

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 1613-
2020-SUNARP-TR-L

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

GABRIELA DE LOS ANGELES FLORES GONZÁLES

ASESOR:

JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 1613-2020-SUNARP-TR-L", del autor FLORES GONZALES, GABRIELA DE LOS ANGELES, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 35%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 8 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA	
DNI: 07018991	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6681-4571	

RESUMEN

El trabajo jurídico permite realizar una breve reflexión y análisis a los argumentos jurídicos expuestos por el Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 1623-2020-SUNARP-TR, en la cual se decide revocar la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco y, por ende, disponer la tachadura sustantiva al título. Esto, debido a que no se había establecido el valor real del inmueble.

Así, pues, es intención de la autora demostrar que la falta de consignación del valor real en el contrato de donación no constituye un requisito de validez y, por tanto, ser sancionado con nulidad ni mucho menos ser tachado, por cuanto, como demostraremos, el mismo es posible de ser corregido mediante un documento posterior.

Finalmente, realizare una propuesta a fin de que los usuarios no se perjudiquen en cuanto al acceso al registro, bajo interpretaciones erróneas de la normativa y sin tener en cuenta los métodos de interpretación.

Palabras claves:

Donación – observación – subsanar – formalidad - tachadura

SUMMARY

The legal work allows for a brief reflection and analysis of the legal arguments presented by the Registry Court, through Resolution No. 1623-2020-SUNARP-TR, in which it is decided to revoke the observation made by the Public Registrar of the Property Registry of Huánuco and, therefore, provide for the substantive deletion of the title. This, because the real value of the property had not been established.

Keywords:

Donation – observation – correct – formality – deletion

INTRODUCCIÓN	4
1. Justificación de la elección de la resolución	4
2. Presentación del caso.....	4
IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	7
3. Antecedentes	7
4. Hechos relevantes del caso	7
IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	9
5. Problema principal	9
<i>¿La ausencia del valor real en el contrato de donación de bienes inmuebles realmente es un elemento de validez que acarrea la nulidad del acto jurídico?</i>	9
6. Problemas secundarios	10
<i>¿La formalidad con la que debe revestir el acto de donación alcanza al valor real del inmueble?</i>	10
<i>¿La omisión del valor real es un requisito de validez del contrato de donación?</i>	10
<i>¿La inobservancia del valor real es un defecto insubsanable que debe ser sancionado con la tachatura sustantiva?</i>	10
POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	10
6. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	10
7. Posición individual sobre el fallo de la resolución	11
ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	12
CONCLUSIONES	25
RECOMENDACIONES	26
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS	27

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso	1613-2020-SUNARP-TR-L
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Civil Derecho de sucesiones Derecho de Contratos
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Resolución Nro.1208-2019-SUNARP-TR-L Resolución Nro. 2968-2019-SUNARP-TR-L

	<p>Resolución Nro. 3266-2019-SUNARP-TR-L</p> <p>Resolución Nro. 213-2021-SUNARP-TR-L</p> <p>Resolución Nro. 583-2021-SUNARP-TR-L</p> <p>Resolución Nro. 1099-2021-SUNARP-TR-L</p> <p>Resolución Nro. 2025-2021-SUNARP-TR-L</p> <p>Resolución Nro. 1206-2022-SUNARP-TR-L</p>
DEMANDANTE / DENUNCIANTE	Camilo Lelis Visag Salas
DEMANDADO / DENUNCIADO	Segunda Sala del Tribunal Registral de Huánuco
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Segunda Sala del Tribunal Registral de Huánuco
TERCEROS	NO
	<p><i>“Valor en la donación de inmuebles</i></p> <p><i>De conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, el valor real del inmueble es un elemento de validez de la donación cuya inobservancia acarrea la nulidad de dicho acto jurídico. En consecuencia, la falta de valorización del predio objeto de donación resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto jurídico”.</i></p> <p><i>“Para determinar cuándo los defectos son susceptibles o no de subsanación es preciso tener en cuenta tres consideraciones: (1). La calificación se hace sobre un determinado título y sobre un estado del registro. (2). Los conceptos análogos al de subsanación, en Derecho sustantivo, son los de ratificación, convalidación o confirmación, empleados por el CC. Los defectos que producen la nulidad absoluta no son susceptibles de convalidación ni de ratificación, y serán, por tanto, insubsanables; los que</i></p>

	<p><i>producen la mera anulabilidad son susceptibles de confirmación y son, por tanto subsanables. (3). Cuando se trate de obstáculo registral, por analogía si es definitivo y absoluto, será insubsanable, y si puede llegar a eliminarse, subsanable”.</i></p>
--	---

INTRODUCCIÓN

Justificación de la elección de la resolución

El presente informe jurídico tiene como objetivo primordial analizar los argumentos jurídicos invocados por el Tribunal Registral, a través de la Resolución N° 1623-2020-SUNARP-TR, en la cual se decide dejar sin efecto la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco y, por ende, disponer la tacha sustantiva al título. Esto, a razón que no se había establecido el valor real del inmueble que se pretendía transferir por donación.

En ese sentido, es importante explicar si la omisión del valor real del bien inmueble en el contrato de donación es un requisito de validez que acarrea la nulidad y, por tanto, en sede registral amerita una tacha sustantiva o puede ser corregido mediante un documento posterior.

De esta manera, se analizará si el requisito de valorización en el contrato de donación es un requisito de formalidad, conforme al artículo 1625 o, si, por el contrario, es un requisito pasible de ser subsanado mediante un documento aclaratorio.

1.1. Presentación del caso

Con fecha 13 de enero del 2020, se presenta ante el Registro, el Título N° 89618, a través del cual se solicita la inscripción de la donación efectuada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina Salas de

Visag a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas, respecto del inmueble constituido en el sublote 1 del Jirón Ayacucho, cuadra 5 del distrito y provincia de Huánuco, el mismo que cuenta con escritura pública con fecha 19 de mayo de 1993 y partida electrónica N° 02008165. No obstante, el registrador público del Registro de Predios de Huánuco formuló tacha sustantiva por cuanto la falta de valorización del predio objeto de donación resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto jurídico.

La autora considera que los registradores tienen que promover las inscripciones de los títulos que llegan al registro. Esto tiene como fundamento al “principio pro inscripción”, el mismo que busca que la SUNARP priorice las inscripciones en vez de ser un obstáculo para ello. No obstante, será preciso la aplicación correcta del principio de calificación. El mismo que está estipulado en el artículo N° 2011 del Código Civil y que busca se evalúe la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, por lo que resulte de ellos y de sus antecedentes registrales. Esto permitirá que, ante la ausencia de un dato como la valorización, el mismo pueda ser tomado de la revisión de los documentos complementarios al título inscribible.

Para el desarrollo del presente informe, la autora tomará en consideración los artículos referidos a la donación en el Código Civil. En ese sentido, se hará referencia a los artículos N°s 1621 y 1625. El primero de ellos define a la donación como la transferencia a título gratuito del donante al donatario la propiedad de un bien inmueble. El segundo, estipula la formalidad con la que debe revestir la donación de bienes inmuebles. Esto es que debe hacerse por escritura pública con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real, así como las cargas que debe satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad. Asimismo, se considerará el artículo 74 sobre donación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

De igual manera, nos remitiremos a los distintos artículos del Código Civil que versan sobre los elementos esenciales del Acto Jurídico, los cuales son la plena capacidad de ejercicio, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y la observancia de la forma prescrita. Asimismo, se abordarán los artículos 141-A y 143. El primero de ellos referido a la formalidad con la que debe revestir el acto jurídico y el segundo, a la libertad de forma para su celebración.

Adicionalmente, se considerará al artículo 2011, el mismo que consagra el Principio de Legalidad y Rogación, pero a su vez hace referencia a la calificación registral que debe efectuar el registrador a los títulos que se presentan. También, se tomará en cuenta el Reglamento General de los Registros Públicos, que en su artículo 1 del Título I indica que el procedimiento registral tiene por finalidad la inscripción del título, mientras que el artículo 31 del mismo Reglamento se consagra la calificación registral.

