



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022- SUNARP-TR**

Lima, 20 de octubre de 2022

**APELANTE** : **HED CAITURO VALENZUELA**  
**TÍTULO** : N° 1890055 del 30/6/2022.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 21/9/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Cusco.  
**ACTO(s)** : Anticipo de legítima y traslado de dominio por sucesión intestada.

**SUMILLA(s)** :

### **ANTICIPO DE HERENCIA**

No corresponde, vía anticipo de herencia, transferir en propiedad un determinado bien inmueble, a quien no tiene la condición de heredero forzoso del anticipante.

### **TRANSFERENCIA DE PARTE DE PREDIO DE ÁREA MAYOR**

Para inscribir actos que implican variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización cumpliendo con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según la clase de predio de que se trate.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima que otorga Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero a favor de José René Venero Cámara y Carmen Zúñiga Letona de Venero, respecto de un área de 8.00 ha, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco.

Asimismo, se solicita la inscripción de las transferencias de dominio por sucesiones intestadas de José René Venero Cámara, Teresa Adriana Venero Zúñiga y Pedro Jorge Venero Zúñiga, respecto del predio registrado en la mencionada partida registral, en mérito a las sucesiones intestadas de los mencionados causantes, inscritas en las partidas electrónicas N°s 11087832, 11217026 y 11229048 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco, respectivamente.

Para tal efecto se presenta formulario de inscripción (hoja verde) solicitando inscripción de sucesión en propiedad.

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

Mediante reingreso del 5/8/2022 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación del 5/8/2022 suscrito por Hed Caituiro Valenzuela.
- Certificación de reproducción expedida el 5/8/2022 por el notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco del testimonio de la escritura pública de anticipo de legítima del 25/3/1986 otorgada ante ex notario Carlos Ernesto Salinas Navia, expedido por Wilfredo Cruz Aucapuri, director (e) del Archivo Regional del Gobierno Regional Cusco.
- Partida de nacimiento de José René Venero Cámara.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Predios de Cusco Wildert J. Pérez Pagan observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es): HED CAITUIRO VALENZUELA

En relación con dicho título, manifiesto que 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):

**ANTECEDENTES:**

Solicita inscripción de sucesión en propiedad y anticipo de legítima  
Partidas vinculadas: P.E. N° 02020246 (Registro de Predios), P.E N° 11087832, 11217026 y 11229048 (Registro de Sucesiones Intestadas).

**PROBLEMA:**

a) Inadecuación con el antecedente registral

**ANÁLISIS Y COMENTARIOS (DEL REINGRESO)**

Se tiene que con la finalidad de acreditar el tracto sucesivo de la P.E. N° 02020246 del Registro de Predios, adjuntó a su rogatoria escritura pública de fecha 25/03/1986 extendida por ante notario público Carlos Ernesto Salinas Navia, a través de la cual Carolina Cámara Navarro i Laos Viuda de Venero otorga anticipo de legítima en favor de José René Venero Cámara y Carmen Zúñiga Letona de Venero; al respecto surgen las siguientes observaciones:

1.- De acuerdo al art. 831 del Código Civil, el anticipo de legitima constituye una donación otorgada a los herederos forzosos, en ese entender se tiene como herederos forzosos a los hijos y demás descendientes, padres y cónyuge (Art. 724 del Código Civil); sin embargo en la escritura pública presentada se tiene como beneficiarios del anticipo de legitima a José René Venero Gamarra y Carmen Zúñiga Letona, el primero de los nombrados tiene la calidad de heredero forzoso (conforme

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

se acredita con la partida de nacimiento, en tanto que la segunda beneficiaria Carmen Zúñiga Letona, no tiene tal calidad, por lo que la liberalidad otorgada a su favor no constituye anticipo de legítima, sino donación. Aspecto que deberá ser materia de aclaración mediante instrumento público (escritura pública), la cual deberá ser celebrada por todos los otorgantes del acto jurídico, en caso de que alguno de los otorgantes se encuentre fallecido, corresponderá a los herederos realizar la aclaración.

