble que se transfiere por donación y siendo este dato un requisito de validez del acotado acto jurídico, es que de conformidad con el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **confirmar** la tacha formulada al título alzado.

Con la intervención de la vocal suplente Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Res. N° 202-2021-SUNARP/PT del 15/9/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
KARINA FIGUEROA ALMENGOR
Tribunal/Resoluciones2021/1698595-2021/j.deza