Adicionalmente, se remitirá a la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que en el numeral 1.6 del artículo IV de Título Preliminar consagra el Principio de Informalismo, el cual es aplicable al procedimiento registral por ser éste un procedimiento administrativo especial, y establece pautas para interpretar las normas registrales a favor del usuario cuando en el transcurso del procedimiento registral se advierte la omisión o el error en aspectos formales mínimos.

Cabe mencionar que la autora se referirá a las resoluciones del Tribunal Registral que brindan soporte al desarrollo del tema, como son las Resoluciones N° 2968 -2019-SUNARP del 15 de noviembre del 2019, N° 3266 -2019-SUNARP del 18 de diciembre del 2019, N° 1208 -2019-SUNARP del 14 de mayo del 2019, N° 583 -2021-SUNARP del 6 de abril del 2021, N°1099 -2021- SUNARP del 22 de julio del 2021, N°2025 -2021- SUNARP del 7 de octubre del 2021, N°213-2021 del 19 de diciembre del 2021 y, finalmente, N°1206-2022- SUNARP del 31 de marzo del 2022. Cabe señalar que la principal razón por la cual se traen a colación estas resoluciones es porque coadyuvan a realizar un análisis con mayor detenimiento del tema en cuestión.

Finalmente, a fin de complementar nuestra opinión en cada problemática que se analizará, nos remitiremos a los distintos artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) que se refieren a los supuestos de calificación registral, principio de legalidad y naturaleza del procedimiento; a los artículos de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) que se refieren a la donación, la inscripción de títulos en el Registro; y a diversas Resoluciones del Tribunal Registral. Asimismo, tomaremos como referencia a grandes autores civilistas como Juan Guillermo Lohmman Luca de Tena, Juan Espinoza Espinoza, Ulises Bautista Quispe, Marco Antonio Ortega Piana, Mario Castillo Freyre, Francesco Messineo, Gilberto Mendoza del Maestro, César Cortez

Pérez, Freddy Escobar Rozas, César Cortez Pérez, León Barandiarán, Vidal Ramírez, entre otros.

IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

Antecedentes

Mediante el Título N° 89618 se consigna en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco un inmueble urbano que se encuentra ubicado en el sub lote 1 del Jirón Ayacucho, cuadra 5 del distrito y provincia de Huánuco, el mismo que cuenta con escritura pública con fecha 19 de mayo de 1993. El dominio del inmueble le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Alvina Salas Rubina.

En ese contexto, con fecha 13 de enero 2020, se solicita la inscripción de anticipo de legítima otorgada por la sociedad conyugal a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco adjuntándose la escritura pública de la fecha 19 de mayo de 1993 y la partida de nacimiento de Camilo Lelis Visag Salas. En consecuencia, el vocal del Tribunal Registral del Registro de Predios de Huánuco formuló tacha sustantiva por cuanto la falta de valorización del predio objeto de donación resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto jurídico.

Hechos relevantes del caso

Con fecha 13 de enero de 2020, se presenta ante el Registro el Título N° 89618, a través del cual se solicita la inscripción de anticipo legítima otorgada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina de Visag en favor de su hijo Camilo Lelis Visag respecto del predio inscrito en la partida electrónica N°02008165 del Registro de Predios de Huánuco, mediante Escritura Pública de fecha 19 de mayo de 1993 otorgada ante Notario de Huánuco.

El registrador público del Registro de Predios de Huánuco, Luis Fernández Salinas, formuló observación en los términos siguientes:

- De la solicitud de inscripción, indica: se reitera la observación en todos sus extremos ya que está referida al hecho de que en la escritura pública de anticipo no se ha consignado la valorización del bien anticipado, requisito este necesario bajo sanción de nulidad según el artículo 1625 del Código Civil.

Ante la situación desfavorable, el interesado Camilo Lelis Visag Salas presenta recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción, según los siguientes fundamentos principales:

- Según el inserto existente en la escritura, se incorporó el dato relativo al valor del inmueble que es materia de anticipo de herencia, cumpliéndose con lo que estipula el artículo 1624 del Código Civil.
- El inserto relativo al valor del inmueble materia de donación, establecido en función del autovalúo, se encuentra redactado antes de la conclusión en la que el notario da fe de haber leído todo el tenor de las partes.
- Conforme con los incisos b) y g) del Decreto Ley 26002 vigente a la fecha de la extensión de la escritura de anticipo de legítima, las omisiones y defectos que puedan existir en la minuta podrían subsanarse incluso hasta el momento de la redacción de la conclusión, por lo que el instrumento materia de calificación, al haber consignado el valor del inmueble en ese lugar, es válido para todo efecto.

En respuesta a la apelación interpuesta, en fecha 11 de setiembre de 2020 se emite la Resolución N° 1613-2020-SUNARP-TR, por medio del cual el Tribunal Registral buscó determinar si el primer acto cuya inscripción se solicita ha cumplido con la indicación del valor del inmueble en el anticipo de legítima con el solo inserto de autovalúo en la escritura pública, se aseveró lo siguiente:

- En el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de anticipo de legítima otorgada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina Salas de Visag a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N.º 02008165 del Registro de Predios de Huánuco.
- Se pretende determinar si, el registrador al haber formulado observación señalando que, en la escritura pública de anticipo de legítima no se ha consignado la valorización

del bien anticipado – donado, este constituye un requisito necesario bajo sanción de nulidad según el artículo 1625 del Código Civil, requiriendo su aclaración.

- Se señala que el apelante aduce que en el instrumento público se ha indicado el dato relativo al valor del inmueble, en función al valor del autoavalúo insertado, cumpliéndose así con lo exigido. No obstante, a la declaración jurada de autoavalúo, como se le conoce a la declaración jurada del impuesto predial por el propio contribuyente quien determina la obligación tributaria, constituye el elemento para determinar el valor de un inmueble para efectos del pago del impuesto predial, es decir, para efectos únicamente tributarios y de ninguna manera suple la falta de consignación del valor real en la escritura pública en mención.

Finalmente, se sostuvo que, al no haberse establecido por las partes el valor del inmueble que se anticipa, y siendo este dato un requisito de validez de la donación (anticipo), es que de conformidad con el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde dejar sin efecto la observación y disponer la tacha sustantiva del título alzado.

IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Problema principal

¿La ausencia del valor real en el contrato de donación de bienes inmuebles realmente es un elemento de validez que acarrea la nulidad del acto jurídico?

Para efectos de dar una respuesta al problema jurídico planteado, resulta conveniente determinar las consecuencias jurídicas que ocasiona la omisión de la consignación del valor real del bien inmueble en el contrato de donación.

Posteriormente, se procederá a determinar si dicha omisión del valor real en el contrato de donación es pasible de ser subsanado, con la finalidad de demostrar que dicho elemento no constituye un requisito de validez del acto jurídico, por lo que no debe ser sancionado con en sede registral con la tacha sustantiva.

Problemas secundarios

¿La formalidad con la que debe revestir el acto de donación alcanza al valor real del inmueble?

¿La omisión del valor real es un requisito de validez del contrato de donación?

¿La inobservancia del valor real es un defecto insubsanable que debe ser sancionado con la tacha sustantiva?

POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

En mérito de la pregunta principal, es pertinente señalar que la omisión del valor real del bien inmueble en el contrato de donación no deviene en defecto insubsanable que acarrea la tacha sustantiva, por lo que resulta criticable la posición adoptada por el Tribunal Registral al decidir revocar la decisión de la primera instancia y formular tacha sustantiva al título materia de análisis.

En esa línea, resulta conveniente solicitar a los usuarios una aclaración respecto del valor del bien inmueble, para efectos de dilucidar el valor real del bien. Es importante precisar que la voluntad de las partes fue celebrar un contrato de donación y, por tanto, se inscriba, una donación. De tal manera, que resulta cuestionable que el Tribunal Registral le atribuya a la patrimonialidad como un elemento determinante para la existencia del acto, ello no hace sino limitar la autonomía privada de las partes.