**2.-** De otro lado se advierte que en el antecedente registral el predio cuenta con una extensión superficial de 202,000.82 m<sup>2</sup>. (20.20 has), sin embargo, el área materia de transferencia tiene una extensión de 8 ha aproximadamente; en ese sentido deberá cumplir con presentar los requisitos exigidos por ley para desmembrar la fracción materia de transferencia.

**REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS**  
“Art. 64. Independización de predio rural. - La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por un notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes: a. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente. b. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente”.

Sírvase subsanar.

**CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, se observa el título.

**BASE LEGAL:**

Art. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.  
Art. 2011 del Código Civil”.

**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

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

- El anticipo de herencia es un contrato solemne según lo establecido en el artículo 1625 del Código Civil; asimismo, es un contrato cuya finalidad está destinada a la sucesión de los bienes a satisfacción de un heredero forzoso, de conformidad al artículo 831 concordante con el artículo 724 del mismo cuerpo legal.

- De las cláusulas contenidas en el testimonio presentado puede establecerse lo siguiente: (i) El otorgante José Venero Cámara tiene la condición legal de heredero forzoso, (ii) Se advierte la indicación individual y valor del inmueble objeto del anticipo de legítima y (iii) El otorgante José Venero Cámara manifiesta su voluntad de forma expresa aceptando el anticipo de herencia, pues de conformidad a los artículos 168 y 169 del Código Civil el acto jurídico en el testimonio ha quedado plasmada la intención de anticipar la herencia en favor del hijo José Venero Cámara. En consecuencia, Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero otorgó en calidad de anticipo de legítima el predio *submateria* a favor de José Venero Cámara.

- La causante Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero no otorgó en calidad de donación el predio *submateria* a favor de Carmen Zúñiga Letona de Venero, debido a que: (i) La persona de Carmen Zúñiga Letona de Venero, cónyuge de José Venero Cámara no manifestó su voluntad de forma expresa en dicho acto jurídico, vulnerando el artículo 141 del Código Civil, (ii) El artículo 1625 del Código Civil señala que el beneficiario esté satisfecho con la donación. En ese sentido, una persona no podría manifestar su voluntad de satisfacción de forma tácita y (iii) La persona de Carmen Zúñiga Letona de Venero únicamente participó en dicho acto en condición de cónyuge.

- Es preciso señalar que los otorgantes Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero y José Venero Cámara han fallecido, lo que ha motivado el Expediente N° 00082-2022-0-1005-JM-CI-01, sobre división y partición, tramitado en el 1° Juzgado Mixto – Sede Calca de la Corte Superior de Justicia de Cusco, donde la demandada es Carmen Zúñiga Letona de Venero, entre otras personas.

- Resulta imposible que la otorgante Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero exprese su voluntad. Asimismo, los herederos no podrían expresar su voluntad si la citada persona tuvo o no la intención de donar el predio *submateria* a favor de Carmen Zúñiga Letona de Venero, pues dichas personas no realizaron dicho acto.

- En relación a que la otorgante Carmen Zúñiga Letona de Venero realice una aclaración sobre el supuesto acto de donación en favor de ella, se

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

debe señalar lo siguiente: (i) En principio, la citada persona no tiene la calidad de donataria por los fundamentos señalados en los numerales precedentes, (ii) En segundo lugar, la Oficina Registral estaría otorgando un derecho a favor de la citada persona, vulnerando lo establecido en los artículos 660, 815 y 831 del Código Civil y (iii) En tercer lugar, vulneraría los artículos 141, 168 y 169 del Código Civil concordante con el inciso 14 del artículo 2 y 62 de la Constitución Política del Perú, pues no podría aclararse un acto jurídico, como en el presente caso, sin la intervención del donante.

- Finalmente, en relación a la observación que se presente los requisitos exigidos por ley para desmembrar la fracción materia de transferencia, se debe señalar que la solicitud objeto de apelación deberá ser únicamente en el área de las 8 ha y no en las 20.20 ha.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL****Registro de Predios****Tomo 124 de foja 257 que continúa en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco**

El fundo Patahuasi ubicado en la jurisdicción del distrito de Calca, provincia de Calca y departamento del Cusco, corre inscrito a foja 257 del tomo 124 que continúa en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco.

