



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1286 -2022-SUNARP-TR

Lima, 07 de abril de 2022

APELANTE : **JORGE FERNANDO ZULETA GUIMET.**
Notario de Lima
TÍTULO : N° 3175216 del 12/11/2021 (SID SUNARP).
RECURSO : Escrito presentado el 7/2/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Anticipo de legítima.

SUMILLA :

ENAJENACIÓN DEL BIEN ARRENDADO

De conformidad con el artículo 1708 del Código Civil es posible enajenar un bien inmueble que se encuentra arrendado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción del anticipo de legítima de alícuotas que otorga Delia Rosa Concha Fernández a favor de su hija Cynthia Cecilia Arrieta Concha, respecto del predio inscrito en la partida N° 11089819 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta parte notarial de la escritura pública del 22/7/2021 otorgada ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa Adriana Zavaleta Zapana observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)



“SEÑOR NOTARIO: JORGE FERNANDO ZULETA GUIMET
ANTECEDENTES

Se solicita inscripción de ANTICIPO DE LEGITIMA respecto del inmueble inscrito en la Partida N° 11089819 del Registro de Predios.

DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS

Habiéndose efectuado el reintegro solicitado, se ha procedido a la calificación del presente título, observándose lo siguiente:

1. De la calificación efectuada al título presentado, se observa que en la cláusula sexta de la Escritura Pública N° 573 de fecha 22-07-2021 se señala que la anticipante declara que la entrega de la posesión de la propiedad inmueble se realizará inmediatamente después de suscrita la presente minuta, expresa además que el bien se encuentra alquilado por 1 año, renovable; que los frutos y productos de ese alquiler serán destinados para la anticipante, mediante depósito en la cuenta de ahorros que la anticipante señale, depósito que realizará la anticipada o el arrendatario, según sea el caso.

Según lo señalado en la cláusula en mención, resulta contradictorio ya que indica que se entrega la posesión de la propiedad, sin embargo, la misma se encuentra alquilada y que puede ser renovable, lo cual contraviene al Art. 923 del Código Civil, por lo que se deberá de presentar escritura aclaratoria

2. Asimismo, en la cláusula décimo quinta se señala que la anticipada constituye en un cuasiusufructo vitalicio a favor de la anticipante sobre las rentas del inmueble materia de anticipo, de conformidad a lo estipulado en los artículos 1018, 1019 y 1029 del Código Civil. Al respecto se tiene que según el Código Civil el artículo 1029 señala sobre el derecho de uso y habitación, por lo que sírvase aclarar mediante instrumento público aclaratorio cuál es derecho que se constituye a favor de la anticipante.

(...)CITA LEGAL

- Artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Artículo 2011 del Código Civil

DECISION

El título presentado ha sido observado”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Al respecto, se cumple con precisar que la entrega de posesión no implica necesariamente un acto material, toda vez que el ejercicio de la posesión se puede realizar de manera inmediata o mediata como en el presente caso, toda vez que el poseedor mediato es el que posee por intermedio de otro, asimismo precisar que lo señalado en la escritura pública no limita el derecho de propiedad ya que ambas partes otorgantes del instrumento han convenido en lo estipulado en la misma.



- Respecto al punto 2, conforme obra establecido en la cláusula décimo quinta de la escritura materia de inscripción, la constitución de cuasiusufructo vitalicio a favor de la anticipante sobre las rentas del inmueble materia de anticipo, se amparó en los artículos 1018 y 1019 del Código Civil; sin embargo, por error material se consignó además el artículo 1029 el cual corresponde al derecho de uso y habitación. En tal sentido me desisto de la fundamentación amparada en el artículo N° 1029 del Código Civil, debiendo mantenerse únicamente los artículos 1018 y 1019 relacionados al cuasiusufructo vitalicio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11089819 del Registro de Predios de Arequipa

El terreno rústico ubicado en la Irrigación “La Cano”, Sector La Cano, distrito La Joya, provincia y departamento de Arequipa, signado con U.C. 01563, código de predio 9_1808160_01563, consta inscrito en la ficha N° 392526 que continúa en la partida N° 11089819 del Registro de Predios de Arequipa, cuenta con un área de 7.0416 ha., según se aprecia del asiento B0002.

En el asiento C0003 de la citada partida consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Francisco Arrieta Aliaga y Delia Rosa Concha Fernández, en la proporción de 57.39% de derechos para el primero y 42.61% de derechos para la segunda. Así y más ampliamente consta en la escritura pública N° 4776 del 5/7/2019 otorgada ante el notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si es posible anticipar un bien inmueble que se encuentra arrendado.