Por tanto, la formalidad con la que debe revestir el acto de donación no debe alcanzar al valor real del inmueble. Es decir, no se debe sancionar la omisión del valor real como si se tratase de un defecto insubsanable, dado que dicha omisión, como ya expresamos, puede ser aclarado mediante un documento posterior. En esa línea, considero que la interpretación efectuada por los vocales del Tribunal Registral al artículo 1625 resulta preocupante, puesto que denota un desconocimiento por los métodos de interpretación.

Finalmente, la formalidad consagrada en el artículo 1625 para el caso de la donación de bienes inmuebles debe entenderse en el sentido de aquel vehículo o medio a través de la cual la manifestación de voluntad se hace cognoscible frente a los demás y sirve para acreditar la existencia del acto y contenido. Por tanto, el art. 1625 se refiere a la escritura pública que debe revestir el acto de donación de bienes inmuebles, siendo los demás requisitos de contenido del acto y no necesarios para su validez del mismo.

Posición individual sobre el fallo de la resolución

La autora no se encuentra conforme con la Resolución N° 1613-2020- SUNARP-TR de fecha 11 de setiembre del 2020, ello debido a que la Sunarp no ha efectuado un razonamiento conforme a los métodos de interpretación, por lo que deviene en cuestionable la labor del Tribunal Registral, ocasionando un quiebre en la predictibilidad que debe pregonar toda entidad del Estado.

Es por ello que resulta cuestionable y preocupante el análisis desarrollado y adoptado por el Tribunal Registral. Estamos hablando de un Código Civil de avanzada, que viene a cumplir 40 años. El carácter patrimonial con que debe revestir el contrato de donación resulta ser arbitrario, pues el monto que se establezca al día de hoy no será el que se tome en cuenta al día de fallecimiento del causante, pues será conforme al valor de mercado a dicha fecha.

Aunado a ello, es preciso señalar que la patrimonialidad no hace otra cosa que limitar la autonomía privada de las partes al momento de contratar, de manera que las posibilidades sobre las cuales pueden contratar se ven restringidas a que el objeto tenga un contenido económico. Así pues, no podríamos celebrar contratos que resulten convenientes para las partes, en la medida de que no exista patrimonialidad y, por tanto, contrato.

Dicho esto, la tacha formulada por la omisión del valor real en la donación conforme al artículo 1625 del código civil, es criticable, toda vez que la misma podría ser aclarada mediante un documento posterior. No es posible que por una errónea interpretación se llegue a la conclusión de que no se ha consignado de forma expresa el valor del bien, más aún cuando el usuario señala que el mismo se desprende del

autoavaluo, lo cual constituye un documento anexo, conforme al art. 12 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Así, pues, estamos ante un acto de liberalidad del acto, el cual debe prevalecer, siendo que el registrador público, mediante su criterio y teniendo en cuenta el tracto sucesivo y el principio de legalidad y legitimación, formulo observación al título presentado, sin embargo, el Tribunal Registral, en segunda instancia, revoco la decisión de la primera instancia y procedió a revocar la misma y formulo tacha.

En ese sentido, es importante precisar que las formalidades sirven para proteger al donante del acto de desprenderse de un bien a título de liberalidad, así como también permitir que reflexione sobre las consecuencias jurídicas de celebrar el contrato de donación y, finalmente, otorgar seguridad a las partes de que el contrato se materializara y que quede en un medio probatorio a fin de acreditar la existencia del acto.

Así pues, como de la opinión que el Tribunal Registral, al momento de calificar, en el marco del principio pro-inscripción, consagrada en el art. 2011 del código civil, promueva las inscripciones, de manera que requisitos de contenido y que son pasibles de ser subsanado, impida el acceso al registro. Este principio debe ser aplicado conjuntamente con el principio de calificación, este último es importante para realizar una evaluación del título materia de inscripción cumpla con los requisitos de la norma civil y registral, a fin de que puedan ingresar títulos válidos y correctos al registro.

En esa línea, es importante señalar que los contratos, según señala el artículo 143 del Código Civil se celebran, en principio, bajo el principio de la libertad de forma, por lo que podrían exteriorizarse de la manera que es más conveniente a las partes. Por tanto, la formalidad se presenta como una limitación a la autonomía privada, debido a los mayores requisitos para que el contrato se celebre. Por tanto, la formalidad del contrato, de una u otra manera, resta el margen de libertad de los individuos.

ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1.2. Problema Principal

¿La ausencia del valor real en el contrato de donación de bienes inmuebles realmente es un elemento de validez que acarrea la nulidad del acto jurídico?

Para efectos de dar una respuesta al problema jurídico planteado, resulta conveniente determinar las consecuencias jurídicas que ocasiona la omisión de la consignación del valor real del bien inmueble en el contrato de donación.

Posteriormente, se procederá a determinar si dicha omisión del valor real en el contrato de donación es pasible de ser subsanado, con la finalidad de demostrar que dicho elemento no constituye un requisito de validez del acto jurídico, por lo que no debe ser sancionado con en sede registral con la tacha sustantiva.

5.1.1 ¿La formalidad con la que debe revestir el acto de donación alcanza al valor real del inmueble?

En sede nacional, el acto jurídico se encuentra regulado en el artículo 140 del código civil de 1984. Entonces, la definición del acto jurídico, se encuentra en el código adjetivo, el cual lo define como la manifestación de voluntad destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

En esa línea, la manifestación de voluntad debe cumplir con ciertos requisitos conforme al artículo 140 del código civil. Así, pues, son requisitos del acto jurídico agente capaz, fin lícito, objeto físicamente y jurídicamente posible y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

En palabras de reconocido jurista peruano, Dr. Espinoza Espinoza, ha expresado que la manifestación de voluntad es la exteriorización de un hecho psíquico interno destinado a producir efectos jurídicos. (Espinoza, 2023, p.85). Pero para que esta manifestación de voluntad tenga relevancia o importancia para el derecho es necesario que se exprese a través de una forma.

Así, podemos señalar que la forma es el medio a través del cual la voluntad se exterioriza o se hace conocida. Coincido con reconocido jurista, Dr. Lohmann Luca De Tena, quien de manera muy clara ha establecido la diferencia entre forma y formalidad, considerando a las formalidades como exigencias

adicionales a la normal exteriorización de la voluntad. En cambio, la forma, es aquella que puede ser escrita o verbal, no obstante, dependerá de lo que disponga la norma y, en otros casos, requerirá no solo una manifestación de la voluntad sencilla, sino requerirá alguna exigencia adicional por la importancia de la celebración del acto jurídico.

Entonces, los actos jurídicos algunas veces requerirán de una forma sencilla y otras de una compleja mediante la cual se expresa la voluntad de las partes. Las formas sencillas son aquellas que no requieren de formalidad alguna; en cambio, las complejas no bastara una forma, sino que requerirá que la voluntad interna sea expresada con alguna formalidad o exigencia adicional a la normal exteriorización.

Entonces, la sencillez o complejidad de las formas dependen del imperativo de la ley, las permite o impone según la trascendencia del acto jurídico. Puede también depender de la voluntad de las partes cuando quieren revestir de seguridad y certeza al acto que celebran.

De lo anterior, podemos hacer referencia a la formalidad del acto jurídico. En sede nacional, una de las formalidades que debe revestir ciertos actos jurídicos es la escritura pública, así también podríamos citar algunos otros casos de formalidad como la inscripción en registros públicos, entre otros. En ese sentido, el numeral 4 del artículo 140 señala que para la validez del contrato se requiere de la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad se refiere a las formalidades que nuestro ordenamiento jurídico a recepcionado, como, por ejemplo, la escritura pública y entre otros.

Esta observancia de la forma prescrita, según el maestro Fernando Vidal Ramirez, no es otra cosa que la forma que la ley prescribe con carácter imperativo. Es por eso, también llamada necesaria, legal o forzosa y se le entiende referida, aún con formalidades adicionales, a la forma documental. (p. 152).

La noción de la forma prescrita se vincula a la de los actos formales, ello hace referencia cuando la ley disponer una forma, la misma que puede ser ad solemnitatem o ad probationem.

El artículo 144 del código civil regula la forma del acto jurídico. Así, pues, será forma ad probationem cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto. Es decir, la forma servirá para fines probatorios ante una incertidumbre jurídica. En cambio, la forma ad solemnitatem será cuando la ley impone una forma y sanciona con nulidad su inobservancia, siendo la forma requisito de validez de la existencia del acto. Entonces, la forma no solo cumplirá una función de servir de medio probatorio, sino que será necesario para la existencia y contenido del acto jurídico.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que todo acto jurídico requiere de una forma para que pueda exteriorizarse la manifestación de voluntad, de modo que esta es el aspecto externo, el continente, la forma prescrita por el inciso 4 del artículo 140, la cual deviene en ser una forma constitutiva. Esto quiere decir que es una forma que no puede faltar, en la medida que sin esta forma el acto jurídico no podría existir en el ámbito jurídico.

Dicho esto, el inciso 4 del artículo 140 es una forma prescrita para un fin específico, en la medida que dicho requisito será necesario para algunos actos jurídicos, por la importancia del mismo, es decir, el acto será necesario por la trascendencia familiar, social o patrimonial, debido a ello la ley los consagra como ad solemnitatem y su inobservancia acarrea nulidad.

En el caso materia de análisis, la donación otorgada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina Salas de Visag a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco. Asimismo, entre los documentos adjuntados, se advierte que se presentó testimonio de la escritura pública de fecha 19/05/1993 expedido por el Director del Archivo Regional de Huánuco.

Entonces, debemos preguntarnos lo siguiente: ¿Se cumplió con la forma prescrita por el art. 1625? La respuesta es afirmativa, desde que se advierte de los hechos que se presentó como documento público el testimonio de la escritura pública.

Es decir, la manifestación de voluntad de la sociedad conyugal que interviene en calidad de donante se materializo y expreso mediante la forma documental, Sin embargo, esta forma prescrita por el artículo 1625 no es una forma sencilla, sino que deviene en una forma compleja, que requiere celebrarse con formalidades que deben cumplirse en el momento de la celebración del acto jurídico, es decir, la formalidad es necesaria para la celebración del acto jurídico.

Entonces, podemos afirmar que se cumplió con la formalidad requerida para el caso de la donación que es un acto formal, la cual no podría existir sin el cumplimiento de la forma prescrita. Entonces, en el caso materia de análisis, se puede advertir que se cumplió con la formalidad prescrita bajo sanción, es decir, se materializo la manifestación de voluntad mediante el testimonio de la escritura pública de fecha 19 de junio de 1993.

La interpretación literal del artículo 1625 efectuada por el Tribunal Registral resulta ineficiente, debido a que entiende que la formalidad consagrada en el caso de la donación de bienes inmuebles implica no solo a la escritura pública sino también a requisitos de contenido como lo es: indicación de bien inmueble o inmuebles, valor real y cargas que ha de satisfacer el donatario, sancionando de manera general con la nulidad.

Lo que realmente expresa el código civil cuando refiere a la formalidad de la donación es la forma mediante la cual se exterioriza la manifestación de voluntad de las partes intervinientes, los cuales en algunos casos serán simples y en otros complejos.

Entonces, cuando el artículo 1625 del código civil menciona a la formalidad de la donación es una forma necesaria, ya que sin esta forma el acto jurídico no podría existir. La donación existe desde la extensión de la escritura pública.

Por lo expuesto, no coincido con la posición del Tribunal Registral, dado que no ha tenido a bien a realizar una interpretación correcta sobre la formalidad a la que se refiere el artículo 1625, considerando que la ausencia del valor real es un requisito de validez, lo cual es erróneo.

Entendida de esta manera, el único requisito de validez del acto jurídico al que se refiere el artículo 1625 es la forma prescrita bajo sanción de nulidad, siendo esta forma necesaria para la formación de la donación.

En conclusión, la formalidad prescrita por el artículo 1625 del código civil no es otra que la forma mediante la cual se manifiesta la voluntad. Por tanto, la donación se efectuó mediante escritura pública de fecha 19 de junio de 1993, cumpliéndose así con la forma documental prescrita por ley y configurándose dicha escritura pública como único elemento de existencia del acto de donación.

5.1.2 ¿La omisión del valor real es un requisito de validez del contrato de donación?

En el acápite anterior ya hemos precisado que el carácter imperativo del artículo 1625 se refiere a la formalidad que debe revestir la donación, es decir, aquella forma que es constitutiva y consustancial a la celebración de la donación y, por tanto, el acto jurídico no puede existir sino es a través de la forma prescrita.

De esta manera, se determinó que el único requisito de validez a la que refiere el contrato de donación es la forma prescrita bajo sanción de nulidad, es decir, a la forma documental que no es otra cosa que la escritura pública de fecha 19 de junio de 1993.

Sin embargo, resulta conveniente, precisar si el valor real conforme al artículo 1625 constituye requisito de validez del acto jurídico.

En nuestro ordenamiento jurídico, se advierte la existencia de dos teorías sobre el valor. Por un lado, la teoría objetiva y, por otro, la teoría subjetiva. El primero postula que las prestaciones recíprocas son equivalentes; es decir, que en una relación contractual las partes valorizan de la misma forma lo que van a recibir. En otros términos, consiste en acuñar a las cosas un precio, el cual es determinado por una tercera persona y no las partes intervinientes en el acto jurídico. Por ejemplo, en un contrato de compraventa el precio es igual a la cosa. (Sifuentes, 2019, p. 194).

Esta teoría no toma en consideración elementos ajenos, por ejemplo, las necesidades de cada persona, los gustos, entre otros elementos.

Por otro lado, la teoría subjetiva del valor postula que las prestaciones no son equivalentes, ya que no se debe considerar solo elementos monetarios, sino también otros, como los gustos, preferencias o valores morales. (Sifuentes, 2019, p. 194). Así pues, en caso de que las prestaciones sean iguales, nadie contrataría, en la medida que uno se desprende de un bien u objeto porque considera que lo que recibe a cambio de lo que se desprende tiene un valor mayor.

La teoría subjetiva del valor postula que este no puede ser determinado por un tercero, sino que, por el contrario, debe ser establecido por cada individuo. (Sifuentes, 2019, p. 208). Así pues, para un estudiante de derecho, un libro relacionado a su carrera puede valer mucho, a diferencia de como lo apreciaría un médico que tiene actividades distintas a las de un futuro abogado.

Esta teoría se caracteriza por cuanto para establecer el valor se toma en consideración los gustos, preferencias e, incluso, por la situación económica de cada persona.

El profesor Ghersi, citado por Sergio Sifuentes, ha precisado que el intercambio se genera entre cosas no equivalentes. Uno no intercambia algo que vale lo mismo, sino que intercambia por algo que tiene un valor mayor. Y eso es porque el valor es subjetivo. (Sifuentes, 2019, p. 208).

Es importante precisar que, en nuestro ordenamiento jurídico, se adscrito a la teoría objetiva del valor. Sin embargo, no estamos conformes con la teoría objetiva, desde que no permite al individuo hacer prevalecer sus gustos, necesidades, intereses y entre otros elementos que no toma en consideración la teoría objetiva.

Por ello, somos partidarios de la teoría subjetiva, por cuanto resulta más conveniente y toma en consideración la voluntad de cada individuo al momento de celebrar un acto jurídico, ya la determinación cuando un acto celebrado es contrato o no lo definen las partes y no un tercero o el contexto social.

Coincido con maestro Freddy Escobar, al mencionar que cada persona sabe qué es lo mejor para ella. Pero aun cuando no lo supiera, cada persona tiene derecho a elegir, a optar, a decidir; aun cuando los resultados no sean los

esperados. La dignidad supone encargarse de la propia vida, con decisiones acertadas o desacertadas. (Escobar, pp. 253-254).