En el asiento 1 de foja 257 del tomo 124, consta inscrito el dominio de Carolina Cámara Navarro y Laos de Venero, casada con Juan Luis Venero y Venero, sobre el fundo en mención que tiene una extensión superficial de doscientos dos mil ochentidos metros cuadrados, habiéndose descrito sus linderos respectivos.

**Registro de Sucesiones Intestadas****Partida electrónica N° 11087832 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco**

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada del causante José René Venero Cámara, fallecido el 27/9/2006, en mérito del acta protocolizada del 6/7/2009 expedida por la notaria pública de Calca Mery Alinda Sánchez Gamarra, en la cual se declaran como sus únicos y universales herederos a su cónyuge supérstite Carmen Zúñiga Letona de Venero y a sus hijos Pedro Jorge Venero Zúñiga, Teresa Adriana Venero Zúñiga, Norma Natividad Venero Zúñiga y María Venero Zúñiga.

**Partida electrónica N° 11217026 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco**

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

En el asiento A00003 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada de la causante Teresa Adriana Venero Zúñiga, fallecida el 29/3/2018, en mérito del acta notarial de protocolización del 14/3/2019 expedida por el notario público de Calca William Liov Saravia Palomino, en la cual se declaran como sus únicos y universales herederos a Juan Bernardino Garrafa Lovaton en condición de cónyuge supérstite y a Tupak Katari Garrafa Venero, Jackeline Teresa Garrafa Venero, Johan Bernard Garrafa Venero y Joanna Paola Garrafa Venero en calidad de hijos.

**Partida electrónica N° 11229048 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco**

En el asiento D00002 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada del causante Pedro Jorge Venero Zúñiga, fallecido el 13/3/2015, en mérito del acta notarial de protocolización del 12/11/2019 expedida por el notario público de Calca William Liov Saravia Palomino, en la cual se declaran como sus únicos y universales herederos a Lisbeth Nancy Ricalde Zevallos, en condición de cónyuge supérstite y a Mirjha Verenise Venero Ricalde y Mirjha Verioska Venero Ricalde, en calidad de hijas.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si corresponde, vía anticipo de legítima, transferir en propiedad un determinado bien inmueble, a quien no tiene la condición de heredero forzoso del anticipante.
- Si para inscribir actos que implican variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización.

**VI. ANÁLISIS**

1. El anticipo de herencia se encuentra regulado por el artículo 831 del Código Civil, estableciendo 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”*.

Con relación a este tema, esta instancia ha señalado en reiteradas oportunidades que las donaciones o liberalidades hechas en vida se atribuyen como anticipo de legítima, dado que mientras no ocurra el hecho de la muerte no existe legítima y el beneficiario no puede ser considerado

## RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR

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.

2. Asimismo, cabe mencionar 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.

Respecto a la definición de herederos forzosos, en el artículo 724 del Código Civil, ha indicado que “Son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho”.

3. Con relación a la calificación del anticipo de legítima, en el artículo 107 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), 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.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

De acuerdo con 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.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del anticipo de legítima que otorga Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero a favor de José René Venero Cámara y Carmen Zúñiga Letona de Venero, respecto de un área de 8.00 ha, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco.

Asimismo, se solicita la inscripción de las transferencias de dominio por sucesiones intestadas de José René Venero Cámara, Teresa Adriana Venero Zúñiga y Pedro Jorge Venero Zúñiga, respecto del predio registrado en la mencionada partida registral, en mérito a las sucesiones intestadas de los mencionados causantes, inscritas en las partidas

## RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR

electrónicas N°s 11087832, 11217026 y 11229048 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco, respectivamente.

El registrador formula observación señalando – entre otros aspectos – que Carmen Zúñiga Letona de Venero, segunda beneficiaria del anticipo de legítima no tiene la calidad de heredera forzosa, por lo que la liberalidad otorgada a su favor no constituye anticipo de legítima sino donación, motivo por el cual dicho aspecto deberá ser materia de aclaración mediante instrumento público celebrado por todos los otorgantes del acto jurídico.