VI. 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.

Los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32¹ 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:

- “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

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

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



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 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, 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 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. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción del anticipo de legítima de alícuotas que otorga Delia Rosa Concha Fernández a favor de su hija Cynthia Cecilia Arrieta Concha, respecto del predio inscrito en la partida N° 11089819 del Registro de Predios de Lima; adjuntándose para tal efecto, el parte notarial de la escritura pública del 22/7/2021 otorgada ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet.

La registradora formula observación señalando -entre otras razones- que en la cláusula sexta de la escritura pública del 22/7/2021 se estipula la entrega de la posesión de la propiedad; sin embargo, en la misma cláusula se indica que el bien se encuentra alquilado y que puede ser renovable, por lo que deberá presentarse escritura aclaratoria.

El 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 la procedencia de la inscripción solicitada.

5. Revisada la escritura pública del 22/7/2021 otorgada ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet, consta la intervención de Delia Rosa Concha Fernández en calidad de anticipante y de Cynthia Cecilia Arrieta Concha en calidad de anticipada, declarando lo siguiente:

“PRIMERA: LA ANTICIPANTE ES COPROPIETARIA DEL INMUEBLE RÚSTICO UBICADO EN LA IRRIGACIÓN LA CANO, SECTOR LA CANO, DISTRITO DE LA JOYA, PROVINCIA



Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, DENOMINADO LOTE 294 SIGNADO CON UNIDAD CATASTRAL N° 01563, CONTANDO CON EL 42.61% DE DERECHOS Y ACCIONES DEL REFERIDO INMUEBLE, CUYAS CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11089819 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE AREQUIPA.

(...)

CUARTA: LA ANTICIPANTE DA EN CALIDAD DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA EN FAVOR DE LA ANTICIPADA, EL TOTAL DE LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN SOBRE EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA PRIMERA CLÁUSULA ES DECIR SU 42.61% (CUARENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UNO POR CIENTO).

LA ANTICIPANTE DECLARA QUE EL ANTICIPO DE LEGÍTIMA ES PURO, SIMPLE, SIN CONDICIONES Y CON DISPENSA DE COLACIÓN.

(...)

SEXTA: LA ANTICIPANTE DECLARA QUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SE REALIZARÁ INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE SUSCRITA LA PRESENTE MINUTA, EXPRESA ADEMÁS QUE EL BIEN SE ENCUENTRA ALQUILADO POR 1 AÑO, RENOVABLE; QUE LOS FRUTOS Y PRODUCTOS DE ESE ALQUILER SERÁN DESTINADOS PARA LA ANTICIPANTE, MEDIANTE DEPÓSITO EN LA CUENTA DE AHORROS QUE LA ANTICIPANTE SEÑALE, DEPÓSITO QUE REALIZARÁ LA ANTICIPADA O EL ARRENDATARIO, SEGÚN SEA EL CASO.

(...)

DECIMO PRIMERA. LA ANTICIPADA SI BIEN CUENTA CON TODOS LOS DERECHOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DEBERÁ RESPETAR EL ALQUILER ANUAL DE ESTE Y EL PAGO DE LOS FRUTOS A FAVOR LA ANTICIPANTE ASÍ COMO SE COMPROMETE A LA RENOVACIÓN ANUAL DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL FALLECIMIENTO DE ÉSTA ÚLTIMA, ESTO EN BASE A LA CLÁUSULA DE CUASI USUFRUCTO VITALICIO CONSTITUIDO Y QUE OBRA EN EL PRESENTE DOCUMENTO A FAVOR DE LA ANTICIPANTE.

(...)

DÉCIMO QUINTA. LA ANTICIPADA CONSTITUYE EN EL PRESENTE DOCUMENTO UN CUASIUSUFRUCTO VITALICIO A FAVOR DE LA ANTICIPANTE SOBRE LAS RENTAS DEL INMUEBLE MATERIA DE ANTICIPO, DE CONFORMIDAD A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 1018, 1019 Y **1029 DEL CÓDIGO CIVIL** “. (El resaltado es nuestro).

A tenor de lo expuesto, se aprecia de la cláusula sexta que la anticipante entregó la posesión de la propiedad materia de anticipo, luego de la suscripción de la minuta, no correspondiendo al Registro la verificación de tal hecho.

Seguidamente, en la misma cláusula se indica que la propiedad se encuentra alquilada por 1 año y que puede ser renovable, siendo que los frutos y productos de ese alquiler serán destinados para la anticipante, mediante depósito en la cuenta de ahorros que la anticipante señale, depósito que realizará la anticipada o el arrendatario, según sea el caso.

6. Al respecto, es pertinente señalar que el arrendamiento, también conocido como alquiler, es un contrato en virtud del cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que este último se obliga al pago de una renta convenida (artículo 1666 del Código Civil).

El artículo 1708³ del Código Civil regula la enajenación del bien arrendado, estableciendo en el numeral 2 que si el arrendamiento no ha sido inscrito,

³ Enajenación del bien arrendado



el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

Podemos advertir del texto expreso de la norma que es posible enajenar un inmueble arrendado; siendo ello así, lo pactado en la cláusula sexta de la escritura pública del 22/7/2021 no resulta contradictorio ni contraviene el artículo 923 del Código Civil, como sostiene la registradora.

Por tanto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

7. En el numeral 2 de la esquila de observación, la registradora advierte que en la cláusula décimo quinta de la escritura pública del 22/7/2021 la anticipada constituye en un cuasiusufructo vitalicio a favor de la anticipante sobre las rentas del inmueble materia de anticipo, de conformidad a lo estipulado en los artículos 1018, 1019 y 1029 del Código Civil; sin embargo, este último artículo regula el derecho de uso y habitación, por lo que solicita se aclare mediante instrumento público cuál es derecho que se constituye a favor de la anticipante.

En efecto, se advierte que en la cláusula décimo quinta de la escritura pública del 22/7/2021 -antes transcrita- se ha cometido un error material al momento de citar el artículo 1029 del Código Civil; sin embargo, del tenor de dicha cláusula se puede colegir que al tratarse de un cuasiusufructo vitalicio a favor de la anticipante sobre las rentas del inmueble materia de anticipo, la base legal pertinente serían los artículos 1018 y 1019 del Código Civil y no el artículo 1029 del Código Civil, el cual corresponde al derecho de uso y habitación.

Lo antes dicho, se corrobora con lo manifestado por el recurrente en su recurso de apelación, quien señala que por error material se consignó el artículo 1029 del Código Civil, el cual corresponde al derecho de uso y habitación; por lo que se desiste de la fundamentación amparada en dicho artículo, debiendo mantenerse únicamente los artículos 1018 y 1019 del Código Civil relacionados al cuasiusufructo vitalicio.

8. Al respecto debe tenerse presente que es criterio uniforme de este Tribunal que no todo error material en el título debe acarrear su observación debiendo considerarse para ello si el error es relevante y del

Artículo 1708.- En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.



texto o las circunstancias se puede identificar el dato correcto que es materia de calificación.

Dicho criterio se sustenta en el principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444⁴, aplicable al procedimiento registral por ser éste una variable del procedimiento administrativo, el cual otorga una pauta para interpretar las normas registrales a favor del usuario cuando en el transcurso del procedimiento registral se advierte la omisión o el error en aspectos formales mínimos que no resultan relevantes en el acto rogado ni constituyen impedimento para su inscripción, no afecte derechos de terceros ni atente contra el interés público.

Aunado a ello debe tenerse en cuenta que el registrador y el Tribunal Registral deben facilitar y propiciar las inscripciones de los títulos ingresados al Registro en el marco de la calificación registral, de conformidad con el artículo 31 *in fine* del RGRP⁵ y artículo 2011 del Código Civil⁶; haciendo uso además de los parámetros de razonabilidad⁷ y proporcionalidad⁸ que rigen el procedimiento administrativo, por lo que no

⁴ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019.

⁵ Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está 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 marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (El resaltado es nuestro).

⁶ Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales". (Lo resaltado es nuestro).

⁷ El principio de razonabilidad se encuentra contenido en el numeral IV del Título Preliminar del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444 que señala:

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

⁸ El principio de simplicidad que comprende la proporcionalidad se encuentra contenido en el numeral IV del Título Preliminar del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444 que señala:



todo error u omisión en el título debe acarrear su observación, debiendo considerarse para ello si de la lectura integral del título, el error puede ser salvado, como ocurre en el presente caso.

En atención a lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación.

9. Finalmente, continuando con la evaluación integral del presente título, no se advierte la existencia de obstáculos que impidan la inscripción solicitada.

Interviene la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor designada mediante Resolución N° 072-2022-SUNARP/PT de 29/3/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales en caso corresponda, ello conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
PEDRO ALAMO HIDALGO
PRESIDENTE DE LA PRIMERA
SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

1.13. Principio de simplicidad.- Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.