A su vez, es importante señalar que la Constitución Política garantiza la libertad de contratar, siempre que sea ejercida dentro de los límites establecidos en un momento determinado por las leyes.

Por su parte, el código civil establece limitaciones, de manera que las personas están en posibilidad de conocer dichas limitaciones establecidas por las leyes al momento de contratar.

En función de estas limitaciones impuestas por las leyes, las personas tomarán decisiones de acuerdo a sus propios intereses y lo que pretenden o buscan satisfacer con dicha elección.

Así pues, las personas no pueden conocer cuando el colectivo califica que una transacción califica como contrato y bajo qué criterios efectúan dicha calificación, en la medida que contenga la patrimonialidad. Entonces, establecer que una prestación es patrimonial cuando la colectividad la califique de esa manera, supone limitar la autonomía privada de las partes y contraviene la teoría subjetiva del valor.

Es importante precisar que la sociedad, a diferencias de los legisladores, no está sometida a restricción procedimental alguna. La sociedad actuará de acuerdo a sus cánones y, muchas veces, de manera arbitraria. Por lo tanto, nada garantiza que el resultado del grupo social sea justo.

El maestro Freddy Escobar, opinión con quien estoy de acuerdo, considera que la teoría objetiva de la patrimonialidad de la prestación viola el derecho a la libertad contractual de las personas porque sujeta la validez de sus decisiones contractuales a un control que no está previsto en la Constitución ni las leyes. (Escobar, p. 260).

En el marco de lo expuesto, es pertinente señalar que la autonomía privada no tiene que estar limitada sin una debida justificación, ya que el califica que será un contrato cuando contiene el elemento de patrimonialidad, no hace sino restar el ámbito sobre el cual puede recaer el objeto de contrato. Para el Dr. Bautista,

la valorización de los bienes es subjetiva, ya que no todos valoran los bienes de igual manera ni tienen la misma preferencia.

Por lo expuesto, me adhiero a la teoría subjetiva, por cuanto permite ampliar la libertad de las personas que desean celebrar acuerdos mutuamente beneficiosos y desea que esos acuerdos se ejecuten -sea de forma directa o sea de forma indirecta. Asimismo, las personas puedan satisfacer sus necesidades propias al tener una amplia libertad para poder contratar, dado que la autonomía privada bajo esta teoría no se encuentra limitada.

En el caso que convoca el presente informe jurídico, el apelante, sostiene que en el instrumento público se ha indicado el dato relativo al valor real del inmueble que se anticipa, en función al valor del autoavalúo insertado, cumpliéndose así con lo exigido.

El Tribunal Registral, en la Resolución N° 1613-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 11 de setiembre de 2020, en su fundamento 5, ha señalado que la declaración jurada de autoavalúo, como se le conoce a la declaración jurada del impuesto predial, tiene la naturaleza de ser una declaración jurada determinativa, es decir que es el propio contribuyente quien determina la obligación tributaria, identificando el mismo las características del inmueble, aplica la tasa, calcula los porcentajes de depreciación y determina el pago del impuesto correspondiente.

Resulta inentendible y cuestionable la falta de coherencia del Tribunal Registral, dado que en sendas resoluciones y en casos similares ha establecido criterios de calificación contrarios. Esto resulta preocupante no solo porque el Tribunal Registral tiene por función establecer criterios de calificación, sino también porque la labor que viene realizando termina perjudicando a los usuarios que acuden al servicio registral.

Es oportuno, hacer mención a la Resolución N° 583-2021-SUNARP-TR-L, de fecha 06 de abril de 2021, en la que se ha señalado que en la donación de bienes inmuebles no es necesario que en la escritura pública respectiva se consigne que la valorización es "real", si fluye de dicho instrumento que la consignada responde a los fines del contrato que se celebra. Por tal razón, **si se indica que el valor del inmueble corresponde al autoavaluo se cumple con este requisito de validez.**

Sobre el particular, resulta pertinente realizar algunas precisiones. Como ya expresamos anteriormente en el acápite anterior, el valor real no constituye requisito de validez del acto jurídico, por cuanto el artículo 1625 se refiere únicamente y excluyentemente a la escritura pública, pues es a través de este medio que se manifiesta la voluntad de los contratantes. Por tanto, se equivoca la sumilla al mencionar cuando señala que “el valor del inmueble corresponde al autovaluo se cumple con este requisito de validez”, pues como se menciona dicho valor no constituye requisito de validez.

Como podemos observar, en el caso de la Resolución 583-2021-SUNARP-TR-L, nos encontramos ante un supuesto similar, en la que las partes indican el valor de autovalúo del inmueble en la cláusula traslativa están indicando la valorización que hacen las partes del objeto materia de la prestación, en cumplimiento al artículo 1625 del Código Civil; y, sin embargo, el Tribunal Registral simplemente revoco la observación, ya que, considero que el hecho que se haya indicado el valor del inmueble según el autovalúo no desnaturaliza el concepto del valor real del inmueble señalado en el artículo 1625 del Código Civil.

Al respecto, nuevamente resulta importante dejar en claro nuestra postura, toda vez que el valor real no es ni constituye un requisito de validez del acto jurídico, desde que el artículo 1625 se refiere a la formalidad de la donación, en el entendido de que dicha formalidad es la exigida por el numeral 4 del artículo 140, que viene a ser la escritura pública. En el caso materia de análisis, se cumplió con dicho requisito.

La resolución traída a colación pone en evidencia que en cuanto al contenido del contrato no se consideró que la omisión de la valorización del inmueble sea un elemento que deba ser sancionado con la nulidad del negocio jurídico.

Asimismo, lo expresado pone en evidencia que el Tribunal Registral viene realizando análisis a los diversos casos sin mayor rigurosidad y bajo una interpretación literal de la norma, lo cual ocasiona problemas en los usuarios, porque quiebra la predictibilidad que debe ostentar toda entidad del Estado. Así pues, no solo se le niega el acceso al usuario a los registros públicos, sino que se les mutila de los efectos protectores a los que pueden ser acreedores una vez inscrito el título.

En esa misma línea, es importante citar la Resolución N° 2761-2017-SUNARP-TR-L, de fecha 05 de diciembre del 2017, en el extremo que “En la donación de bienes inmuebles, no es necesario que en la escritura pública respectiva se consigne expresamente que la valorización es real, pues conforme a la interpretación integral recogida por el artículo 170 del Código Civil, la expresión que alude a la estimación del valor de la transferencia debe ser entendida en armonía o atención al objeto y naturaleza de dicho contrato, esto es, a su valor real, lo que satisface la exigencia a que se refiere el artículo 1625 del mismo código”.

Al respecto, no coincidimos con la observación que ha merecido el título materia de análisis, sin embargo, es una decisión menos lesiva para el usuario en aras del principio pro inscripción. De esta manera, el Tribunal Registral considera que si bien no se ha señalado el valor real del inmueble objeto de donación, si se ha consignado el valor en la cláusula quinta del contrato, por lo que resulta suficiente para dar por satisfecha la exigencia del artículo 1625 del código civil citado, sin que sea necesario consignar el valor real en la escritura pública. Por tanto, el Tribunal Registral procedió a revocar la decisión de la primera instancia y proceder a su inscripción, en la medida que no considera que el valor real inobservado no acarrea nulidad de la donación.

Entonces, el valor del bien inmueble es un requisito que no debe ser considerado como requisito de validez, dado que no garantiza nada. El donante puede establecer el valor de manera arbitraria o asignarle el valor que desee, ya que es él quien los valoriza al momento de celebrar el contrato; por ello, el valor de los bienes en la donación es irrelevante. Con ello la función probatoria sobre el valor que representa el bien deja de tener sentido. No sería una fuente que pueda dirimir en caso de incertidumbre. Si el donante lo quisiese podría asignar un mayor o, incluso, un menor valor al mercado al momento de celebrar el contrato (Bautista, 2024).

Por lo expuesto, el valor real en el contrato de donación no es un requisito de validez del acto jurídico, en la medida que se ha demostrado que el mismo puede ser aclarado mediante un documento posterior. En tal sentido, el artículo 1625 dispone que la donación se haya realizado por escritura pública, considerada esta la formalidad con la que debe llevarse a cabo la donación.

5.1.3. ¿La inobservancia del valor real es un defecto insubsanable que debe ser sancionado con la tacha sustantiva?

En el acápite anterior, ya hemos precisado, que el valor real no constituye requisito de validez del acto jurídico, ya que lo importante es que el acto jurídico de donación se haya realizado por escritura pública, considerada una formalidad constitutiva.

De esta manera, el valor real no constituye un defecto insubsanable, desde que puede ser subsanado mediante un título o documento posterior, conforme al art. 48 del Decreto Legislativo 1049.

El Reglamento General de los Registros Públicos consagra la observación como una de las formas de pronunciarse del registrador público, cuando el título en proceso de calificación resulta adolecer de algún defecto subsanable.

“Artículo 40.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de un defecto subsanable (...) el Registrador formulará la observación respectiva (...).

En el caso que convoca el presente análisis, se puede advertir la labor que realiza el registrador al formular observación, por cuanto considera que dicha omisión del valor real no constituye ser un requisito de validez y, por tanto, deba ser sancionado con nulidad. Por el contrario, al formular observación el registrador no está comunicando que dicha omisión es un defecto que puede ser subsanado y, por tanto, permitir el ingreso de dicho título.

No compartimos la posición del registrador, desde que el título no merecía ser observado, toda vez que como venimos postulando el valor real no es un requisito de validez del acto jurídico. Sin embargo, resulta ser una medida menos lesiva para el usuario, es en ese sentido que, entre una observación o una tacha, se preferirá la medida menos lesiva.

A su vez, es cuestionable la labor del Tribunal Registral, dado que no interpreto de manera adecuada el artículo 1625, considerando que la omisión del valor real acarrea la tacha del título materia de análisis, incumpliendo con uno de sus deberes. Asimismo, es criticable la decisión del Tribunal Registral, puesto que

procedió a reformular la observación planteada por el registrador, en primera instancia, formulando tacha sustantiva, al considerar que dicha omisión resulta ser un defecto insubsanable.

En ese sentido, el Tribunal Registral no argumentó debidamente las razones por las cuales consideraba que la omisión de la valorización del bien en el contrato de donación resulta ser un defecto insubsanable que acarrea tacha sustantiva, por cuanto como hemos expresado precedentemente, no acarrea tacha sustantiva ni tampoco nulidad, al no constituir un requisito de validez. El Tribunal Registral simplemente atendió al sentido de la norma, sin mayor detenimiento para efectuar un análisis minucioso sobre el caso que convoca el presente informe jurídico.

Es también criticable la decisión del Tribunal Registral, puesto que no realizó una interpretación sistemática con otros artículos del código civil que resultaban importantes para determinar si la omisión de la valorización del bien inmueble en el contrato de donación acarrea la nulidad.

Así pues, el caso que es materia de análisis, hace incidencia en los artículos 140, 141-A y 1625 del código civil, de manera que los referidos artículos permitían realizar una interpretación correcta, a fin de demostrar y determinar que la omisión del valor real no constituye requisito de validez y, por tanto, no debe ser sancionado con nulidad. Sin embargo, no se advierte que el Tribunal Registral haya realizado una labor de interpretación sistemática. .

En ese sentido, de una interpretación sistemática de los artículos citados, se puede inferir que la formalidad que llama la atención es aquella forma que es requisito de validez del acto jurídico. Es decir, aquel acto cuya celebración requiere del cumplimiento de la formalidad, por cuanto dicha formalidad deviene en elemento indispensable del acto jurídico, es decir, refiere a la escritura pública.

La interpretación sistemática de los artículos antes referidos nos permite arribar a la conclusión que la formalidad a la cual refiere el artículo 1625 es únicamente a la escritura pública, por cuanto es la forma que permite exteriorizar la manifestación de voluntad de las partes celebrantes, por la trascendencia que implica la donación, es un acto que se realiza bajo la forma ad solemnitatem.

Es así que, conforme a lo expuesto, podemos inferir que la omisión del valor real en el contrato de donación no es un requisito de validez y, por tanto, no amerita ser sancionado con nulidad, en ese sentido nos encontramos ante el supuesto por el cual, el Tribunal Registral, debió revocar la decisión de la primera instancia y, por tanto, permitir la inscripción del acto de donación.

En suma, atendiendo a lo expuesto, podemos arribar a que la omisión del valor real es un defecto subsanable, por la cual el usuario debiera poder subsanar con la presentación de un título posterior.

CONCLUSIONES

La técnica legislativa del artículo 1625 no es la más adecuada, ya que, el Tribunal Registral bajo una interpretación literal de la norma dispuso la tacha sustantiva al considerar que la omisión del valor real es un defecto insubsanable y, por tanto, acarrea tacha sustantiva.

El artículo 1625 del código civil sanciona con nulidad la inobservancia de la forma prescrita, esto es, la manera como se exterioriza la voluntad, es decir, que la donación se haya realizado por escritura pública y, por tanto, la manifestación de voluntad de las partes haya quedado bajo esta forma documental público.

El método de interpretación sistemática entre el inciso 4 del artículo 140, 141-A, 144 y 1625, nos permite arribar a que la formalidad que prescribe el contrato de donación de bienes inmuebles es únicamente y excluyentemente a la escritura pública, siendo una forma constitutiva para la existencia del acto de donación.

La omisión del valor real no constituye un requisito de validez del acto jurídico, desde que este es un requisito de contenido, el cual, bajo la teoría subjetiva del valor, postula que son las partes quienes establecen el valor a las cosas y no un tercero. Entonces, este valor resulta arbitrario, puesto que recién tendrá importancia al fallecimiento del causante o donante, para efectos de determinar si la donación resulta ser inoficiosa o no.

RECOMENDACIONES

No es nuestra intención postular una modificación del artículo 1625, sino en dar una correcta interpretación bajo los métodos de interpretación y integración jurídica, a fin de esclarecer el sentido de la norma.

Es nuestra intención proponer que el Tribunal Registral convoque a un Pleno para efectos de que se analice el tema que convoca el análisis del presente informe jurídico, es decir, en el sentido de que la valorización del bien inmueble en el contrato de donación no constituye un requisito de validez y, por tanto, no amerita ser tachado, toda vez que resulta ser un defecto subsanable.

En esa línea, es menester del Tribunal Registral pueda adoptar un criterio y hacer que el mismo pueda convertirse en un precedente de observancia obligatoria, a fin de que los usuarios no vean mermados sus derechos en cuanto al acceso al registro.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

AGUILAR, B. (2004). Manual de Derechos de Sucesiones. Primera Edición. Lima: Pacifico Editores S.A.C.

BAUTISTA, U. (2022). La inutilidad de la patrimonialidad como requisito del contrato. Primera Edición. Lima: IUS 360.

BAUTISTA, U. (2022). ¿La donación por uso o costumbre en crisis? Algunas consideraciones. Lima: IUS 360.

BAUTISTA, U. (2022). Algunas críticas a la regulación de la formalidad de la donación dentro del Código Civil. Lima: IUS 360.

BAUTISTA, U. (2024). Los contratos de Liberalidad: hacia la comprensión de su naturaleza jurídica y reconstrucción de la normativa general. Lima: Asociación Civil Derecho y Sociedad.

CASTILLO, C. (2014). El contrato de donación. Lima: Fondo Editorial PUCP.

CASTILLO, M. (2005). Tratado de los Contratos Típicos. Lima: Fondo Editorial PUCP.

CORTEZ, C. (2022). La forma del acto jurídico en el Código Civil Peruano de 1984. Lima: Memorial de Derecho.