Por su parte, el recurrente sostiene que la persona de Carmen Zúñiga Letona de Venero únicamente participó en dicho acto en condición de cónyuge.

5. Ahora bien, revisado el testimonio de la escritura pública de anticipo de legítima del 25/3/1986 otorgada ante ex notario Carlos Ernesto Salinas Navia acompañado al título alzado, podemos apreciar de la comparecencia y cláusulas lo siguiente:

**“(...) FUE PRESENTE DE UNA PARTE LA SEÑORA CAROLINA CÁMARA NAVARRO I LAOS VIUDA DE VENERO, COMO OTORGANTE: Y DE OTRA PARTE EL SEÑOR JOSÉ RENÉ VENERO CÁMARA Y ESPOSA CARMEN ZUÑIGA LETONA DE VENERO, COMO OTORGADOS, CUYOS GENERALES DE LEY, ESTÁN CONSIGNADOS EN LA MINUTA QUE ORIGINA ESTE INSTRUMENTO, DE LO QUE DOY FE; (...).**

### **MINUTA NÚMERO**

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA PROVINCIA: - DENTRO DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, QUE CORRE A SU CARGO, **SÍRVASE USTED EXTENDER Y AUTORIZAR CON LAS FORMALIDADES DE LEY, UNA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA QUE OTORGA LA SEÑORA CAROLINA CÁMARA NAVARRO I LAOS VIUDA DE VENERO, (...), VIUDA, DE SU CASA, (...), A FAVOR DE MI HIJO SEÑOR JOSÉ RENÉ VENERO CÁMARA, (...), CASADO, CON LA SEÑORA CARMEN ZÚÑIGA LETONA DE VENERO, AGRICULTOR, NATURAL Y VECINO DE LA PROVINCIA DE CALÇA, DEL DEPARTAMENTO DE CUSCO, (...), CELEBRAMOS EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:**

**PRIMERO: HISTORIA DE DOMINIO.** - LA SEÑORA CAROLINA CÁMARA NAVARRO I LAOS VIUDA DE VENERO, PROPIETARIA Y DUEÑA ÚNICA DEL FONDO DENOMINADO “PATAHUASI”, POR HABERLO ADQUIRIDO PRIMIGENIAMENTE A TÍTULO DE ADJUDICACIÓN COMPRA-VENTA, EN PAGO DE LOS FRUTOS, COSTAS DEL JUICIO DERIVADO SOBRE REIVINDICACIÓN Y OTRAS ACCIONES JUDICIALES, (...), INSCRITO EL TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL TOMO 124, FOLIO N° 257 N° 1, EN 30 DE MARZO DE 1960, EN LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL CUSCO Y MADRE DE DIOS.

**SEGUNDO. - OTORGAMIENTO. - POR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO Y COMO TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD QUE ME ASISTE**

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

**DOY EN ANTICIPO DE LEGÍTIMA, EL MENCIONADO FUNDO PATAHUASI, EN FAVOR DE MI HIJO SEÑOR JOSÉ RENÉ VENERO CÁMARA Y SU CÓNYUGE SEÑORA CARMEN ZÚÑIGA LETONA DE VENERO, PARA QUE ASÍ ELLOS LO POSEAN Y CONDUSCAN COMO LEGÍTIMOS PROPIETARIOS**, TRANSFIRIÉNDOLES EL DERECHO DE POSESIÓN, AL AMPARO POR LO DISPUESTO EN EL ART. 900 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE.

