



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN Nº257-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 24 de enero de 2022

APELANTE : **ELAR AQUILES CAMARGO BARRERA**
TÍTULO : N° 2594385 del 21.09.2021.
RECURSO : N° 0011004 del 21.12.2021.
REGISTRO : **PREDIOS – HUANCAYO.**
ACTO : **ANTICIPO DE LEGÍTIMA**
SUMILLA :

ANTICIPO DE LEGÍTIMA

“Para inscribir un anticipo de legítima, es preciso acompañar la partida de nacimiento del anticipado, sea mediante inserto o copia certificada, que acredite la calidad de heredero forzoso, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 107 del Reglamento de Inscripciones de Predios, siendo que dicho requerimiento no es necesario cuando el entroncamiento se puede acreditar con la inscripción efectuada en el Registro de Testamentos o Sucesiones Intestadas”.

IDENTIFICACION DEL BIEN

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia, no será objeto de observación si existen otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima respecto del inmueble inscrito en la Partida N° 02022730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Formato de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 1030 de fecha 02.07.2021 otorgada ante Notario de Chilca Mercedes María Aleluya Vila.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

El Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo Percy Hernán Chuco Córdor, observó el título en los términos siguientes:

“(...)

IDENTIFICACION DE DEFECTOS:

Se advierte que el título presentado tiene defectos de fondo y/o forma, que impiden la inscripción peticionada, que se indica a continuación:

- 2.1. *Verificado el parte notarial de anticipo de legitima de fecha 02.07.2021, se aprecia que en la introducción de la minuta, indica que: "...UNA DE ANTICIPO DE LEGITIMA, QUE OTORGA, DOÑA LOLA TOFILA POMA ESPIRITU, CON D.N.I. N° 19848819, MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL CASADA, DE OCUPACIÓN... ", sin embargo, en la introducción del instrumento público se señalada el estado civil de LOLA TEOFILA POMA ESPIRITU, como SOLTERA; por lo que se advierte que no existe adecuación en relación al estado civil de la Anticipante, anudado a ello, se observa que, verificado el antecedente registral, la titular anticipante tiene como estado civil CASADA con su cónyuge ALAN ROBERT OJEDA PORRAS, deberá entonces aclarar conforme al art. 48 del D. Leg. N° 1049.*
- 2.2. *De la primera y tercera cláusula del parte notarial de la escritura pública de fecha 02/07/2021, se indica que transferencia corresponde al 100 % de las acciones y derechos lo cual representa el 16.66 % con respecto al total del predio rústico ubicado en el jirón real del distrito de chilca, provincia de Huancayo región Junín de una extensión superficial de 700.00 m2 cuyos demás pormenores corre inscrito en la Ficha 36334 continuada en la P.E. N° 02022730; no obstante, verificado los antecedentes registrales de la P.E. N° 02022730, se advierte que la donante no es propietaria del 16.66 % del predio rustico ubicado en el jirón real del distrito de chilca, provincia de Huancayo región Junín de una extensión superficial de 700.00 m2 como se indica en el parte, sino del 16.66 % del predio ubicado con frente a la calle real N° 108 del área superficial útil de 431.20 m2 conforme obra inscrito en el asiento 2, 3 y 4 del tomo 200 folio 566, 567 y 568 transcrito en la ficha N° 36334 que continua en la P.E. N° 02022730 del registro de predios; por lo que, sírvase aclarar conforme al art. 48 del D. Leg. N° 1049.*
- 2.3. *Asimismo, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, Sírvase presentar la partida de nacimiento del anticipado, a fin de que acrediten la condición de heredero forzoso, de conformidad al segundo párrafo del Art. 107 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios (Res. 97-2013-SUNARP/SN).*

(...)"



