



**SUNARP  
TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN N° 002-2005- SUNARP-TR-A**

Arequipa, 07 de enero del 2005

**APELANTE** : NOTARIA GOMEZ DE LA TORRE  
**TÍTULO** : 53276 DEL 27.09.2004  
**REGISTRO** : PROPIEDAD INMUEBLE  
**ACTO** : ANTICIPO DE LEGITIMA  
**SUMILLA** :

**CONTRATOS FORMADOS POR SUCESIVOS ACUERDOS PARCIALES**

*Los contratos no siempre se forman en un solo momento, sino que pueden formarse progresivamente mediante sucesivos acuerdos parciales, siendo lo importante que en virtud del principio de integración contractual contenido en el artículo 1359° del Código Civil, las partes lleguen a un acuerdo total, es decir sobre todas las estipulaciones contractuales, sean estas principales o secundarias, debiendo respetarse, la formalidad ad solemnitatem en cada momento de su celebración, si esta fuere establecida por la ley.*

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

Se solicita la inscripción de transferencia de dominio por anticipo de legítima del inmueble signado con el Nro. 6, ubicado frente al pasaje el Retiro, distrito de Cayma inscrito en la ficha 4263 partida 1079927 del Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Comprobante de pago de derechos de inscripción
- b) Rogatoria que consta en la solicitud de inscripción.
- c) D.N.I. del presentante





## RESOLUCIÓN N° 002 - 2005-SUNARP-TR-A

- d) Parte notarial de la escritura pública de anticipo de legítima del 9 de setiembre del 2004, extendida ante el Notario Publico Carlos Gómez De la Torre celebrada por Blanca Luzmila Isabel Rodrigo Rabines a favor de José Dario Nuñez Rodrigo y de este último a favor de Luis Alonso Mario Nuñez y Juan Pablo Martín Nuñez Rodrigo
- e) Parte notarial de escritura aclaratoria de anticipo de legítima del 13 de octubre del 2004, extendida ante el Notario Publico Francisco Banda Chávez
- f) Partida de nacimiento de Luis Alonso Mario Nuñez Chirinos
- g) Partida de nacimiento de Juan Pablo Martín Nuñez Chirinos
- h) Copia legalizada notarialmente del impuesto predial del año 2004 con reporte de inafectación.
- i) Escrito conteniendo el recurso de apelación.
- j) Recibo de pago de derechos por apelación.
- k) Partida de nacimiento de José Dario Ricardo Enrique Nuñez Rodrigo



### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera Notario público de Arequipa, en contra de la observación formulada por la Registradora Giovanna Macedo Eden, recaída en el título 2004-53276, que expresa los siguientes fundamentos:

- 1.-De conformidad con lo establecido en el Artículo 1625, 219 y 220 del Código Civil, el acto jurídico es nulo cuando no se ha consignado su valor, acto que no puede ser confirmado, siendo una de las causales de nulidad que consta expresamente en el Código Civil, por lo que no es procedente acceder a lo solicitado.
- 2.-Sin perjuicio del punto anterior, no se ha cumplido con adjuntar la partida de nacimiento original o copia legalizada de don JOSE DARIO NUÑEZ RODRIGO.

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante señala en su escrito de apelación que se ha cumplido con los requisitos que el Código Civil señala, los mismos que se pueden ver de la escritura pública de anticipo y su aclaración y ratificación, en tal sentido el acto jurídico presentado produce todos los efectos jurídicos para los cuales ha sido destinado y por ende puede acceder al registro público. Asimismo, debe tenerse presente lo regulado en el Art. 1532 del Código Civil, es decir que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes(...) y expresamente en el contrato de anticipo y su aclaración y ratificación se puede acreditar en forma expresa la existencia de dicho consentimiento.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL





**RESOLUCIÓN N° 002 - 2005-SUNARP-TR-A**

En la ficha 4263 partida 1079927 del Registro de Predios de la Zona Registral Nro. XII-Sede Arequipa se encuentra registrado el inmueble materia de anticipo de legítima signado con el Nro. 6 ubicado con frente al pasaje el Retiro, y en los asiento 1, 2 y 3 rúbros c) de dicha ficha constan las inscripciones a favor de Blanca Luzmila Isabel Rodrigo Rabines.



**V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como Vocal ponente Jorge Tapia Palacios, con el informe del abogado Guillermo Javier García León.

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

“Si la escritura aclaratoria del anticipo de legítima debe tomarse como un acto confirmatorio o como un acto declarativo”.