**TERCERO: EXTENSIÓN Y LÍMITES.** - EL FUNDO PATAHUASI MATERIA DE LA PRESENTE MINUTA, ES DE LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE OCHO HECTÁREAS APROXIMADAMENTE, CUYOS LÍMITES SON: POR EL NORTE, CON LOS TERRENOS DE CULTIVO DE LA COOPERATIVA HUCHUYCCOSCCO; POR EL SUR, CON LOS TERRENOS DE CULTIVO DE MARIANO RAMOS; POR EL ESTE, CON LOS TERRENOS DE CULTIVO DE LA COMUNIDAD INDÍGENA DE SACCLO; Y POR EL OESTE, CON LOS TERRENOS DE CULTIVO DE DIONICIO HUAMÁN Y MARCELINA HUAMÁN, BORDEÁNDOLE POR EL LADO ESTE, LA ACEQUÍA DE REGADÍO QUE ES DEL MISMO FUNDO PATAHUASI; POR EL LADO OESTE, LE BORDEA UNA LÍNEA DIVISORIA QUE POR EL MEDIO SEPARA UN CAMINO DE HERRADURA; POR EL SUR, TAMBIÉN LES SEPARA UNAS LÍNEAS EN CURVA; POR EL NORTE, LAS LÍNEAS OBLICUAS EN CURVA DENTRO DEL FUNDO PATAHUASI, EXISTIENDO UN CASERÍO CON TRES HABITACIONES, PARA VIVIENDA Y COCINA, CON SU RESPECTIVO PATIO Y CORRAL, QUE ES PARTE REINTEGRANTE DEL MISMO FUNDO PATAHUASI, QUE TRANSFIERO A MIS OTORGADOS, CON TODOS SUS: USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, AIRE Y ANEXOS Y TODO CUANTO DE HECHO Y DE DERECHO CORRESPONDE AL MENCIONADO FUNDO.

(...)

**SEXTO: POSESIÓN.** - YO CAROLINA CÁMARA NAVARRO Y LAOS VIUDA DE VENERO, DECLARO Y ACLARO EN DESCARGO DE MI CONCIENCIA Y COMO PERSONA HUMANA QUE SOY QUE MI HIJO JOSÉ RENÉ VENERO CÁMARA VIENE CONDUCIENDO EL FUNDO PATAHUASI, EN SU TOTALIDAD DESDE EL 20 DE ENERO DE 1960, EN FORMA QUIETA Y PACÍFICA O SEA 26 AÑOS ATRÁS, (...).

(...)

**OCTAVO: ACEPTACIÓN.** - YO JOSÉ RENÉ VENERO CÁMARA ACEPTO Y ME RATIFICO EN TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESENTES CLÁUSULAS, POR LA BENEVOLENCIA Y GENEROSIDAD QUE ME OTORGA MI SEÑORA MADRE (...), ACLARANDO ADEMÁS QUE LA PARTE QUE CONDUSCO NO HA SIDO AFECTADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL.

**NOVENO:** - (...). USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRÁ AGREGAR LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTILO, ELEVANDO A INSTRUMENTO PÚBLICO LA PRESENTE MINUTA, PASANDO LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. - CALCA, A 24 DE MARZO DE 1986. (...). - **FIRMADOS: CAROLINA CÁMARA NAVARRO I LAOS VIUDA DE VENERO. - RENÉ VENERO C.- CARMEN ZÚÑIGA DE VENERO.**

**DECRETO NOTARIAL:** LA PRESENTE MINUTA ESTÁ EXONERADA DEL PAGO DE IMPUESTOS FISCALES DE CONFORMIDAD CON EL

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

**DECRETO LEGISLATIVO N° 303, EN EL ART. 1RO. (...)**. (El subrayado y resaltado es nuestro).

6. Del tenor de lo expuesto en el instrumento público anteriormente glosado, podemos apreciar que la anticipante Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero ha plasmado su voluntad de otorgar en anticipo de legítima el fundo Patahuasi registrado en el asiento 1 de foja 257 del tomo 124 que continúa en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco, a favor de su hijo José René Venero Cámara, cuya partida de nacimiento se adjunta al título alzado y **Carmen Zúñiga Letona de Venero**, quien no tiene la calidad de heredera forzosa de la anticipante Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero, sino que se trata de la cónyuge del mencionado anticipado.

Sin embargo, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 107 del RIRP y el artículo 724 del Código Civil anteriormente citados, no corresponde transferir un predio – vía anticipo de herencia – a quien no tiene la condición de heredero forzoso del anticipante.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador.

Debe añadirse que en el ámbito tributario sí tiene relevancia la calificación de “anticipo de legítima”, pues la donación con ese carácter no se encuentra inafecto para el pago del impuesto de alcabala. Así lo dispone el artículo 27<sup>1</sup> del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal. En este caso, el notario dejó constancia que el contrato está exonerado del pago de impuestos fiscales de conformidad con el Decreto Legislativo N° 303<sup>2</sup>. Este decreto legislativo en su artículo 1 disponía que el impuesto de alcabala grava todas las transferencias de inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reservas de dominio, **con excepción de los anticipos de legítima**.

7. De otro lado, el registrador deniega la inscripción señalando que en el antecedente registral el predio cuenta con una extensión de 202,000.82 m2. (20.20 ha); sin embargo, el área materia de transferencia tiene una extensión de 8 ha aproximadamente, por lo que deberá cumplir con

---

<sup>1</sup> **Artículo 27.-** Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias:

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.
- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.
- e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
- g) Las de alcúotas entre herederos o de condóminos originarios.

<sup>2</sup> Derogado por el inciso e) de la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo N° 776 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 31/12/1993.

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

presentar los requisitos exigidos por ley para desmembrar la fracción materia de transferencia.

Verificada la cláusula tercera de la escritura pública de anticipo de legítima del 25/3/1986 citada en el considerando 5 del presente análisis, se advierte que es materia de transferencia un área de 8.00 ha aproximadamente encerrados entre sus linderos correspondientes; mientras que en la partida en la que se solicita la inscripción, corre inscrito el predio de mayor extensión con un área de 202,000.82 m<sup>2</sup>. con los linderos descritos en el asiento 1 de foja 257 del tomo 124 que continúa en la partida electrónica N° 02020246 del Registro de Predios de Cusco.

Conforme a ello, puede verse que en la partida rogada corre inscrito un predio matriz, es decir un predio de mayor extensión al que es materia de transferencia.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si dicha circunstancia constituye obstáculo para la inscripción solicitada.

**8.** El artículo IV del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

Este es el principio de especialidad<sup>3</sup> al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

En concordancia con ello, el artículo 4 del RIRP regula el folio real y dispone que: “(...)”. Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a

---

<sup>3</sup> **Principio de especialidad**

**Artículo 2017 A Código Civil, introducido por la Ley N° 31309.**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)

Asimismo, el artículo 58 del mencionado reglamento dispone al regular la independización, que se abrirá una partida registral “para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (...)”. Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

**9.** Por el citado principio que rige nuestro sistema registral, el registro o la inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien. De acuerdo a este principio, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos, y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de “Folio Real”.

**10.** En concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del citado reglamento señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60<sup>4</sup> o 61<sup>5</sup> del mencionado reglamento, si se trata de la

---

**<sup>4</sup> Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

(...).

**<sup>5</sup> Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**

## RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR

independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62<sup>6</sup>; finalmente, si el predio a independizarse es rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64<sup>7</sup>. Pero también la independización puede originarse en una habilitación urbana o en la que es consecuencia de alguno de los regímenes de la Ley N° 27157<sup>8</sup>. Sin embargo, existen casos en los que para la independización no se requiere que se adjunte ninguno de los requisitos para la inscripción de alguna de las clases de independización antes mencionados, sino que esta se realiza en mérito a los títulos archivados.

---

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.

**<sup>6</sup> Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente

**<sup>7</sup> Artículo 64.- Independización de predio rural**

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

**Nota:** Actualmente el Decreto Legislativo N° 1089 se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/3/2021.

**<sup>8</sup> Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;
- b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

(...).

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

**11.** Por último, con relación a la independización y a los actos que implican variación de titularidad, el RIRP señala en el artículo 115 lo siguiente:

“Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento”.

Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación antes citado, y considerando que la donación que se solicita inscribir implica una variación de la titularidad inscrita, deberá procederse como acto previo, a la independización de área materia de transferencia, con los requisitos que para dicho acto señala el RIRP, dependiendo de la clase de independización y de predio de que se trate.

Cabe acotar que en los títulos cuya rogatoria implica la independización de un predio sujeto a copropiedad, **deberá contar con el consentimiento expreso de todos los propietarios**, de conformidad con el inciso 1 del artículo 971<sup>9</sup> del Código Civil.

Por lo tanto, **corresponde confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador.

**12.** Sin perjuicio de lo expuesto, tenemos que el artículo 1625 del Código Civil<sup>10</sup> establece lo siguiente:

“**Artículo 1625.-** 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”. (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, el artículo 1625 del Código Civil sanciona con nulidad la omisión de la designación del valor real del inmueble materia de donación.

En esa línea, del tenor de la escritura pública del 25/3/1986 glosada en el numeral 5 del presente análisis, podemos apreciar que se omitió indicar

---

<sup>9</sup> **Artículo 971.-** Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

<sup>10</sup> **Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 26189 publicado el 22/5/1993.**

El texto primigenio del referido artículo era el siguiente:

La donación de bienes muebles cuyo valor sea superior a ciento cincuenta veces el sueldo mínimo vital mensual, así como la de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual de los bienes donados, de su valor y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

## RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR

el valor del inmueble que se anticipa, y siendo este dato un requisito de validez de la donación (anticipo), su inobservancia acarrea la nulidad de dicho acto jurídico.

Ahora bien, tratándose de un defecto insubsanable que afecta la validez del título alzado, corresponde **disponer la tacha sustantiva del título, al amparo del literal a)<sup>11</sup> del artículo 42 del RGRP.**

**13.** Asimismo, también podemos advertir que el administrado adjuntó certificación de reproducción expedida el 5/8/2022 por el notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco del testimonio de la escritura pública de anticipo de legítima del 25/3/1986 otorgada ante ex notario Carlos Ernesto Salinas Navia, expedido por Wilfredo Cruz Aucapuri, director (e) del Archivo Regional del Gobierno Regional Cusco.

Al respecto, el artículo 6<sup>12</sup> del RIRP establece lo siguiente: “Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz”.

Como puede verse, no se ha presentado el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz en concordancia con lo dispuesto en el precitado artículo 6 del RIRP, sino que se trata de una certificación notarial de reproducción, según la cual, el notario certifica que la copia guarda absoluta conformidad con el documento original (testimonio), tal como lo señala el artículo 110 del Decreto Legislativo N° 1049.

**14.** Finalmente, el apelante sostiene en el recurso presentado que Carolina Cámara Navarro y Laos Viuda de Venero no otorgó en calidad de donación el predio *submateria* a favor de Carmen Zúñiga Letona de Venero, por cuanto en la escritura pública del 25/3/1986 no consta la manifestación de voluntad expresa de esta última, vulnerándose el artículo 141<sup>13</sup> del Código Civil.

---

<sup>11</sup> **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;

(...).

<sup>12</sup> **Artículo 6.- Inscripción en mérito a escritura pública**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

<sup>13</sup> **Artículo 141.- Manifestación de voluntad**

La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral, escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, digital, electrónico, mediante la lengua de señas o algún medio alternativo de comunicación, incluyendo el uso de ajustes razonables o de los apoyos requeridos por la persona.

Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia.

No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

**RESOLUCIÓN No. - 4209- 2022 – SUNARP-TR**

Al respecto, puede verse que en la cláusula segunda del referido instrumento público glosado en el considerando 5 del presente análisis, se consigna expresamente que el anticipo de legítima es otorgado a favor de José René Venero Cámara y su cónyuge señora Carmen Zúñiga Letona de Venero como legítimos propietarios del predio, siendo que la mencionada cónyuge ha prestado su consentimiento a dicho acto jurídico procediendo a suscribir la minuta y escritura pública correspondiente.

En consecuencia, se desvirtúan los argumentos esgrimidos por el recurrente.

Interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 238-2022-SUNARP/PT del 19/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** la tacha sustantiva del título, conforme a los fundamentos expuestos en el numeral 12 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

**FDO.**

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

**PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

**KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR**

Tribunal/Resoluciones2022/1890055-2022

P.BH

---