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- Sobre el primer punto, se debió verificar que la adquisición del predio fue como bien propio, en el presente caso la condición de estado civil de la anticipante no es relevante toda vez que da en anticipo de legítima los derechos y acciones que adquirió como bien propio.
- Respecto al segundo punto, el anticipante está disponiendo la totalidad de sus acciones y derechos, el hecho de consignar un área en la escritura pública no va a perjudicar a los demás copropietarios en los porcentajes de participación.
- Respecto del tercer punto, con la minuta que obra en el archivo del notario se presentó y adjunto el acta de nacimiento y demás requisitos que la ley exige.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N°36334 que continúa en la partida N° 02022730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo corre inscrito el inmueble ubicado en el Jirón Real, distrito de Chilca, provincia de Huancayo y departamento de Junín con un área de 700 m².

- ✓ En el asiento C-1 de la ficha corre inscrito el derecho de propiedad a favor de Tomás Vergara Pino y María Carrizales de Vergara.
- ✓ En el asiento C-2 corre inscrita la compra venta otorgada a favor de Mercedes del Pino Cangalaya sobre un área de 431.20 m².
- ✓ En el asiento C-3 obra inscrita la transferencia de propiedad del inmueble que efectúa Mercedes del Pino Cangalaya a favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Poma Rice y Teófila Espíritu Prosopio de Poma.
- ✓ En el asiento C-4 obra inscrito el anticipo de legítima otorgado por Alejandro Poma Rice y Teófila Espíritu Prosopio de Poma a favor de sus hijos:



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

- Raúl Aniceto Poma Espíritu.
 - Jacinto Alfredo Poma Espíritu.
 - Herminia Julia Poma Espíritu.
 - Antonio José Poma Espíritu.
 - Ángel José Poma Espíritu.
 - **Lola Teófila Poma Espíritu.**
- ✓ En el asiento C0001 corre inscrito el traslado de dominio de derechos y acciones por sucesión intestada del causante Antonio José Poma Espíritu a favor de Teodolinda García de Poma, Claudia Rossana Poma García, Jorge Luis Poma García, José Antonio Poma García y Rosario Pilar Poma García.
- ✓ En el asiento C0002 rectificado por el asiento C0003 corre inscrita la compraventa del 33.333% de acciones y derechos efectuada por Raúl Aniceto Poma Espíritu y Jacinto Alfredo Poma Espíritu a favor de la sociedad conyugal conformada por Alan Robert Ojeda Porras y Lola Teófila Poma Espíritu.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar lo siguiente:

- Si procede la inscripción del anticipo de legítima de acciones y derechos solicitado.

VI. ANÁLISIS

1. El anticipo de legítima 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.

Con relación a este tema, esta instancia ha señalado en reiteradas oportunidades que las donaciones o liberalidades hechas en vida se



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

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 legitimario, 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 Civil 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 legitimario.

Asimismo, 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

Con relación a la calificación del anticipo de legítima el artículo 107 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula la inscripción de la donación y en su segundo párrafo ha previsto lo siguiente: *“Cuando se trate de un anticipo de legítima **debe acreditarse la condición de heredero forzoso con la copia certificada de la partida respectiva.** También podrá acreditarse dicha condición con su inserción en la escritura pública o acompañando la respectiva copia certificada”.* (Resaltado nuestro)

2. En el caso materia de análisis para acreditar la condición de heredero forzoso de Alan Saúl Ojeda Poma; en la escritura presentada se ha indicado lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

“(...) CONSTANCIA: Doy fe, haber tenido a la vista el acta de nacimiento de: ALAN SAUL OJEDA POMA, expedido por el Registro Nacional de identificación y estado civil, cuya copia debidamente legalizada se adjunta a su legajo correspondiente. (...)”

Como se aprecia, el notario únicamente ha dado fe de haber tenido a la vista la partida de nacimiento de Alan Saúl Ojeda Poma, mas no obra inserto alguno de dicha partida en la mencionada escritura pública.

Por tal motivo, con fecha 21.10.2021 el título es observado por el Registrador Público Percy Hernán Chuco Córdor.