**VI. ANÁLISIS**

1. Conforme lo establece el artículo 230° del Código Civil aprobado por Decreto Legislativo No. 295, *“Salvo el derecho de tercero, al acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causa de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo”.*
2. En la escritura aclaratoria presentada no se declara a quien le correspondería la acción de anulación, la mención del acto que se quiere confirmar, la causa de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo. Lo que sí contiene es la declaración del valor del inmueble que es transferido vía anticipo de legítima, por lo tanto, lo allí expresado responde a la voluntad común de las partes, es decir, que lo que las partes han querido es complementar lo declarado en la escritura de anticipo de legítima y no confirmar un acto anulable.
3. El anticipo de legítima siendo un acto de atribución patrimonial a título gratuito que efectúa una persona a favor de sus herederos forzosos(Art. 1621 C.C.) y que cuando tiene por objeto transferir un bien, como en el caso sub materia, estamos ante una donación, la que en los términos del Art. 1621 del Código Civil, tiene la particularidad que el donatario(anticipado) será siempre heredero forzoso del donante(anticipante), por lo que, el anticipo de legítima debe reunir los requisitos de validez de la donación.
4. La donación de inmuebles de conformidad con el Art. 1625 del C.C. debe hacerse por escritura publica con indicación del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.



## RESOLUCIÓN N° 002 - 2005-SUNARP-TR-A

5. En el presente caso, la escritura de anticipo de legítima del 9 de setiembre de 2004 no contiene la indicación del valor real del inmueble, la misma que es complementada con la escritura del 13 de octubre de 2004 en la que se indica el valor del predio materia de anticipo.
6. Los actos jurídicos dentro las múltiples clasificaciones que existen, tenemos aquella que los clasifica en: constitutivos y declarativos. Son actos jurídicos constitutivos aquellos que crean nuevas relaciones jurídicas que van a producir sus efectos a partir de su realización y hacia el futuro (ex nunc), no pudiendo tener efectos por el tiempo anterior a su celebración. En cambio, los actos jurídicos declarativos presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que viene a ser reconocida o definida. Los efectos del acto declarativo son retroactivos (ex tunc).
7. Asimismo, debe tenerse presente que los contratos no siempre se forman en un solo momento, sino que pueden formarse progresivamente mediante sucesivos acuerdos parciales, siendo lo importante que en virtud del principio de integración contractual contenido en el artículo 1359° del Código Civil, las partes lleguen a un acuerdo total, es decir sobre todas las estipulaciones contractuales, sean estas principales o secundarias, debiendo observarse en cada acuerdo parcial la fomalidad ad solemnitatem, si esta fuere establecida por la ley.
8. El artículo 48 de la Ley de Notariado D.ley 26002 regula la aclaración, adición o modificación de los instrumentos públicos protocolares, en los que se encuentra la escritura pública, disponiendo que: "El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Esta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica (...)".
9. Dentro de este marco, la escritura pública aclaratoria del 13 de octubre de 2004, constituye un acto jurídico declarativo, pues presupone una relación jurídica anterior contenida en otra escritura pública (cual es la escritura pública del 9 de setiembre de 2004), a la cual precisa, complementa o define, por tanto sus efectos son retroactivos, por lo que, debe revocarse el primer extremo de la observación formulada al título submateria.
10. Respecto, a la observación que señala que no se ha cumplido con adjuntar la partida de nacimiento original o copia legalizada de JOSE DARIO NUÑEZ RODRIGO. Con el recurso de apelación se ha presentado copia legalizada notarialmente de la partida de nacimiento de la persona antes nombrada, por lo que corresponde dejar sin efecto el segundo extremo de la observación.





**RESOLUCIÓN N° 002 - 2005-SUNARP-TR-A**

Estando a lo acordado por unanimidad,

**VII.RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** el primer extremo de la observación formulada al título venido en grado. **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo de la observación, **DISPONIÉNDOSE** la inscripción del título venido en grado, previa verificación del pago de los derechos registrales.

**Regístrese y comuníquese.**



**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Presidenta (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**RAÚL DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**JORGE TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N° 002 - 2005-SUNARP-TR-A

Estado a lo acordado por unanimidad.

VII RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer extremo de la observación formulada al título venido en grado. DEJAR SIN EFECTO el segundo extremo de la observación. DISPONIÉNDOSE la inscripción del título venido en grado, previa verificación del pago de los derechos registrales.

Regístrese y comuníquese.

  
 ELENA ROSA VASQUEZ TORRES  
 Presidenta (e) de la Quinta Sala  
 del Tribunal Registral



  
 JORGE TAPIA PALACIOS  
 Vocal de la Quinta Sala  
 del Tribunal Registral

  
 RAÚL DELGADO NIETO  
 Vocal de la Quinta Sala  
 del Tribunal Registral