ESCOBAR, F. (2014). La ofrenda de Ulpiano: EL valor subjetivo de la patrimonialidad del contrato. Lima: Universidad del Pacífico

ESPINOZA, JUAN (2022). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. Lima: Instituto Pacífico.

ESPINOZA, JUAN (2023). Acto Jurídico Negocial. Quinta Edición. Lima: Instituto Pacífico.

GALGANO, Francesco. (1992). Sección IV: La forma. El negocio jurídico. Tirant lo Blanch: Valencia.

GÓMEZ, F., y POZO, P. del (2000). Lecciones de Derecho Hipotecario. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S. A.

León Hilario, Leysser. (2019). Derecho Privado. Parte General. Negocios, actos y hechos jurídicos. Fondo Editorial PUCP. Lima.

Recuperado de:
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170358/Derecho%20Privado%20-%20Parte%20general.pdf>

Lohmann Luca de Tena, J. G. (2001). Glosas al contrato de donación. Advocatus, (005), 69-84. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/2309>

Lohmann Luca de Tena, J. G. (1994). Capitulo Sexto La formalidad. En el Negocio Jurídico. Editora Jurídica Grijley : Lima.

[ORTEGA, M \(2010\). Algunas notas a considerar para la Lectura del Código Civil en Materia de Donación.](#)

PAU PEDRON, Antonio (1995). La publicidad y los registros. En curso de practica registral. UPCO: Madrid.

MOISSET, L. (2004). La Publicidad Registral (Cuarta edición). Lima: Palestra Editores

TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2002). La doctrina de la ineficacia del negocio jurídico. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editora Jurídica Grijley: Lima.

TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2002). Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editora Jurídica Grijley: Lima.

TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2013). Nulidad del Acto Jurídico. Editora Jurídica Grijley: Lima.

VÁSQUEZ REBAZA, Walter (2012). Inexistencia del negocio jurídico. ¿Duplicación inútil, hipótesis de escuela o genuina categoría operativa? Revista jurídica del Perú. Tomo 141. Lima.

VIDAL RAMIREZ, Fernando (1985). Teoría General del Acto Jurídico. Cultural Cuzco: Lima).

RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Tribunal Registral (2019). *Resolución Nro. 763-2019-SUNARP-TR. 22 de marzo de 2019. Recuperado de:* <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/Res04062019-5.pdf>

Tribunal Registral (1999). Resolución Nro. 016-99-ORL-TR.

Tribunal Registral (2018). *Resolución Nro. 2102-2018-SUNARP-TR. 10 de septiembre de 2018. Recuperado de:* <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/Res05102018-5.pdf>

Tribunal Registral. (2022). *Resolución Nro. 1206-2022-SUNARP-TR. 31 de marzo de 2022. Recuperado de:* <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3082864-1205-2022-sunarp-tr>

Tribunal Registral. (2022). *Resolución Nro. 860-2022-SUNARP-TR. 07 de marzo de 2022. Recuperado de:* <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud res2.asp>

Tribunal Registral. (2020). *Resolución Nro. 513-2020-SUNARP-TR-A. 13 de noviembre de 2020. Recuperado de:* <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Tribunal Registral. (2021). *Resolución Nro. 2025 -2021-SUNARP-TR. 07 de octubre de 2021. Recuperado de:* <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Tribunal Registral (2021) Resolución Nro 1099 -2021-SUNARP-TR – L. Recuperado de:
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2837994/RES.%201099-2021-SUNARP-TR.pdf>

Normas

Ley N° 26366 - Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos, de fecha 16 de octubre de 1984.

Decreto Supremo N° 004-2019- JUS - Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, de fecha 25 de enero de 2019.

Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha 18 de mayo de 2012.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03 de mayo de 2013.

Decreto Legislativo 1049. Decreto Legislativo del Notariado, de fecha 25 de junio de 2008.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1613-2020-SUNARP-TR-L

Lima, 11 de setiembre 2020

APELANTE : CAMILO LELIS VISAG SALAS.
TÍTULO : N° 89618 del 13/1/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 395 del 10/03/2020.
REGISTRO : Predios de **Huánuco**.
ACTO : Anticipo de legítima.
SUMILLA :

VALOR EN LA DONACIÓN DE INMUEBLES

De conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, el valor real (o valor, antes de su modificatoria por la Ley N° 26189) del inmueble es un elemento de validez de la donación cuya inobservancia acarrea la nulidad de dicho acto jurídico. En consecuencia, la falta de valorización del predio objeto de donación resulta ser un defecto insubsanable que afecta la validez del acto jurídico.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de anticipo de legítima otorgada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina Salas de Visag a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco.

Para dicho efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Testimonio de la escritura pública del 19/5/1993 expedido por el Director del Archivo Regional de Huánuco, Abog. Eliseo Quijano Remigio, en fecha 20/12/2019.
- Partida de nacimiento de Camilo Lelis Visag Salas expedida por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Certificado de Inscripción RENIEC, correspondiente a Albina Salas de Visag, de fecha 20/1/2020.
- Certificado de Inscripción RENIEC, correspondiente a Víctor Gaudencio Visag Sánchez, de fecha 20/1/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

El registrador público del Registro de Predios de Huánuco, Luis A. Fernández Salinas, formuló observación al título en los siguientes términos:

“SE REITERA LA OBSERVACIÓN ANTERIOR EN TODOS SUS EXTREMOS YA QUE ÉSTA ESTA REFERIDA AL HECHO DE QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE ANTICIPO NO SE HA CONSIGNADO LA VALORIZACIÓN DEL BIEN ANTICIPADO (ENTIENDASE DONADO), REQUISITO ESTE NECESARIO BAJO SANCIÓN DE NULIDAD SEGÚN EL ARTÍCULO 1625 DEL CODIGO CIVIL.
SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HIZO REINGRESO DE DOCUMENTOS NO SOLICITADOS.

1.- POR REINGRESADO EL EXPEDIENTE Y HABIENDO EFECTUADO UNA CALIFICACIÓN EN FORMA INTEGRAL DE SU ROGATORIA SE HA VERIFICADO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA NO EXISTE LA VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE Y DE CONFORMIDAD AL ART. 1625 DEL CÓDIGO CIVIL "LA DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEBE DE HACERSE POR ESCRITURA PÚBLICA, CON INDICACIÓN INDIVIDUAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES DONADOS, DE SU VALOR REAL Y DE LAS CARGAS QUE HA DE SATISFACER EL DONATARIO, BAJO SANCIÓN DE NULIDAD" EN ESE SENTIDO SE DEBERÁ DE HACER LA ACLARACIÓN CORRESPONDIENTE CON LAS FORMALIDADES Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 48 DEL D.L. 1049 DONDE SE ACLARE Y SEÑALE EL VALOR DEL INMUEBLE.

2.- UNA VEZ SUBSANADO EL PRIMER PUNTO SE PROCEDERÁ, CON LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTOS ROGADOS.

Base Legal: Art. 32 R.G.R.P., Art. 1625,2011 C.C.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Al respecto debo señalar que tal como figura en el único inserto existente en la escritura, se ha incorporado el dato relativo al valor del inmueble materia de anticipo de herencia cumpliéndose así con lo exigido por el artículo 1624 del cc de 1984, antes de su modificación por ley 26189 del 22 de mayo del 1993, norma aquella que únicamente se refería al “valor” del inmueble y no al “valor real” como actualmente se indica. Asimismo, realizando una interpretación del texto de dicho artículo es de resaltarse que la exigencia en cuanto al valor, únicamente se contrae a la “indicación” de dicho dato, por lo que a nuestro entender dicha formalidad quedaría satisfecha con la mención que se haga de tal circunstancia.
- En tal sentido, es de anotar que el referido inserto relativo al valor del inmueble materia de donación, establecido en función al valor del autoavalúo, se encuentra redactado –como no podía ser de otra forma – antes de la conclusión en la que el notario de fe de haber leído todo este tenor a las partes y así también de la afirmación y ratificación de

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

su contenido, por lo que ninguna duda puede haber de que se trata de un elemento que forma parte de la declaración de voluntad de las partes en su aspecto autorregulativo y legal.

- No esta demás agregar que conforme a los incisos b) y g) del Decreto Ley 26002, vigente a la fecha de la extensión de la escritura de anticipo de legítima, las omisiones y defectos que puedan existir en la minuta podían subsanarse incluso hasta el momento de la redacción de la conclusión, por lo que el instrumento materia de calificación, al haber consignado el valor del inmueble en ese lugar, es válido para todo efecto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 170 Foja 99 trasladado a la ficha registral N° 9914 que continúa en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco.

En la citada partida se encuentra registrado el inmueble urbano ubicado en el sub lote 1 del jirón Ayacucho, cuadra 5, del distrito, provincia y departamento de Huánuco, siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Alvina Salas Rubina.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si se ha cumplido con la indicación del valor del inmueble en el anticipo de legítima con el solo inserto del autoavalúo en la escritura pública.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de anticipo de legítima otorgada por la sociedad conyugal conformada por Víctor Gaudencio Visag Sánchez y Flavia Albina Salas de Visag a favor de su hijo Camilo Lelis Visag Salas, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02008165 del Registro de Predios de Huánuco. Para tal efecto, entre otros documentos, se adjunta la escritura pública del 19/5/1993 y la partida de nacimiento de Camilo Lelis Visag Salas, entre otros.

El registrador ha formulado observación señalando que, en la escritura pública de anticipo de legítima no se ha consignado la valorización del

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

bien anticipado – donado, requisito necesario bajo sanción de nulidad según el artículo 1625 del Código Civil, requiriendo su aclaración.

El apelante señala que en el instrumento público se ha indicado el dato relativo al valor del inmueble, en función al valor del autoavalúo insertado, cumpliéndose así con lo exigido.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede el acto rogado.

2. Al respecto, se debe indicar que el anticipo de legítima se encuentra regulado por el artículo 831 del Código Civil que establece: *“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 Costa,¹ el anticipo de herencia no es otra que una calificación al contrato de donación, por tanto se trata de un acto jurídico en el cual intervienen el donante y donatario.

Con relación a ello, este Tribunal ha expresado en diversas resoluciones, como en las Resoluciones N° 148-2014-SUNARP-TR-L del 24/1/2014 y N° 252-2017-SUNARP-TR-A del 28/4/2017, que las donaciones y 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 legitimario, sin embargo, la donación sigue siendo válida, consecuentemente, se puede inferir que lo que se presenta en vida es un acto de donación, que nuestro Código legisla en los artículos 1621 y siguientes, contrato que eventualmente podría surtir efectos de anticipo de legítima al tiempo de la muerte del donante y siempre que no se presenten los supuestos de desheredación, indignidad e incluso renuncia que importen que el donatario no tuviese la calidad de legitimario.

Asimismo, esta instancia ha señalado que el anticipo de legítima es un acto de atribución patrimonial a título gratuito que efectúa una persona a favor de sus herederos forzosos, según se desprende del artículo 831 del Código Civil; en ese sentido y cuando dicho acto de liberalidad tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, este no es sino una donación, en los términos del artículo 1621 del Código Civil, con la particularidad de que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez de la donación.

¹ FERRERO COSTA, Augusto. Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Volumen II. Universidad de Lima. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1994, Pág. 820.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

3. En cuanto a la falta de valorización del inmueble, el artículo 1625° del Código Civil sanciona con nulidad la omisión de la designación del valor real del inmueble materia de donación. Según el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador tachará el título presentado si adoleciera de defecto insubsanable y denegará de plano su inscripción.

Con relación a los defectos subsanables e insubsanables, Roca Sastre citado por Lacruz Berdejo² considera a los primeros como “aquellos defectos de que adolece un título que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del mismo acto ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reformándola u otra medida o formalidad suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada; y como insubsanables aquellas que, en las mismas condiciones y siempre que, provocando la nulidad del referido acto o su intrascendencia real inmobiliaria, no pueden subsanarse de ningún modo ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada”.

El mismo autor³ cita a Sanz Fernández, quien “entiende que para determinar cuándo los defectos son susceptibles o no de subsanación es preciso tener en cuenta tres consideraciones: 1. La calificación se hace sobre un determinado título y sobre un estado del registro. 2. Los conceptos análogos al de subsanación, en Derecho sustantivo, son los de ratificación, convalidación o confirmación, empleados por el CC. Los defectos que producen la nulidad absoluta no son susceptibles de convalidación ni de ratificación, y serán por tanto, insubsanables; los que producen la mera anulabilidad son susceptibles de confirmación y son, por tanto subsanables. 3. Cuando se trate de obstáculo registral, por analogía si es definitivo y absoluto, será insubsanable, y si puede llegar a eliminarse, subsanable”.

Cabe señalar que, conforme a nuestra norma reglamentaria, uno de los supuestos de defectos insubsanables que acarrea la tacha sustantiva del título es aquél “que afecta la validez del contenido del título”, de acuerdo al literal a) del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. El artículo 219° del Código Civil señala que el acto jurídico es nulo, entre otros supuestos: “7. *Cuando la ley lo declara nulo.*”

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. Barcelona, 1984; pág. 312.

³ Ibidem.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

El texto original del artículo 1625° del Código Civil⁴, vigente a la fecha de otorgamiento del anticipo de legítima, establecía que: *“La donación de bienes muebles cuyo valor sea superior a ciento cincuenta veces el sueldo mínimo vital, así como la de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual de los bienes donados, de su valor y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”* En tal sentido, en el contrato de donación de bienes inmuebles la falta de indicación del valor era sancionado con nulidad, y en el mismo sentido, el texto actual del artículo citado regula este elemento de validez de la donación.

5. El apelante, sostiene que en el instrumento público se ha indicado el dato relativo al valor del inmueble que se anticipa, en función al valor del autoavalúo insertado, cumpliéndose así con lo exigido.

Al respecto, la declaración jurada de autoavalúo, como se le conoce a la declaración jurada del impuesto predial, tiene la naturaleza de ser una declaración jurada determinativa, es decir que es el propio contribuyente quien determina la obligación tributaria, identificando el mismo las características del inmueble, aplica la tasa, calcula los porcentajes de depreciación y determina el pago del impuesto correspondiente. En tal sentido, el autoavalúo constituye el elemento para determinar el valor de un inmueble para efectos del pago del impuesto predial, es decir, para efectos únicamente tributarios y de ninguna manera suple la falta de consignación del valor real en la escritura pública en mención.

La donación al ser un contrato solemne requiere del acuerdo de voluntades, entre otros aspectos, sobre el valor del inmueble que tiene como función 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 1629⁵ del Código Civil.

6. Ahora bien, en la escritura pública del 19.5.1993, el notario deja constancia que tuvo a la vista la declaración jurada de autoavalúo, indicándose el valor del autoavalúo. Esto se debería a que en la fecha de su otorgamiento la norma vigente (Ley 23552) sobre el impuesto predial

⁴ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 26189, publicada el 22-05-93, cuyo texto es el 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."

⁵ Límites de la donación

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.

RESOLUCIÓN No. - 1613 -2020-SUNARP-TR-L

requería se presente o se acredite estar al día en el pago del impuesto; pero no sirve para suplir el defecto de la falta de indicación del valor en el contrato.

En consecuencia, al no haberse establecido por las partes el valor del inmueble que se anticipa, y siendo este dato un requisito de validez de la donación (anticipo), es que de conformidad con el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **dejar sin efecto la observación y disponer la tachá sustantiva** del título alzado.

Interviene la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 138-2020-SUNARP/PT del 7/9/2020.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco, y **DISPONER** la tachá sustantiva al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ TORRES Elena Rosa
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2020 21:55:10-0500



Firmado digitalmente por:
ALIAGA HUARIPATA Luis
Alberto FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2020 18:58:27-0500



Firmado digitalmente por:
GOTUZZO VASQUEZ Andrea
Paola FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2020 19:57:46-0500