



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2677 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 22 de junio del 2023.

APELANTE : **RAÚL FERNÁNDEZ VALDERRAMA**
Notario de Lima
ATT. EDWIN AQUILES TORRES CAJALEÓN

TÍTULO : N° 656212 del 6/3/2023 (SID).
RECURSO : Escrito presentado el 16/5/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Revocatoria de anticipo de legítima.
SUMILLA :

REVOCATORIA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA POR UNO DE LOS CÓNYUGES

No es obstáculo para la inscripción de la revocatoria de anticipo de legítima, que sólo uno de los cónyuges la otorgue sin intervención del otro cuando el bien anticipado era social, si al tiempo de la revocatoria cuentan con el régimen de separación de patrimonios.

COMUNICACIÓN DE LA REVOCATORIA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA

Para efectos de dar mérito a la inscripción de la revocatoria del anticipo de legítima se requiere que se acredite que se ha cumplido con efectuar la comunicación indubitable al anticipado dentro de los 60 días de efectuada, no siendo materia de cuestionamiento que la comunicación se haya hecho con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de revocatoria; sin embargo, dicha comunicación indubitable deberá preexistir a la fecha del asiento de presentación.

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 de la revocatoria del anticipo de legítima que fuera otorgado por la sociedad conyugal conformada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui a favor de Winny Stephane Torres Huarhua, respecto del 50% de cuotas ideales del predio registrado en la partida electrónica N° P03256339 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 3/2/2023 otorgada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón ante notario de Lima Raúl Fernández Valderrama.

Mediante reingreso del 5/4/2023, se presentó escrito subsanatorio suscrito por el notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, acompañado



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

de la carta notarial del 6/3/2023 cursada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón, dirigida a Winny Stephane Torres Huarhua, diligenciada por el notario de Lima Marco Antonio Villota Cerna por licencia del notario de Lima, Jorge Luis Lora Castañeda según Resolución N°057-2023-CNL/D, el 9/3/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Tomás John Bocanegra Velásquez formuló la siguiente observación:

“Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Habiendo adjuntado la comunicación diligenciada, se reitera la observación en el siguiente extremo:

REVOCATORIA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la revocatoria de anticipo respecto a las acciones y derechos otorgado por Edwin Aquiles Torres Cajaleón respecto al predio inscrito en la partida N° P03256339 del Registro de Predios de Lima.

Ahora bien verificada la partida registral antes citada se advierte que el anticipo de legítima fue otorgado por la sociedad conyugal conformada por: Edwin Aquiles Torres Cajaleon y María Luisa Huarhua Olortegui, si bien se advierte en la partida N° 13736089 del Registro de Personal de Lima la Separación de Patrimonios según escritura pública de fecha 10.10.2016 e inscrita en fecha 26.10.2016, corresponde que ambos cónyuges intervengan en la revocatoria del anticipo de legítima celebrado en fecha 14.12.2011.

Resolución N° 504-2010-SUNARP-TR-L de fecha 09.04.2010.

Base Legal: Numeral III, V del T.P. • Art.,32,33,40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando -entre otros- los siguientes argumentos:

- El suscrito con la separación de patrimonios está habilitado para revocar sus cuotas ideales que ha enajenado por equivocación mediante la figura de anticipo de legítima por cuanto se le está imposibilitando el derecho de revertir y revocar un patrimonio que a la fecha ya no es un bien social, toda vez que en la actualidad existe cotitularidad sobre el bien o los mismos bienes, es así que la revocatoria objeto de rogatoria, debe ser otorgada unilateralmente por uno de los anticipantes, mediante escritura



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

pública señalando indignidad o desheredación; y siendo que el anticipo de legítima es el contrato por medio del cual el anticipante transfiere a título gratuito al anticipado parte de su patrimonio en propiedad, con el propósito de enriquecerlo, aún a costa de su empobrecimiento, se trata de un acto altruista y benefactor que la ley admite como muestra del libre albedrío del anticipante para beneficiar al anticipado.

- La reversión de la donación y/o anticipo de legítima es una restricción a la libre disponibilidad del bien que se puede incorporar en un contrato de donación o de anticipo de legítima, pues si bien el donante o anticipante transfiere la propiedad del inmueble al donatario o anticipado, este se revertirá al donante o anticipante luego de ocurrido cierto hecho o plazo regulado en el contrato.

-Se ha cumplido con los requisitos para la revocatoria, entre ellos los señalados en el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que señala que la revocatoria conste por escritura pública y se indique expresamente la causal invocada.

-El derecho a la motivación de las resoluciones administrativas es de especial relevancia, lo que supone la garantía de todo administrado a que las declaraciones de la autoridad administrativa estén motivadas, es decir, exista un razonamiento jurídico explícito entre los hechos y las leyes que se aplican. La motivación de la actuación administrativa, es decir, la fundamentación con los razonamientos en que se apoya es una exigencia ineludible para todo tipo de actos administrativos, imponiéndose las mismas razones para exigir tanto respecto de actos emanados de una potestad reglada como discrecional.

-En la STC 8495-2006-PA/TC, se ha determinado que: “un acto administrativo dictado al amparo de una potestad discrecional legalmente establecida resulta arbitrario cuando sólo expresa la apreciación individual de quien ejerce la competencia administrativa, o cuando el órgano administrativo, al adoptar una decisión no motiva o expresa las razones que lo han conducido a adoptar tal decisión. De modo que, motivar una decisión no sólo significa expresar únicamente bajo qué norma legal se expide el acto administrativo, sino, fundamentalmente, exponer en forma sucinta - pero suficiente – las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

Partida electrónica N° P03256339 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta registrado el lote 4A de la manzana 27, del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui Etapa Tercera, Sector Vallecito Bajo del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 92.18 m².



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

En el asiento 00002 de esta partida, obra inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui, por compraventa celebrada con sus anteriores propietarios.

En el asiento 00004 de esta partida, obra inscrito el dominio a favor de Winny Stephane Torres Huarhua, en mérito al anticipo de legítima otorgado por sus padres Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui. Título archivado N° 1057804 del 15/12/2011.

Registro Personal

Partida electrónica 13736089 del Registro Personal de Lima.

En el asiento A00001 del 26/10/2016 de esta partida consta inscrita la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, otorgada mediante escritura pública del 11/10/2016 extendida ante notario de Lima, Juan Landi Grillo, encargado del oficio notarial del notario de Lima, Sergio Arnaldo Del Castillo Sánchez Moreno, por los cónyuges Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui. Título archivado N° 1869695 del 17/10/2016.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede que uno de los cónyuges sin intervención del otro revoque el anticipo de legítima de un bien que fue anticipado cuando era social, contando actualmente con el régimen de separación de patrimonios.
- Si la revocación de anticipo de legítima solicitada con el título impugnado cumple con los requisitos para su inscripción en el Registro.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 831 del Código Civil dispone que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título hayan recibido del causante sus herederos forzosos se considerarán como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

Así, cuando en un contrato de donación el donatario es heredero forzoso del donante, se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación.

Por otro lado, el anticipo de legítima mediante el que se transfiere gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación (Derecho de Contratos), y además por las que regulan la colación (Derecho de Sucesiones).

2. La revocación de la donación está regulada en los artículos 1637 al 1643 del Código Civil. La revocación de la donación “no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario.”¹

Sobre el particular, Arias Schreiber destaca que “si bien en principio el acto jurídico es irrevocable y la donación tiene este carácter, no se puede ignorar su peculiaridad por el desprendimiento en vida de uno o más bienes que hace el donante”². Bajo esta óptica, consideramos entonces comprensible, como afirman Díez Picazo y Gullón al comentar la legislación española, que la normativa civil autorice en especiales supuestos de interpretación estricta y no susceptibles de aplicación analógica, la revocación de la donación³.

En ese sentido, la revocación de la donación sólo puede efectuarse por alguna de las causas previstas en la ley, que son las causas de indignidad para suceder y de desheredación. Así, el artículo 1637 del Código Civil establece:

“Artículo 1637.- El donante puede revocar la donación por las mismas causas de indignidad para suceder y de desheredación”.

Esto es, la revocación de la donación está permitida pero limitada en el sentido que sólo cabe la revocación por las causas señaladas en la ley, y no por otras. Así, no será válida la revocación de una donación que se fundamente en causa no contemplada en la ley.

Cabe señalar que, las causas de indignidad para suceder están enumeradas en el artículo 667 del Código Civil y, asimismo, las causas de desheredación de los herederos forzosos están contempladas en los

¹ Castillo Freyre, Mario (2002). Tratado de los contratos típicos. Tomo I. Lima, Fondo Editorial de la PUCP; pág. 197.

² Arias Schreiber Pezet, Max (1996). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Con la colaboración de Carlos Cárdenas Quirós, Angela Arias-Schreiber M. y Elvira Martínez Coco. Lima, Gaceta Jurídica; pág. 233.

³ Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón (1992). Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Sexta edición. Madrid, Tecnos; pág. 344.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

artículos 744⁴, 745 y 746 del Código Civil, según se trate de los descendientes, ascendientes o cónyuge, respectivamente.

3. De otro lado, en el artículo 1639 del Código Civil se establece que: “La facultad de revocar la donación caduca a los seis meses desde que sobrevino alguna de las causas del artículo 1637.”

Ello por cuanto el ejercicio de esta facultad no puede permanecer inmutable en el tiempo, ya que generaría inseguridad.

Sin embargo, el acto jurídico de revocatoria de anticipo de legítima es uno de carácter recepticio, dado que tiene que llegar a un destinatario, específicamente al anticipado. Así, en el artículo 1640 del Código Civil se contempla que: “No produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o a sus herederos.”

Entonces, no basta que el anticipante haya otorgado el acto jurídico de revocatoria dentro del plazo señalado en el artículo 1639 del Código Civil, sino que, además, debe ser comunicada en forma indubitable, al anticipado dentro de los 60 días de efectuada.

Al respecto, debe considerarse que de acuerdo al artículo 1641 del Código Civil: “El donatario o sus herederos pueden contradecir las causas de la revocación para que judicialmente se decida sobre el mérito de ellas. Quedará consumada la revocación que no fuese contradicha dentro de sesenta días después de comunicada en forma indubitable al donatario o a sus herederos.”

Como vemos, la comunicación indubitable del acto unilateral de revocación que le efectúe el donante tiene especial relevancia, a efecto que tome conocimiento de su existencia (de la revocación) y según su interés decida o no contradecirla.

Sobre el tema materia de análisis, el legislador del Código Civil de 1984 ha optado por el sistema de comunicación indubitable de la revocación por parte del donante al donatario y no el sistema de la interposición de la demanda, dirigida contra con el donatario, a fin de que se declare la revocación, por considerarla la más práctica, dejando a salvo el derecho

⁴ **Artículo 744.-** Son causales de desheredación de los descendientes:

- 1.- Haber maltratado de obra o injuriado grave y reiteradamente al ascendiente o a su cónyuge, si éste es también ascendiente del ofensor.
- 2.- Haberle negado sin motivo justificado los alimentos o haber abandonado al ascendiente encontrándose éste gravemente enfermo o sin poder valerse por sí mismo.
- 3.- Haberle privado de su libertad injustificadamente.
- 4.- Llevar el descendiente una vida deshonorosa o inmoral.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

del donatario para contradecirlo, si no estuviese conforme a ella, tal como se desprende de la Exposición de Motivos del Código Civil sobre la materia, publicada el 27 de noviembre de 1989 en el diario oficial “El Peruano”.

4. En sede registral, en el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se ha establecido:

“Artículo 108.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acompañará el duplicado de la carta notarial cursada al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento, salvo se encuentre inserta en la escritura pública”.

Como vemos, la normativa registral exige dos requisitos que conforman el título para inscribir la revocación de donación o anticipo de legítima: i) escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal; y ii) duplicado o inserto en la escritura pública de la carta notarial cursada al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o las circunstancias de su diligenciamiento.

En suma, conforme a las normas citadas anteriormente, para que proceda la inscripción de una revocatoria de donación o anticipo de legítima, es suficiente que el revocante invoque la causal y la comunique en forma indubitable al perjudicado, dentro de plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil (60 días de revocada la donación o anticipo de legítima).

5. En el presente caso, se solicita a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la revocatoria del anticipo de legítima que fuera otorgado por la sociedad conyugal conformada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui a favor de Winny Stephane Torres Huarhua, respecto del 50% de cuotas ideales del predio registrado en la partida electrónica N° P03256339 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 3/2/2023 otorgada ante el notario de Lima, Raúl Fernández Valderrama, consignando la respectiva causal.

Asimismo, con el reingreso del 5/4/2023, se adjuntó la carta notarial del 6/3/2023 cursada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón, dirigida a Winny Stephane Torres Huarhua, con la que le comunica que, con fecha 3 de



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

febrero del año 2023 ha revocado el anticipo de legítima por la causal prevista en el numeral 1 del artículo 744 del Código Civil, de acciones y derechos sobre dicho bien, que luego de esta revocatoria le corresponderían.

El registrador formuló observación señalando que de la revisión de la partida N° P03256339 del Registro de Predios de Lima, advierte que el referido anticipo de legítima fue otorgado por la sociedad conyugal conformada por dicho administrado y María Luis Huarhua Olórtegui; y, que si bien consta inscrito en la partida N° 13736089 del Registro Personal de Lima, la sustitución del régimen de sociedad de gananciales de ambos cónyuges por el de separación de patrimonios, según escritura pública del 11/10/2016 inscrita el 26/10/2016; corresponde que ambos cónyuges intervengan en la revocatoria del anticipo celebrado el 14/12/2011.

Por su parte, el recurrente arguye lo señalado en el rubro III (fundamentos de la apelación) de la presente resolución.

6. Al respecto, el matrimonio determina el nacimiento de una serie de derechos y obligaciones referentes al ámbito personal como al ámbito patrimonial.

Reconociendo esta situación, nuestra legislación ha establecido la existencia de dos regímenes patrimoniales⁵ denominados:

- Régimen de sociedad de gananciales; y,
- Régimen de separación de patrimonios.

El régimen de sociedad de gananciales es aquél donde existen bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales. Los bienes sociales son de propiedad de ambos, es decir son bienes comunes, de tal forma que ninguno de ellos puede atribuirse copropiedad o la propiedad de alícuotas. De ahí que para administrar y disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención de ambos cónyuges conforme a lo previsto por los artículos 313 y 315 del Código Civil.

Las reglas para la calificación de los bienes (propios o sociales) están contempladas en el artículo 311 del Código Civil, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

Por el contrario, el artículo 327 del Código Civil, establece que **en el régimen de separación de patrimonios cada cónyuge conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes**

⁵ Así lo establece en el artículo 295 y siguientes del Código Civil.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes.

7. De acuerdo al artículo 318 del Código Civil, fenece el régimen de sociedad de gananciales:

1. Por invalidación del matrimonio.
2. Por separación de cuerpos.
3. Por divorcio.
4. Por declaración de ausencia.
5. Por muerte de uno de los cónyuges.
6. **Por cambio de régimen patrimonial.**

A estas causales debe agregarse lo estipulado en el artículo 330 del Código Civil que establece la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por inicio de procedimiento concursal ordinario.

8. Max Arias Schreiber⁶ señala con relación a este tema que, “El fenecimiento de la sociedad de gananciales tiene un doble objeto. Por un lado, pone fin a la sociedad de gananciales; por el otro, hace posible la repartición de las ganancias, si las hubiere, después de deducidas las cargas y deudas sociales. Para esto último, se crea un estado de indivisión en el patrimonio que facilita y concluye con la liquidación del mismo”.

La misma norma sustantiva determina la oportunidad en que se produce el fenecimiento de la sociedad de gananciales en cada uno de los casos previstos.

Así, el artículo 319⁷ establece que en el caso de separación de bienes se produce en la fecha de la escritura pública. Respecto a terceros, agrega dicho artículo, que el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el Registro Personal.

9. Por otro lado, el artículo 296 del acotado Código establece que:

⁶ Arias Schreiber Pezet, Max (2003). Código Civil Comentado. Tomo II. Derecho de Familia. Primera Parte. Lima: Gaceta Jurídica, 1.ª ed., pág. 408.

⁷ **Artículo 319.- Fin de la Sociedad**

Para las relaciones entre los cónyuges se considera que el fenecimiento de la sociedad de gananciales se produce en la fecha de la muerte o de la declaración de muerte presunta o de ausencia; en la de notificación con la demanda de invalidez del matrimonio, de divorcio, de separación de cuerpos o de separación judicial de bienes; y en la fecha de la escritura pública, cuando la separación de bienes se establece de común acuerdo. En los casos previstos en los incisos 5 y 12 del Artículo 333, la sociedad de gananciales fenece desde el momento en que se produce la separación de hecho.

Respecto a terceros, el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el registro personal.”

RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

“Durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción”.

Al respecto Alex Plácido Vilcachagua⁸ señala “La posibilidad de que los contrayentes puedan optar entre el régimen de sociedad de gananciales o el de separación de patrimonios, y que los cónyuges pueden sustituir el régimen económico vigente, demuestra la existencia en él de la autonomía privada, si bien con limitaciones para garantía de aquéllos y de los terceros”.

A su vez, el artículo 298 del mismo cuerpo de leyes, establece:

“Al terminar la vigencia de un régimen patrimonial **se procederá necesariamente a su liquidación**” (El resaltado es nuestro).

La liquidación entre otras acciones implica la realización de un listado en el cual se incluyan todos los bienes adquiridos durante la vigencia del régimen y en este debe constar el valor de cada uno de ellos.

En este sentido, y respecto al artículo en comentario, Roxana Jiménez Vargas-Machuca⁹ afirma “La palabra liquidación proviene del latín liquidare y significa poner término a un caso o a las operaciones de un establecimiento o empresa. El tema bajo comentario viene a ser el ajuste formal de cuentas o conjunto de operaciones ejecutadas con el objeto de determinar lo que corresponde a cada uno de los cónyuges en los derechos activos y pasivos de la sociedad. El procedimiento de liquidación se inicia con el **inventario valorizado de todos los bienes**, tanto de los propios de cada cónyuge **como de los sociales**” (Lo resaltado es nuestro).

Al respecto el citado autor Max Arias Schreiber¹⁰ a su vez señala “**Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales debe liquidarse el patrimonio**. La primera operación es la realización de un **inventario valorizado que comprenderá los bienes propios y sociales**, como activo, y las obligaciones sociales, cargas y deudas comunes, como pasivo”. (Lo resaltado es nuestro).

10. Como se ha indicado en el acápite de antecedentes registrales, en la partida P03256339 consta registrado el lote 4A de la manzana 27, del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Tercera, Sector Vallecito

⁸ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, (2007) Código Civil Comentado, Tomo II, Derecho de Familia, Primera Parte, Lima, Gaceta Jurídica pág 183.

⁹ Jiménez Vargas-Machuca, Roxana, (2007) Código Civil Comentado, Tomo II, Derecho de Familia Primera Parte, Lima, Gaceta Jurídica pág 189

¹⁰ Op. cit., pág. 420.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

Bajo del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 92.18 m2.

En el asiento 00002 extendido el 10/6/2003 de esta partida, obra inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui, por compraventa celebrada con sus anteriores propietarios.

En el asiento 00004 extendido el 6/1/2012 de esta partida, obra inscrito el dominio a favor de Winny Stephane Torres Huarhua, en mérito al anticipo de legítima otorgado por sus padres Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui.

11. Revisado el parte notarial de la escritura pública del 3/2/2023 presentada, extendida por el notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, comparece Edwin Aquiles Torres Cajaleón, con la finalidad de revocar el anticipo de legítima efectuado, en los siguientes términos:

“(…)”.

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE REVOCATORIA DE ANTICIPO QUE OTORGA **EDWIN AQUILES TORRES CAJALEÓN, (...), CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS** INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 13736089, DEL REGISTRO PERSONAL DE LIMA (...) A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“EL OTORGANTE”**, (...).

PRIMERA: MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DEL 2011, POR ANTE NOTARIO (...), **“EL OTORGANTE”** TRANSFIRIÓ **CONJUNTAMENTE CON MARÍA LUISA HUARHUA OLÓRTEGUI** MEDIANTE ANTICIPO DE LEGÍTIMA A FAVOR DE WINNY STEPHANE TORRES HUARHUA EL INMUEBLE UBICADO EN PUEBLO JOVEN JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI MZ 27 LOTE 4 A ETAPA TERCERA - SECTOR VALLECITO BAJO DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, (...) SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADAS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NRO. P03256339 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL IX – OFICINA REGISTRAL DE LIMA, TRANSFERENCIA QUE ES MATERIA DE LA PRESENTE REVOCACIÓN.

ADEMÁS, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 11 DE OCTUBRE DEL 2016, (...), **“EL OTORGANTE”** **CONJUNTAMENTE CON MARÍA LUISA HUARHUA OLÓRTEGUI**, DECIDIERON SUSTITUIR EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES POR EL DE SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS, CONFORME CONSTA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 13736089, DEL REGISTRO PERSONAL DE LIMA.

SEGUNDA: EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO **“EL OTORGANTE”** POR CONVENIR A MI DERECHO Y AL AMPARO EXPLÍCITAMENTE DEL ARTÍCULO 1637 DEL CÓDIGO CIVIL, PROCEDE A **REVOCAR DE MANERA EXPRESA Y EN TODOS SUS EXTREMOS EL ANTICIPO EFECTUADO POR MI PERSONA Y DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA**, COMO CONSECUENCIA DE LO ANTES DESCRITO, **LAS ACCIONES Y DERECHOS MATERIA DE REVOCATORIA QUE ME CORRESPONDAN SE REVERTIRÁN A MI PROPIEDAD. LA CAUSAL EXPLÍCITA QUE SUSTENTA LA REVOCATORIA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1637 DEL CÓDIGO**



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

CIVIL, **ARTÍCULO 744 NUMERAL 1) DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO**, EN RAZÓN QUE LA ANTICIPADA **WINNY STEPHANE TORRES HUARHUA ME HA INJURIADO GRAVEMENTE Y DE MANERA REITERADA** QUE CONLLEVA A UNA CONDUCTA INJURIOSA E INJUSTIFICADA, SIENDO EL ÚLTIMO ACTO INJURIOSO POR PARTE DE **WINNY STEPHANE TORRES HUARHUA EL DÍA 22 DE ENERO DE 2023**.

(...)” (Lo resaltado es nuestro)

Como se aprecia de las cláusulas transcritas, se ha señalado expresamente que los anticipantes decidieron sustituir el régimen de sociedad de gananciales que regulaba su matrimonio, por el régimen de separación de patrimonios por escritura pública del 11/10/2016, sustitución de régimen patrimonial que corre inscrito en la partida 13736089 del Registro Personal de Lima, por lo que lo que ahora revoca el anticipo efectuado por su persona, señalando que las acciones y derechos materia de revocatoria pasarán a su propiedad como consecuencia de dicha sustitución patrimonial realizada con posterioridad al anticipo de legítima.

12. De otro lado en el asiento A00001 de fecha 26/10/2016 de la partida 13736089 consta inscrita la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, otorgada mediante escritura pública del 11/10/2016 extendida ante notario de Lima Juan Landi Grillo, encargado del oficio notarial del notario de Lima, Sergio Arnaldo Del Castillo Sánchez Moreno, por los cónyuges Edwin Aquiles Torres Caja León y María Luisa Huarhua Olórtegui; consecuentemente, por efectos del artículo 318 del Código Civil antes glosado, se produjo el fenecimiento de la sociedad de gananciales que regulaba su matrimonio.

Entonces, siendo que, el predio inscrito en la partida N°P03256339 del Registro de Predios de Lima pasó – por anticipo de legítima – al dominio de la anticipada Winny Stephane Torres Huarhua, como corre inscrito en el asiento 00004 extendido el 6/1/2012 de dicha partida, cuando posteriormente sus padres liquidaron la sociedad de gananciales por efecto de la sustitución de dicho régimen por el de separación de patrimonios, dicho bien ya no se encontraba dentro del patrimonio de la sociedad; esto es, era solamente de su hija Winny Torres.

Por tanto, los bienes que cada cónyuge, a partir de la entrada en vigor de dicho régimen patrimonial, son bienes propios, salvo los adquieran en conjunto configurándose copropiedad, y de conformidad con el 327 del Código Civil, en el régimen de separación de patrimonios, como ya lo tenemos indicado, cada uno de los cónyuges conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros.

13. Entonces se colige que las acciones y derechos del inmueble *submateria*, en caso retornara a los cónyuges, sería en copropiedad; lo



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

que de conformidad con el artículo 970¹¹ del Código Civil, las cuotas ideales serían del 50% para cada uno de ellos.

