



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 15 de octubre del dos mil diecinueve.

APELANTE : RAÚL ENRIQUE PLAZA DEXTRE
TITULO : 1355038-2019 del 10.6.2019
RECURSO : 313- 2019
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° VII – SEDE HUARAZ
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHIMBOTE
ACTO (S) : MODIFICACIÓN DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA
SUMILLA(S) :

Modificación de términos contractuales

Si bien el artículo 1351 del Código Civil permite recurrir a la modificación de la relación jurídica que vincula a las partes, ello no acontecerá cuando se determine que las alteraciones efectuadas al contrato han dado paso al surgimiento de una nueva relación obligatoria.

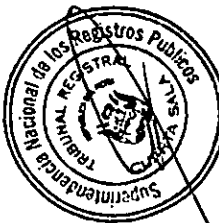
Representatividad de menor de edad

Los actos de disposición sobre los bienes de un menor de edad requieren de autorización judicial para su realización conforme a lo previsto por el artículo 167 numeral 1 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la modificación del anticipo de legítima que corre inscrito en el asiento 00013 de la partida N° 09012372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a efectos de sustituir el bien materia de transferencia, debiendo entenderse que se trata del inmueble inscrito en la partida N° 09061188 del Registro de Predios de la referida oficina, asimismo se peticiona que se inscriba la reversión del dominio que se publicita en aquella partida en favor de sus anteriores propietarios.

Para tal efecto, se adjuntó la escritura pública de modificación y sustitución de anticipo de legítima del 21.3.2019 otorgada por la sociedad





RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T

conyugal formada por Tomás Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cardenas de Villalva, quienes actúan en representación de su menor hijo Gonzalito Junior Villalva Vargas, que fue extendida ante notario de Chimbote Eduardo Pastor La Rosa.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público de Chimbote Aníbal Arqueros Alvarado mediante esquila del 20.6.2019, cuyo tenor se reproduce cabalmente a continuación:

II.- Defectos advertidos y sugerencias:

Mediante escritura pública N° 5626 Kardex 84736 del 21/03/2019 otorgada ante notario Eduardo Pastor La Rosa, se pretende modificar y sustituir el anticipo de legítima inscrito en el asiento 00013 de la partida antes señalada, en el sentido que se debe sustituir el bien otorgado en anticipo por otro inscrito en la partida n° P09061188.

Verificado el título archivado N° 2013-5956 sobre anticipo de legítima y el título presentado sobre modificación de anticipo de legítima, se aprecia que en ninguno de estos títulos constan las causales contempladas en la ley para poder efectuar la reversión o revocación del anticipo.

a) El Art. 1371° del Código Civil ha previsto la figura jurídica de la resolución contractual, que consiste en dejar sin efecto una relación jurídica patrimonial derivada de un contrato válido, por causa sobreviniente a su celebración, la cual generalmente torna imposible o innecesaria la permanencia de la relación contractual.

La causal sobreviviente a la celebración del contrato a que se refiere el artículo mencionado, puede estar previsto en la ley, en el contrato (cláusula resolutoria), o consistir en el simple acuerdo de voluntades (como el mutuo disenso regulado en el artículo 1313° del mismo cuerpo legal)

b) Artículo 1313 del Código Civil: "*Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado*".

Ahora bien, por el mutuo disenso no se puede extinguir lo inexistente, tampoco se podría extinguir lo que ya no existe. Si el contrato se hubiera consumado, ya habría realizado su fin, cumpliendo el propósito que las partes proveyeron y nada habría ya que extinguir, es decir ya no podría dejarse sin efecto el contrato, puesto que el anticipo de legítima ya se encuentra perfeccionada y consumada, y ya se realizó el fin, cumpliendo el propósito que las partes proveyeron en su momento.

c) El tribunal registral en el XCVI Pleno aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRESUPUESTOS PARA LA RESOLUCIÓN O MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

"Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello".

El citado precedente, en su primera parte, reitera lo expresado en los párrafos que anteceden, respecto de la imposibilidad de resolver un contrato cuando las prestaciones se han ejecutado; sin embargo, en su segunda parte, deja abierta la posibilidad de la inscripción de tales actos siempre el contenido del acuerdo fluya los elementos para la calificación como un acto nuevo. El presente caso, se puede calificar como un acto nuevo, por cuanto se cuenta con elementos necesarios para el acto de anticipo de legítima. Sin embargo, GONZALITO JUNIOR VILLALVA VARGAS, que vendría ser el anticipante en el predio inscrito en la partida n° P09012372, es MENOR DE EDAD, y tratándose de un bien que pertenece a un menor de edad, la procedencia del anticipo de legítima requiere de AUTORIZACIÓN JUDICIAL conforme a lo establecido en el artículo 167° numeral 1) del Código Civil.



RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T

* *Subsanado lo señalado en el párrafo que antecede, deberá reintegrar el saldo abajo indicado por concepto de derechos registrales.*

III.- Base Legal:

Arts. 167°, 1313°, 1352°1625°, 2011° Código Civil.

Arts. 32°, 40°, 41° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El señor Plaza interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- No se trata de dejar sin efecto un contrato, pues solo es una modificación de anticipo de herencia en el sentido de que se sustituye un bien inmueble de menor valor por otro de mayor valorización, mejorando de este modo el anticipo de legítima otorgado por la sociedad conyugal conformada por Tomás Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva a favor de su hijo Gonzalito Junior Villalva Vargas.

- El registrador indicó que se trataría de un nuevo acto, es decir, él supone equivocadamente que es un anticipo de legítima del hijo hacia sus padres, y que al ser el bien inmueble sustituido de un menor de edad se requiere autorización judicial conforme al artículo 167, numeral 1) del Código Civil.

Estamos frente a un error de concepto en la calificación registral, más aún no hay que olvidar el precepto jurídico de que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que la ley no obliga.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N° 09012372 del Registro de Predios de Chimbote

En esta partida consta inscrito el lote 7 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan, distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash.

En el asiento 000012 se inscribió la propiedad sobre el bien a favor de los esposos Tomás Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva.

En el asiento 00013 obra registrado el anticipo de legítima otorgado por la sociedad conyugal Villalva – Vargas a favor de Gonzalito Junior Villalva Vargas.

Partida N° 09061188 del Registro de Predios de Chimbote

**RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T**

En esta partida obra inscrito el lote 9 de la manzana B2 del Programa de Vivienda Sector 5A – 5D Zona 5 de la Urb. Buenos Aires, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash.

En el asiento 00010 se publicita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Tomas Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (e) Maritha Elena Escobar Lino.

Atendiendo a la pretensión del administrado y a la denegatoria formulada por el Registrador, corresponde a esta Sala determinar:

- ¿Se solicita inscribir la modificación a un anticipo de legítima o el surgimiento de un nuevo contrato?
- ¿Se requiere de autorización judicial para que los padres del menor de edad titular de un predio puedan transferir su dominio?

VI. ANÁLISIS:

1. La rogatoria de esta solicitud comprende los siguientes actos:
 - La modificación del anticipo de legítima otorgado a favor de Gonzalito Junior Villalva Vargas (menor de edad) que corre inscrito en el asiento 00013 de la partida N° 09012372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (lote 7 de la manzana 1 del Asentamiento San Juan – distrito de Chimbote), a efectos de que el predio objeto de anticipo sea reemplazado por el predio inscrito en la partida N° 09061188 del Registro de Predios de la referida oficina (lote 9 de la manzana B del Programa de Vivienda Sector 5A - 5D Zona 5 Urb. Buenos Aires – Nuevo Chimbote).
 - Asimismo, se solicita la reversión del dominio del predio registrado en la partida N° 09012372 a favor de los esposos Tomás Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva, quienes son padres del mencionado menor de edad.

La primera instancia rechaza la inscripción porque la rogatoria incluye un nuevo anticipo de legítima que otorga el menor de edad a favor de sus padres respecto al bien inscrito en la partida N° 09012372, por esa razón, requiere de mandato judicial que autoriza esta disposición. Frente a ello, el apelante sostiene que el registrador yerra al interpretar que estamos ante un nuevo anticipo, pues lo que contiene la rogatoria es una modificación para sustituir el predio por otro de mayor valor.



RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T

Planteados tales términos, le corresponde a esta instancia determinar si nos encontramos ante una modificación del anticipo de legítima inscrito o estamos ante la celebración de un nuevo acto de transferencia.

2. El artículo 831 del Código Civil señala 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 aquel.

De ese dispositivo normativo se desprende que la institución del anticipo es una donación, el cual a su vez es un contrato de transferencia de propiedad sobre un bien a título gratuito (artículo 1621 del Código Civil), en ese orden lógico, también resultan aplicables para el anticipo de legítima las reglas generales previstas en el libro VII del mismo Código.

Así tenemos que el artículo 1351 del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, **modificar** o extinguir una relación jurídica patrimonial. Nótese, entonces, que un contrato no solo tiene como finalidad instituir nuevas relaciones jurídicas patrimoniales, sino que también mediante otro contrato es posible precisar, **alterar** o concluir otro que es preexistente.

Ocurre con frecuencia que, bien sea por alteración de las circunstancias o por razones no previstas al momento de constituir la obligación, las partes desean alterar el contenido, sin extinguirla¹. Para ello, el artículo 1351 permite recurrir a la modificación de la relación jurídica que vincula a las partes, que significa trocar dicha relación parcialmente, esto es dejando subsistentes determinadas disposiciones contractuales. En otras palabras, **la relación obligatoria, a pesar de las modificaciones de su contenido, continúa siendo la misma**².

Conforme a ello, es pertinente examinar si a pesar de las modificaciones introducidas al anticipo de legítima contenido originariamente en la escritura pública del 25.1.2013, otorgada por los cónyuges Tomás Villalva Segura y Santos Felicita Vargas Cardenas de Villalva (anticipantes) a favor de su menor hijo Gonzalito Junior Villalva Vargas (anticipado), y que se publicita en el asiento 000013³ de la partida N° 09012372 del Registro de Predios de Chimbote, este sigue manteniendo su identidad o, caso contrario, corresponde determinar si las alteraciones efectuadas son de

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, T. I, 3edición, Palestra Editores, Lima, 2017, p. 57.

² Idem.

³ Este asiento fue extendido en virtud del título archivado N° 5956-2013 del 18.3.2013 que contiene la mencionada escritura de anticipo de legítima.

**RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T**

tal magnitud que han provocado el nacimiento de una nueva relación obligatoria.

4. Para tal efecto, se adjuntó la escritura pública de modificación y sustitución de anticipo de legítima del 21.3.2019 otorgada ante notario de Chimbote Eduardo Pastor La Rosa, en la que intervienen los referidos anticipantes en representación de su menor hijo, y cuyas cláusulas primera, segunda y tercera dan cuenta del siguiente tenor:

PRIMERA: Con fecha 02 de abril de 2013⁴ suscribieron ante el despacho del Dr. Eduardo Pastor La Rosa, notario de Chimbote, la escritura pública de anticipo de legítima otorgado por Tomás Villalva Segura casado con doña Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva, a favor de su menor hijo Gonzalito Junior Villalva Vargas (...), respecto del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano San Juan Mz. 1, Lt. 7, cuya área, linderos y medidas perimétricas inscrito en la partida N° P09012372 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, valorizado por la suma de S/. 77,300.00 (SETENTA Y SIETE MIL Y 00/100 nuevos soles).

SEGUNDA.- LOS ANTICIPANTES, mediante este presente documento y por han convenido en la **MODIFICACIÓN DE ANTICIPO DE HERENCIA Y SUSTITUCIÓN** del bien inmueble que otorgaron en anticipo de legítima, señalado en la cláusula que antecede, el cual será **reemplazado o sustituido** por un inmueble de mayor valorización, siendo este el inmueble ubicado en el Programa de vivienda sector 5A – 5D Zona 5 Urb. Buenos Aires MZ. B2, Lt. 9 Sector 5D, Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia de Santa, Departamento de Ancash, cuya área, linderos y medidas perimétricas corre inscrito en la Partida N° P09061188 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, valorizado por la suma de S/. 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL Y 0/100 SOLES)⁵.

TERCERO: De igual manera se deja constancia que el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano San Juan Mz. 1, Lt. 7, cuya área, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la partida N° P09012372 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, **los anticipantes han convenido expresamente que se revertirá a favor de los anticipantes Tomás Villalva Segura casado con doña Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva.** (El resaltado es nuestro).

⁴ Esta fecha en sí se refiere al día que se produjo la inscripción del anticipo en el asiento 00013 de la partida N° 09012372, por lo que corresponde señalar que la fecha correcta del otorgamiento de la escritura pública de este acto es el 25.I.2013.

**RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T**

De lo antes transcrito, se desprende que por el acto de modificación y sustitución de anticipo de herencia el menor Gonzalito Junior Villalva Vargas adquiere el dominio sobre el predio inscrito en la partida N° 09061188, mientras que la propiedad del inmueble registrado en la partida N° 09012372 se revierte a la sociedad conyugal conformada por Santos Felicita Vargas Cárdenas de Villalva y Tomas Villalva Segura.

5. Como vemos, más que modificar la relación jurídica sustancial entre las partes surgida en el contrato primigenio contenido en la escritura pública del 25.1.2013, que dio mérito al asiento 00013 de la partida N° 09012372, **se ha producido la creación de un nuevo vínculo contractual** en virtud del cual se ha intercambiado el dominio del predio que consta inscrito en la referida partida con el que se publicita en la partida N° 09061188, lo que revela que estamos frente a una transferencia de bienes que califica como un contrato de permuta⁵.

Dicha conclusión se sustenta en el hecho de que los esposos Villalva-Vargas no podrían revertir a su favor el dominio sobre el predio inscrito en la partida N° 09012372, sin que previamente admitan que la propiedad de este bien pertenece a la esfera patrimonial del menor anticipado, es decir, sirven de esta situación jurídica consumada para dar paso al intercambio con la propiedad del inmueble del que aquellos son titulares en la partida N° 09061188.

Siendo así, dado que el dominio del menor Gonzalito Junior Villalva Vargas sobre el predio inscrito en la partida N° 09012372 es transferido, ello significa que estamos frente un acto de desprendimiento patrimonial (de disposición), por tanto, y de acuerdo al artículo 167 numeral 1 del Código Civil corresponde que sus representantes legales, en este caso sus padres, recaben la respectiva autorización judicial, en concordancia al artículo 447 del mismo código que ha previsto que:

"Artículo 447.- Prohibición de los padres de enajenar y gravar bienes del hijo

Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública

⁵ Código Civil

Artículo 1602.- Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes.

**RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T**

subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo". (El resaltado es nuestro)

Por tanto, **procede confirmar la denegatoria** a efectos de que se adjunte la respectiva autorización judicial que autorice o ratifique el acto de disposición sobre el predio del que es titular el menor de edad.

7. De otro lado, en el escrito de impugnación se señala que la transferencia que se solicita inscribir a favor del menor de edad mejora el anticipo de legítima que ya le fuera otorgado, no obstante, es necesario mencionar que conforme al artículo 1132 del Código Civil *el acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque este sea de mayor valor*, en tal sentido, no es válido admitir la inscripción solo porque se estima que el menor de edad, quien asume la posición jurídica de acreedor en relación al predio inscrito en la partida N° 09061188, se beneficiará en función al mayor valor que se le asignó al bien, pues dicha circunstancia debe ser merituada por la instancia judicial competente.

8. Finalmente, el administrado argumenta que la modificación materia de este estudio pretende rectificar el error de concepto existente en el título del anticipo de legítima que consta inscrito en el asiento 000013 de la partida N° 09012372 del Registro de Predios de Chimbote.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el error de concepto es una especie de inexactitud registral que va a implicar una alteración o variación (al publicitarse en el asiento registral) del verdadero sentido del término, expresión o de una idea que recoge el contenido del título⁶. Sin embargo, de la revisión a la escritura pública del 25.1.2013 no se advierte ninguna redacción vaga o ambigua⁷, es decir, no se aprecia inexactitud alguna pues el asiento 000013 sí responde a la transferencia por anticipo de herencia a favor del menor de edad sobre el predio inscrito en la antedicha partida. En ese orden, la propuesta sugerida por el apelante debe ser desestimada.

⁶ RIMASCCA HUARANCCA, Ángel, *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 262

⁷ Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 84.- Rectificación de error de concepto

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;

b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.



RESOLUCIÓN N° 794-2019-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Yovana del Rosario Fernández Mendoza y Maritha Elena Escobar Lino, autorizadas mediante la Resolución N° 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018 y la Resolución N° 237-2019-SUNARP/PT del 30.9.2019, respectivamente.

Por lo expuesto, estando a lo acordado por unanimidad; **se resuelve:**

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Presidenta (e) de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



MARITHA E. ESCOBAR LINO
Vocal (s) del Tribunal Registral