3. Al respecto, en primer lugar, corresponde dilucidar si corresponde observar el título requiriendo la partida de nacimiento o su presentación en copia certificada, cuando el notario ha dado fe de haber tenido a la vista el mencionado documento.

Si nos remitimos al artículo 107 citado anteriormente podemos concluir que la finalidad de la norma al requerir la presentación de la partida de nacimiento o su inserción en la escritura pública es **acreditar el entroncamiento familiar entre el anticipante y el anticipado**. En ese sentido la constancia que ha dejado el notario no permite acreditar dicho entroncamiento entre Lola Teófila Poma Espíritu (anticipante) y Alan Saúl Ojeda Poma (anticipado).

Por lo tanto, **se confirma el numeral 2.3 de la observación**.

4. El registrador observa en el numeral 2.1 que existe inadecuación en el estado civil de la anticipante **Lola Teófila Poma Espíritu** consignado en la minuta, introducción de la escritura pública presentada y los antecedentes registrales (asiento C0002 de la partida N° 02022730).

Sobre ello, de la escritura pública N° 1030 de fecha 02.07.2021 otorgada ante Notario de Chilca Mercedes María Aleluya Vila se puede observar que:

- En la introducción de la misma se consigna que **Lola Teófila Poma Espíritu tiene el estado civil de soltera**.
- En la minuta inserta en dicha escritura se consigna que **Lola Teófila Poma Espíritu tiene el estado civil de casada**.



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

Asimismo, de la revisión de la partida N° 02022730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo tenemos lo siguiente:

En el asiento C-2 obra inscrita la propiedad del inmueble a favor de Mercedes del Pino Cangalaya.

En el asiento C-3 obra inscrita la propiedad del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Poma Rice y Teófila Espíritu Prosopio de Poma.

En el asiento C-4 obra inscrito el anticipo de legítima otorgado por Alejandro Poma Rice y Teófila Espíritu Prosopio de Poma a favor de sus hijos:

- Raúl Aniceto Poma Espíritu.
- Jacinto Alfredo Poma Espíritu.
- Herminia Julia Poma Espíritu.
- Antonio José Poma Espíritu.
- Ángel José Poma Espíritu.
- **Lola Teófila Poma Espíritu.**

En el asiento C0001 corre inscrito el traslado de dominio de derechos y acciones por sucesión intestada del causante Antonio José Poma Espíritu a favor de Teodolinda García de Poma, Claudia Rossana Poma García, Jorge Luis Poma García, José Antonio Poma García y Rosario Pilar Poma García.

En el asiento C0002 rectificado por el asiento C0003 corre inscrita la compraventa del 33.333% de acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble efectuada por Raúl Aniceto Poma Espíritu y Jacinto Alfredo Poma Espíritu a favor de la **sociedad conyugal** conformada por Alan Robert Ojeda Porras y Lola Teófila Poma Espíritu.

De lo anterior se puede concluir que, efectivamente, sí existe la discrepancia señalada por el registrador.

5. Al respecto, la calificación registral constituye el examen que efectúan tanto el Registrador como el Tribunal Registral, en primera y segunda



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

instancia respectivamente, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al registro; tales como 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 del título y demás documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos registrales.

Esas regulaciones buscan lograr certeza en el registrador, de que el documento y, por tanto, el derecho o acto existe, es válido y auténtico. Son normas que tienen el carácter instrumental porque su aplicación en los casos concretos debe realizarse bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad.

Se debe tener en cuenta que la labor de calificación encomendada a las instancias registrales debe realizarse bajo parámetros de razonabilidad o proporcionalidad, que son criterios rectores de la Administración Pública para la toma de decisiones.

Conforme a ello, no todo error o defecto amerita la observación del título, correspondiendo a las instancias registrales dilucidar qué defectos obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil, teniendo presente siempre que el registrador y el Tribunal Registral facilitarán y propiciarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, en el marco de la calificación registral¹.

Por lo que, si bien es cierto existe la discrepancia aludida, resulta irrelevante para proceder a la disposición del 16.66% de acciones y derechos sobre el predio sub materia, el estado civil de la anticipante Lola Teófila Poma Espíritu, debido a que la misma es titular de las acciones a disponer y a que dichas acciones las adquirido como bien propio (anticipo de legítima) tal como consta en el asiento C-4.

Asimismo, dicho asiento C-4 goza del principio de legitimación, por el cual la titular del derecho inscrito puede disponer del mismo y legitima

¹ 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, con la precisión de 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.



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

al titular para actuar conforme a dicho asiento.

En ese sentido, se debe **revocar el numeral 2.1 de la observación** formulada por el registrador.

6. Respecto al numeral 2.2, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 9 de junio de 2005 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no exista otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”

Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador pueda concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

7. En el caso materia de análisis, tenemos que para la inscripción de la transferencia por anticipo de legítima se ha presentado escritura pública N° 1030 de fecha 02.07.2021 otorgada ante Notario de Chilca Mercedes María Aleluya Vila, de cuyas cláusulas se puede apreciar que se identifica al predio de la siguiente forma:

“(…)

*PRIMERA.- LA ANTICIPANTE, declara ser propietaria del 16.66% de acciones y derechos sobre el predio rústico ubicado en el Jirón Real, distrito de Chilca, provincia de Huancayo y departamento de Junín, de una extensión superficial **de 700.00 m2** (setecientos metros cuadrados), con sus linderos y medidas*



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

perimétricas siguientes:

Norte: Con el rio Chilca; Sur: Con bienes de Roberto Navarro; Este: Con calle Real y Oeste: Con propiedad de Alfredo Gálvez Vega, cuyos demás pormenores corre inscrito en la ficha N° 36334, continuada en la partida N° 02022730 de la oficina registral de Huancayo.

SEGUNDA.- La anticipante declara haber adquirido el predio mediante anticipo de herencia otorgada por sus padres según se detalla en el asiento C-4 del certificado literal expedido por la Oficina Registral de Huancayo, con fecha veintidós de abril del dos mil veintiuno.

(...)”.

Asimismo, en la partida N° 02022730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo corre inscrito el inmueble ubicado en el Jirón Real, distrito de Chilca, provincia de Huancayo y departamento de Junín, inmatriculado según consta del tomo 200, fojas 566, con un área de **700.00 m2**. Con los siguientes linderos:

Norte: Con el rio Chilca; Sur: Con bienes de Roberto Navarro; Este: Con calle Real y Oeste: Con propiedad de Alfredo Gálvez Vega.

En el asiento 2, del tomo 200, fojas 566, consta inscrita la propiedad del inmueble a favor de Mercedes del Pino Cangalaya que posteriormente sería transferida a favor de Alejandro Poma Rice y Teófila Espíritu Prosopio de Poma (padres anticipantes de Lola Teófila Poma Espíritu en el asiento C-4). En dicho asiento se describe a la propiedad adquirida con un área útil de 431.20 m2 dentro de los linderos y perímetros siguientes:

- ✓ Norte: Con bienes de la Asociación Mutualista Huancayo y el rio Chilca; Sur: Con bienes de Dagoberto Cutarra.
- ✓ Este: Con calle Real y
- ✓ Oeste: Laura Palomino Chávez.

De lo anterior se puede desprender que el bien señalado en la escritura pública de anticipo de legítima presentada es el mismo que obra inscrito en la partida N° 2022730.

Por lo que, **se revoca el numeral 2.2** de la observación.



RESOLUCIÓN N° 257-2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y Fredy Hernando Ricaldi Meza autorizado por Resolución N° 007-2022-SUNARP/PT de fecha 12.01.2022.

VI. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 2.1 y 2.2, y **CONFIRMAR** el numeral 2.3 de la observación formulada por el Registrador de Predios de Lima conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral