



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

Lima, 11 de agosto del 2023

APELANTE : **CARLOS ENRIQUE AYALA ALVARADO,**
Notario de Lima.
TÍTULO : N° 1444711 del 22/5/2023 (SID).
RECURSO : Escrito presentado al Registro el 10/7/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Anticipo de legítima y donación.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE BIEN SOCIAL

Si en el Registro consta que un predio es social y se ha presentado un título donde ambos cónyuges transfieren dicho bien a través de una donación y anticipo de legítima, procede su inscripción siempre que en el título presentado conste la voluntad de ambos cónyuges de transferir la totalidad del referido inmueble.

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 y donación que otorga la sociedad conyugal conformada por Miguela Méndez Alférez y Mario Antonio Mas Pinedo, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 47378141 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de donación y anticipo de legítima del 20/5/2023 otorgada ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado.

Con el reingreso del 05/09/2019, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de aclaración de donación y anticipo de legítima del 13/6/2023 otorgada ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rosario Paco Moreno observó el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

“Anticipo de legítima y Donación

Anticipo de legítima y Donación que celebra la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez; respecto del inmueble inscrito en la partida N° 47378141 del Registro de Predios de Lima.

Visto el reingreso, escritura pública de aclaración, la sociedad conyugal aclara que constituye DONACIÓN Y ANTICIPO DE LEGÍTIMA PURA, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez.

Al respecto, conforme se señaló en el pronunciamiento de fecha anterior, de los antecedentes registrales se desprende que el dominio obra inscrito a nombre de la sociedad conyugal conformada por don Mario Antonio Mas Pinedo y doña Miguela Méndez Alférez, siendo que don Mario Antonio Mas Pinedo no podría celebrar anticipo de legítima toda vez que no se acredita el entroncamiento con el beneficiado. Sin embargo, de ser el caso, la sociedad conyugal podría donar el inmueble, señalando la valorización respectiva, para lo cual deberán efectuar aclaración con la formalidad establecida por la Ley del Notariado.

Por tanto, sírvanse aclarar.

Base Legal: Art. 1625, 2009, 2010, 2011, 2013, 2016 del Código Civil; artículos 48 y 85 de la Ley del Notariado, D. Leg. N° 1049; Numerales III, V y VII del Título Preliminar, artículos 31, 32, 40 y sgtes. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 107° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que el presente título debe ser calificado siguiendo el principio pro inscripción contenido en el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, considerando la manifestación de voluntad de los otorgantes amparada por el principio de la autonomía privada y se disponga la inscripción respectiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 721 foja 393 que continúa en la partida electrónica N° 47378141 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida consta inscrito el predio constituido por la casa de altos N° 4 ubicado en el Pasaje La Abeja N° 111, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 obra registrado el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez.



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si procede la inscripción de la transferencia de un predio que tiene la condición de social, cuando se presenta un título donde ambos cónyuges transfieren dicho bien a través de una donación y anticipo de legítima.

VI. ANÁLISIS

1. 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 artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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.

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende - entre otros - los siguientes aspectos:

- "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 aquéllos. (...)
(...)



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

- c) Verificar la validez y la 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. 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 y donación que otorga la sociedad conyugal conformada por Miguela Méndez Alférez y Mario Antonio Mas Pinedo, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 47378141 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de donación y anticipo de legítima del 20/5/2023 otorgada ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado y el parte notarial de la escritura pública de aclaración de donación y anticipo de legítima del 13/6/2023 otorgada ante el mismo notario.

La primera instancia denegó la inscripción señalando que, siendo el dominio del predio de la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez, el Sr. Mario Antonio Mas Pinedo no podría celebrar anticipo de legítima toda vez que no se acredita el entroncamiento con el beneficiado. Por lo tanto, requiere aclaración señalando que la transferencia se efectúa por donación indicando la valorización respectiva.

Por su parte, el recurrente manifiesta que la calificación del presente título se debe realizar en virtud al principio de pro inscripción regulado por el artículo 31 del RGRP, considerando la manifestación de voluntad de los otorgantes amparada por el principio de la autonomía privada. En ese sentido, corresponde a la presente instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

3. En el presente caso, verificada la escritura pública de donación y anticipo de legítima del 20/5/2023 otorgada por la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado, se advierte lo siguiente:

“(...) SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE DONACIÓN QUE REALIZAN LOS ESPOSOS DON MARIO ANTONIO MAS PINEDO, (...) Y DOÑA MIGUELA MÉNDEZ ALFÉREZ, (...) **A FAVOR DEL SR. JOHAN WALDYR BELLOTA MÉNDEZ (...), EL MISMO QUE ES HIJO POLÍTICO DEL SR. MARIO ANTONIO MAS PINEDO, HIJO LEGÍTIMO**



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

DE SU ESPOSA MIGUELA MÉNDEZ ALFÉREZ, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

PRIMERO.- LOS DONANTES SON PROPIETARIOS DE UN DEPARTAMENTO, UBICADO EN EL PASAJE ABEJA N° 111, TERCER PISO, DPTO. 4, DEL DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, (...)

CLÁUSULA ADICIONAL: DONACIÓN 50 % (CINCUENTA POR CIENTO), ANTICIPO DE LEGÍTIMA 50 % (CINCUENTA POR CIENTO)

EN ESTE ACTO LOS CONTRATANTES EN VÍA ACLARATORIA EXPRESAN QUE EL PRESENTE ACTO JURÍDICO COMPRENDE DONACIÓN POR PARTE DEL SEÑOR MARIO ANTONIO MAS PINEDO Y ANTICIPO DE LEGÍTIMA POR PARTE DE LA SEÑORA MIGUELA MÉNDEZ ALFÉREZ; (...). (El resaltado es nuestro).

Ahora bien, el referido instrumento público fue materia de aclaración mediante escritura pública de aclaración de donación y anticipo de legítima del 13/6/2023, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado, señalándose lo siguiente:

“(...)

SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE ACLARACIÓN DE DONACIÓN Y ANTICIPO DE LEGÍTIMA QUE OTORGA LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR DON MARIO ANTONIO MAS PINEDO, (...) Y DOÑA MIGUELA MÉNDEZ ALFÉREZ (...), EN ADELANTE “LA SOCIEDAD CONYUGAL”; A FAVOR JOHAN WALDYR BELLOTA MÉNDEZ (...), EN ADELANTE “EL BENEFICIARIO”, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

PRIMERO.- ACLARACIÓN:

LA SOCIEDAD CONYUGAL ACLARA QUE CONSTITUYE DONACIÓN Y ANTICIPO DE LEGÍTIMA PURA, EL ACTO JURÍDICO FORMALIZADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA CON FECHA 20/05/2023 ANTE EL SEÑOR NOTARIO CARLOS ENRIQUE AYALA ALVARADO.

“(...).” (El resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar, mediante los instrumentos públicos presentados, Johan Waldyr Bellota Méndez adquiere el íntegro del predio inscrito en la partida electrónica N° 47378141 del Registro de Predios de Lima, en mérito al anticipo de legítima otorgado por su madre Miguela Méndez Alférez (en un 50%) y a la donación otorgada por Mario Antonio Mas Pinedo (en un 50%).

De lo expuesto, claramente se puede advertir que **el objeto del acto jurídico rogado es transferir a título gratuito el dominio del predio registrado en la partida N° 43378141** del Registro de Predios de Lima, a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, diferenciando la “modalidad” de la transferencia de cada uno de los integrantes de la sociedad conyugal transferente, en razón al vínculo que los une con el beneficiario Johan



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

Waldyr Bellota Méndez (hijo biológico – hijo político), por una parte efectuando anticipo de legítima y por otra parte donación.

Ahora bien, siendo que el dominio del predio *submateria* corresponde a la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alfárez, conforme a los antecedentes registrales, cabe preguntarse si existe algún obstáculo en transferir el dominio del predio bajo los términos rogados.

4. En lo que respecta al régimen patrimonial, en el matrimonio es posible adoptar el régimen de sociedad de gananciales o el de separación de patrimonios.

En el régimen de sociedad de gananciales, pueden existir bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad, conforme al artículo 301 del Código Civil. Por un lado, son bienes propios de cada cónyuge los enumerados taxativamente en el artículo 302 del mencionado código, siendo que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios, pudiendo disponer de ellos y gravarlos, tal como establece el artículo 303. Por otro lado, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos, productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor, conforme al artículo 310 del Código Civil. Además, en el artículo 311 del mencionado código se enumeran las reglas para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

En cambio, en el régimen de separación de patrimonios, cada cónyuge conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes, conforme al artículo 327 del Código Civil.

Antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad, la que debe inscribirse en el Registro Personal. A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales (artículo 295 del Código Civil). Asimismo, durante el matrimonio, se puede sustituir un régimen por el otro, para lo que se requiere escritura pública e inscripción en el Registro Personal (artículo 296).

En el presente caso, el matrimonio contraído por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alfárez se rige por el régimen de sociedad de gananciales, pues no consta registrada separación de patrimonios,



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

conforme a la búsqueda realizada en el índice Nacional del Registro Personal.

Dicho lo anterior, se puede concluir que no resulta procedente que cada cónyuge transfiera un porcentaje de cuota ideal del predio *submateria* por cuanto este es de titularidad de la sociedad conyugal. Cabe precisar que los bienes de la sociedad conyugal no pertenecen por cuotas ideales a los cónyuges, ya que no se trata de una copropiedad, tal como afirma la registradora en su primera esquila de observación.

5. Sin perjuicio de lo anterior, debe considerarse que 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 al donatario la propiedad de un bien sin recibir ninguna contraprestación a cambio, o en caso de recibirla, esta lo es en calidad de cargo. Por lo tanto, se trata de un contrato a título gratuito.

Por su parte, 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.

Según afirma Augusto Ferrero Costa¹, el anticipo de herencia no es otra cosa que una calificación al contrato de donación; por tanto, se trata de un acto jurídico en el cual intervienen el donante y donatario.

6. Respecto del anticipo de legítima, el Tribunal ha expresado en diversas resoluciones, como la Resolución N° 149-2001-ORLC/TR del 30/3/2001, que las donaciones y liberalidades hechas en vida se atribuyen como anticipo de legítima, dado a que mientras la muerte no ocurra, 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, mediante Resolución N° 061-2000-ORLC/TR del 29/2/2000 se interpretó que el anticipo de legítima un acto de atribución patrimonial a

¹ FERRERO COSTA, Augusto. *Tratado de Derecho Civil*. Tomo V. Volumen II. Universidad de Lima. Cultural Cuzco S.A., Lima; pág. 820.



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

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 un heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez de la donación.

En ese sentido, cuando el donatario en un contrato de donación es heredero forzoso del donante, el bien transferido se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación. Debido a ello, el anticipo de legítima mediante el cual se transfirió gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación, y además por las que regulan la colación².

7. Con relación a la calificación registral del anticipo de legítima, en el artículo 107 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se 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. (...)".

De acuerdo a la norma antes citada, se concluye que en el caso de la inscripción de un anticipo de legítima será necesario que se acredite ante el Registro la condición de heredero forzoso.

8. Como ya se mencionó anteriormente, mediante la escritura pública de donación y anticipo de legítima del 20/5/2023 y la escritura pública de aclaración de donación y anticipo de legítima del 13/6/2023 ambas otorgadas ante notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado, Johan Waldyr Bellota Méndez adquiere la propiedad del predio inscrito en la partida electrónica N° 47378141 del Registro de Predios de Lima, en mérito al anticipo de legítima otorgado por su madre Miguela Méndez Alfárez (en un 50%) y a la donación otorgada por Mario Antonio Mas Pinedo (en un 50%).

En tal sentido, independientemente que se haya indicado el porcentaje que transfiere cada uno de los cónyuges, se debe considerar que se transfiere a título gratuito el íntegro del predio *submateria*, con la intervención de Miguela Méndez Alfárez y de Mario Antonio Mas Pinedo, dando cumplimiento al artículo 315 del Código Civil que indica que "para

² En el mismo sentido se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1555-2015-SUNARP-TR-L del 11/8/2015.



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer".

Asimismo, debe considerarse que la transferencia se realizó a título gratuito a favor de Johan Waldyr Bellota Méndez, independientemente del *nomen juris* del contrato materia de calificación (anticipo de legítima otorgado por Miguela Méndez Alférez y donación otorgada por Mario Antonio Mas Pinedo); más aún, al haberse señalado anteriormente que el anticipo de legítima es un contrato de donación en el cual el donatario es heredero forzoso del donante.

En consecuencia, si bien existe una diferenciación en los términos indicados en los instrumentos públicos presentados, debido *-como ya se dijo-* al vínculo que une a los miembros de la sociedad conyugal conformada por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez con el beneficiario Johan Waldyr Bellota Méndez (hijo político – hijo biológico); dicho aspecto no desnaturaliza la voluntad de las partes (acto de liberalidad), la cual es **transferir a título gratuito el inmueble registrado en la partida N° 43378141 del Registro de Predios de Lima**.

En ese sentido, concordante con lo anteriormente expuesto y con el principio de pro inscripción previsto en el tercer párrafo del artículo 2011³ del Código Civil y el artículo 31 del RGRP, carece de sentido solicitar una escritura pública aclaratoria señalando expresamente que la modalidad de la transferencia es una donación, como lo requiere la primera instancia.

Se deja constancia que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 848-2010-SUNARP-TR-L del 11/6/2010 y N° 960-2018-SUNARP-TR-L del 26/4/2018.

9. Asimismo, en cuanto a la falta de valorización del inmueble, el artículo 1625 del Código Civil establece 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**".

En el contrato de donación de bienes inmuebles la indicación del valor real es sancionado con nulidad.

La donación al ser un contrato requiere del acuerdo de voluntades, entre otros aspectos, sobre el valor real del inmueble que tiene como función

³ **Artículo 2011 del Código Civil.-**

(...)

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

(...)"



RESOLUCIÓN No. 3443 -2023-SUNARP-TR

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, además de determinar si se ha incurrido en algún exceso, ya que el donante (anticipante) se encuentra limitado por la norma prevista en el artículo 1629⁴ del Código Civil.

En el presente caso, sí se ha establecido por las partes el valor real del inmueble que se transfiere [37,000.00], conforme se advierte de la escritura pública del 20/5/2023.

Por las consideraciones expuestas, **corresponde revocar la observación** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a 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

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones2019/1444711-2023/P.Dp

⁴ **Artículo 1629.-** 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.