Por tanto, siendo que solamente uno de ellos, Edwin Aquiles Torres Cajaleón está revocando el anticipo del predio que fue objeto de anticipo de legítima, el mismo que salió de la esfera patrimonial de la sociedad conyugal conformada por Edwin Aquiles Torres Cajaleón y María Luisa Huarhua Olórtegui desde el año 2016, -fecha posterior a la de anticipo de legítima (año 2012)- y, que el referido matrimonio está sujeto actualmente al régimen de separación de patrimonios desde el referido año 2016, esta Sala no encuentra obstáculo para que solamente uno de los cónyuges haya intervenido en el otorgamiento de la revocatoria objeto de inscripción, en consecuencia, **corresponde revocar la observación realizada por la primera instancia.**

14. Ahora bien, como ya se indicó en el tercer párrafo del considerado 5 de la presente resolución, con el reingreso del 5/4/2023, con la finalidad de acreditar la comunicación indubitable a la que se refiere el artículo 1640 del Código Civil, se acompañó la carta notarial del 6/3/2023 dirigida a la anticipada Winny Stephane Torres Huarhua, con la que el interesado le comunica que ha revocado el anticipo de legítima de acciones y derechos del predio *submateria*, por la causal prevista en el numeral 1 del artículo 744 del mismo cuerpo de leyes.

La referida carta notarial fue diligenciada el **9/3/2023** por el notario de Lima Marco Antonio Villota Cerna a cargo del despacho notarial del notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

Como puede apreciarse, la carta notarial antes aludida fue notificada en fecha posterior (**9/3/2023**) al asiento de presentación del título materia de apelación (presentado el 6/3/2023¹²).

Al respecto, es menester recalcar que el artículo 1640 del Código Civil señala que: **“No produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o sus herederos”**. En tal sentido, la revocatoria sólo surtirá efecto con la comunicación indubitable al donatario; y, realizada esta comunicación recién debe pedirse su inscripción en el Registro.

15. De lo expresado en la norma antes glosada, y en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del

¹¹ **Artículo 979. – Cuotas de los copropietarios**

Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.

El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

¹² Tal como se verifica en la plataforma Síguelo Sunarp, y en el Módulo de Consulta Registral SIR.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

Registro de Predios, se desprende que para la inscripción de toda revocatoria de donación o anticipo de legítima en el Registro respectivo constituyen requisitos obligatorios la presentación de la escritura pública otorgada por el donante o anticipante, así como la acreditación de la comunicación indubitable dirigida al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento.

Ahora bien, teniendo en cuenta que conforme al principio de prioridad preferente previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario; y, que de acuerdo al artículo 1640 del Código Civil, no produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o sus herederos; por tanto, dicha comunicación indubitable **deberá preexistir a la fecha del asiento de presentación**¹³, dado los efectos del principio de prioridad preferente antes citado.

En el presente caso, la comunicación indubitable a que hace referencia el artículo 1640 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (carta notarial cursada a la anticipada) ha sido diligenciada en fecha posterior a la presentación de la revocatoria de anticipo de legítima (6/3/2023), es decir, ha sido diligenciada el **9/3/2023**.

Este defecto no puede considerarse subsanable en el presente procedimiento, por los efectos de la retroactividad de los asientos registrales. Tendrá que presentarse nuevamente el título para que la comunicación indubitable sea anterior al asiento de presentación del título de revocatoria.

Por tal motivo, en concordancia con el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que en su literal "c)" señala: "Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos: (...) c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente"; **corresponde disponer la tacha sustantiva del título por causal de defecto insubsanable.**

¹³ Se deja constancia que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1398-2023-SUNARP-TR del 31/3/2023, N° 3041-2021-SUNARP-TR del 16/12/2021, N° 2577-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018 y N° 254-2012-SUNARP-TR-L del 17/2/2012.



RESOLUCIÓN No. - 2677-2023-SUNARP-TR

En este mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en las resoluciones N° 3041-2021-SUNARP-TR-L y N° 1398-2023-SUNARP-TR.

16. Por último, debemos señalar que la Resolución N° 504-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010, a la que hace referencia el registrador, no es de aplicación al presente caso, en razón que en dicha resolución este Tribunal se pronunció en el sentido que era necesario la comparecencia del otro cónyuge en la revocatoria, ya que el matrimonio que enajenó el bien a favor de los anticipados, mantenía aún su régimen patrimonial de sociedad de gananciales al tiempo del otorgamiento de la escritura pública revocatoria por uno de los cónyuges.

Con la intervención de la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor en reemplazo del vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata, autorizada por Resolución N° 122 -2023-SUNARP/PT del 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, y **DISPONER la tachá sustantiva** del título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral