



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 06 de abril de dos mil dieciocho.

**APELANTE** : LIZARDO JOSÉ JESÚS OTOYA CASTILLO  
**TITULO** : 2251041-2017 del 19.10.2017  
**RECURSO** : 040-2018  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE CHICLAYO  
**ACTO(S)** : DONACIÓN  
**SUMILLA(S)** :

#### ***Predictibilidad en la calificación en segunda instancia***

*Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título, cuando se presente el mismo título u otro similar con las mismas características en otra presentación, la misma Sala u otra Sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.*

#### ***Donación mortis causa***

*La donación mortis causa, como contrato con finalidad traslativa, constituye acto inscribible en el Registro conforme al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, siendo que, al cumplimiento del hecho futuro cierto como es la muerte del donante, procederá extender el asiento que publique la mutación real de acuerdo al numeral 4 del artículo 2019 del Código Civil.*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación otorgada por María Teresa Echevarría Sánchez a favor de María Gabriela Chirinos Herrera, Martha Carolina Otoya Chirinos, Mario Alonzo Chirinos Aita y José Atilio Chirinos Antezana respecto del predio inscrito en la partida electrónica n° 02189022 del Registro de Predios de Chiclayo.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Para tal efecto se adjunta parte notarial de escritura pública de donación n° 952 del 24.08.2015 y parte notarial de aclaración de escritura pública de donación n° 291 del 04.04.2017, ambas otorgadas ante notario de Chiclayo Eusebio Díaz Díaz.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo Iván Jaramillo Munaico denegó la inscripción solicitada formulando observación con fecha 25.10.2017 en los términos siguientes:

Señor(es): **LIZARDO JOSE JESUS OTOYA.**

#### I.- DATOS PREVIOS.

Acto solicitado: Compraventa

Antecedente: 02189022.

Documentos Presentados:

- Escritura Pública N° 952 del 24.08.2015. Not. Díaz Díaz.
- Escritura Pública N° 291 del 04.04.2017, Not. Díaz Díaz.

#### II.- RAZONES PARA OBSERVAR.

2.1.- Conforme se observa de la escritura N° 291 presentada, se ha pactado condición suspensiva en cuanto a los efectos de la donación, la cual surtirá efectos desde el cumplimiento de la condición suspensiva la muerte del transferente.

2.2.- Realizada la consulta en el sistema informático de la RENIEC, se observa que dicha condición suspensiva no se ha cumplido, por lo que el contrato no genera efecto alguno siendo por ello que no es posible inscribir la transferencia solicitada, por cuanto el contrato no genera efectos reales que permitan la inscripción de dicho acto.

2.3.- Se indica al usuario que en caso se dese inscribir la transferencia de la propiedad a favor de los donantes, se deje sin efecto la condición suspensiva y se pacte e Usufructo vitalicio a favor de la donante, a fin de garantizar el uso a favor de la donante hasta su fallecimiento, con lo cual si operaria la transferencia de propiedad y oponer frente a cualquier tercero el uso del bien por parte de la donante.

#### III.- Base Legal.

Art. V, 32 y 40 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 177 y 178 del Código Civil.

Chiclayo, 25 de Octubre de 2017.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Otoyá interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Joel R. Rázuri Rengifo. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La escritura pública aclaratoria de donación n° 291 en su cláusula tercera dice: "los otorgantes vienen a aclarar la décima cláusula de la escritura de donación en el sentido que se deje sin efecto el pacto de reserva de propiedad en aplicación a la observación registral, y decimos que los efectos jurídicos surtirán a la muerte de la parte donante, conforme lo estipula el artículo 1622 del Código Civil". En consecuencia al haberse cumplido con la aclaración que limitaba la transferencia del predio, carece de legalidad la denegatoria del registrador.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La partida directamente vinculada al título es la n° 02189022 del Registro de Predios de Chiclayo. El dominio del predio inscrito en esta partida se encuentra registrado a favor de María Teresa Echevarría Sánchez.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Daniel Fernando Montoya López.

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

- ¿Cómo debe efectuarse la calificación en segunda instancia cuando se presente para la inscripción un título igual o de similares características a otro que ya fue resuelto por este mismo Tribunal?
- Si la donación *mortis causa* es un acto inscribible en el Registro.

### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos: "c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados" y "d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".

2. Mediante título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación otorgada por María Teresa Echevarría



RB



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Sánchez a favor de María Gabriela Chirinos Herrera, Martha Carolina Otoya Chirinos, Mario Alonzo Chirinos Aita y José Atilio Chirinos Antezana respecto del predio inscrito en la partida electrónica n° 02189022 del Registro de Predios de Chiclayo, en mérito a parte notarial de escritura pública de donación n° 952 del 24.08.2015 y parte notarial de aclaración de escritura pública de donación n° 291 del 04.04.2017, ambas otorgadas ante notario de Chiclayo Eusebio Díaz Díaz.

En la cláusula décima de la escritura pública de donación n° 952 de fecha 24.08.2015 se señala lo siguiente:

“DÉCIMO: La presente donación se hace con reserva de propiedad hasta el fallecimiento de la parte donante”.

A su vez, en la cláusula tercera de la escritura pública aclaración de donación n° 291 de fecha 04.04.2017 se estipuló lo siguiente:

*“TERCERO: Con tal antecedente, los otorgantes vienen a aclarar la cláusula décima de la escritura pública de donación en el sentido siguiente: Se deja sin efecto el pacto de reserva de propiedad en aplicación de la observación registral dejándose constancia que **la presente donación está sujeta a la condición suspensiva de que los efectos jurídicos surtan a la muerte de la parte donante de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1622 del Código Civil.**”* (El resaltado y subrayado son nuestros).

Conforme a lo expresado por las partes, se trata de una donación celebrada al amparo del artículo 1622 del Código Civil, es decir, que surtirá efectos a la muerte del donante y se rige por las reglas establecidas para la sucesión testamentaria, razón por la cual, a criterio del registrador, en tanto no se ha cumplido la condición suspensiva, el contrato no genera efecto alguno no siendo posible inscribir la transferencia solicitada.

Corresponde entonces a este colegiado determinar si el contrato de donación que surte efectos a la muerte del donante constituye acto inscribible en el Registro.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

3. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia a cargo de resolver los recursos de apelación formulados contra los pronunciamientos emitidos por los registradores que rechazan la inscripción, las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados y todas aquellas decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

El RGRP ha contemplado ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2) del artículo 33 señala que:

*“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.*

*Quando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.*



Este dispositivo reglamentario encuentra sustento en el principio de predictibilidad y confianza legítima<sup>1</sup> que rige todos los procedimientos administrativos conforme a lo establecido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley

RB

### **<sup>1</sup> Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.-** La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidos por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno de las mismas características.

4. Sobre el tema materia de análisis, cabe anotar que la Tercera Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 1216-2012-SUNARP-TR-L del 20/8/2012 ya se pronunció señalando lo siguiente:

"(...)

4. La donación es un contrato regulado en los artículos 1621 y ss. del Código Civil, por el cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

Se caracteriza por ser un contrato consensual pues requiere de la aceptación del donatario. Es unilateral en tanto sólo existe prestación por una de las partes. Es gratuito y solemne, pues dependiendo del bien objeto de la donación debe reunir la forma establecida en los artículos 1624 y 1625 del Código Civil, según corresponda.

Se dice que es un contrato instantáneo, ya que por su sola celebración se transfiere la propiedad del bien; sin embargo, esta característica no se encuentra presente en todos los contratos de donación; así el Art. 1622 del Código Civil regula la donación "*mortis causa*", señalando: "La donación que ha de producir sus efectos por muerte del donante, se rige por las reglas establecidas para la sucesión testamentaria"

Tenemos de ese modo, que esta donación consiste en la liberalidad que hace una persona teniendo en consideración el hecho de su muerte. Así los efectos de la donación están supeditados a que este hecho natural ocurra y por consiguiente no existiría una transmisión inmediata de la propiedad del bien objeto de la donación y por consiguiente el donante podrá hacer uso de las facultades que como propietario le corresponda en tanto conserva aún la propiedad.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Según Lohmann<sup>2</sup>, la norma del artículo 1622 del Código Civil “permite que el donante-causante quede en la imposibilidad de modificar por sí mismo el reglamento de su sucesión”. Manifiesta que esta norma distorsiona los artículos 690, 722 y 814 del Código Civil cuya clara intención es vetar los pactos sucesorios contractuales.

5. De otro lado, el Código Civil regula las modalidades del acto jurídico, las que son consideradas como elementos accidentales en tanto no pertenecen naturalmente al acto que se celebra sino que son adicionados a éstos. Nuestra normativa reconoce como modalidades del acto jurídico: La condición, el plazo y el cargo.

6. Cuando en el contrato de donación el donante se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de un bien, tenemos en esta definición a los elementos naturales de este contrato como son la gratuidad del bien y la transmisión de la propiedad.

Sin embargo, en el contrato de donación *mortis causa*, los efectos de la donación que es la transferencia de la propiedad del bien, se sujetan a un hecho: la muerte del donante, consecuentemente esta constituye un elemento accidental del contrato.

Conforme a lo señalado por León Barandiarán Hart<sup>3</sup>, “el plazo no hace más que postergar el ejercicio de los derechos a que se refiere; pudiendo definirse por extensión como el lapso que media entre la celebración del acto y el acaecimiento de un hecho futuro y necesario, al cual está subordinado el ejercicio o la extinción de un derecho y enfatizando su carácter de certidumbre y futuridad”. Añade el citado autor que el plazo “se diferencia de la condición, en que ésta responde a un suceso incierto y futuro, en tanto el plazo está constituido por un hecho, si bien futuro, cierto en cuanto a su realización; además, de aquella depende la existencia misma de la obligación, en tanto ésta solo supedita su exigibilidad”.

7. La muerte es un hecho natural que pone fin a la persona, se trata así de un hecho cierto para todos los seres vivos porque de todos modos va a ocurrir; sin embargo no sabemos cuándo va a acontecer; se trata entonces de un hecho futuro relacionado con el transcurso del tiempo.

<sup>2</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Código Civil Comentado. Tomo VIII. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2003. Pág. 511.

<sup>3</sup> LEÓN BARANDIARÁN HART, José. Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2003. Pág. 778.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Es el plazo, la modalidad del acto jurídico referida al transcurso del tiempo, así los hechos y fechas puestas en el acto jurídico que tengan esta naturaleza resultan determinantes para los efectos del acto, ya sea para que se produzcan o concluyan.

8. El artículo 178 del Código Civil, regula el plazo suspensivo y el plazo resolutorio, por los cuales los efectos del acto se sujetan o se producen al transcurso del tiempo o cesan cuando este transcurre:

"Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento.

(...)"

Así si los efectos de la donación están sujetos a la muerte del donante, nos encontraremos frente a un plazo suspensivo, pues el acto no surte efecto mientras no suceda el hecho de la muerte.

9. El artículo 2019 del Código Civil, señala los actos inscribibles en el Registro donde esté ubicado cada inmueble, entre los que se encuentran los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles conforme al numeral 1.

De otro lado, conforme al numeral 4, son inscribibles el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

Cabe señalar que la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil<sup>4</sup>, al comentar el artículo antes citado, manifiesta que "resultan inscribibles los contratos de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte y en general todo contrato que tenga por objeto transmitir el derecho de propiedad".

Añade dicho texto que "si se quiere respetar la decisión legislativa de que los contratos son consensuales, se debe por coherencia concluir que lo que se inscribe son los actos y contratos que obligan a constituir, declarar, transmitir, extinguir, modificar o limitar los derechos reales. La forma como se cumplen estas obligaciones es un problema distinto. En el caso de la transferencia de propiedad sobre bienes inmuebles, por mandato del artículo 949 del nuevo

---

<sup>4</sup> Publicada en Separata Especial del Diario Oficial El Peruano el 19/11/1990.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Código, ella se produce sólo por consenso y en consecuencia no será necesario inscribir el modo mediante el cual se cumple esta obligación, cuando está inscrito ya el título. Esto por cuanto título y modo se confunde”.

10. Sin embargo, se reconoce en la citada Exposición de Motivos que “los problemas pueden presentarse cuando existe disposición legal o pacto en contrario del artículo 949. (...) En el caso de que la transferencia de propiedad opere de un modo distinto al consenso, por mandato legal, o dicho de otra manera, que por disposición legal se separen título y modo, dicho modo no tendrá que inscribirse para adquirir publicidad, por cuanto esta le es otorgada por la disposición legal en cuestión. (...). Otro caso es el del pacto en contrario al artículo 949 cuando dicho pacto opera como condición suspensiva. El acto jurídico (compraventa, donación, dación en pago, etc.) es perfecto desde el momento de su celebración, pero sus efectos (la transferencia de propiedad, entre otros) sólo se producen cuando ocurra o no ocurra el hecho materia de la condición suspensiva. Siendo que un caso como este, el título y el modo se producen en distinto momento, el título se inscribe por el mérito del inciso 1° y el modo de acuerdo al inciso 4° del artículo 2019” (subrayado nuestro).



Añade que “el único caso que puede producir alguna dificultad es el del plazo suspensivo, esto es, cuando la transferencia de propiedad se encuentra sujeta a un plazo. En este caso creemos que si el plazo figura en el título que se inscribe, el sólo cumplimiento del plazo, hecho que es público, le otorga publicidad al modo, por lo cual tal cumplimiento no tiene necesidad de inscribirse”.

BB

11. En armonía con lo señalado en el punto precedente, en la donación *mortis causa*, contrato con finalidad traslativa y, por tanto, inscribible en el Registro, procederá la inscripción del título conforme a numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil la que deberá extenderse en el rubro d) de la partida en la medida que no se ha generado aún la mutación del derecho real y, siendo que la oportunidad del traslado de la propiedad depende del hecho futuro del fallecimiento de los donantes, su cumplimiento se inscribirá de acuerdo al numeral 4 del artículo 2019 del Código Civil, lo que dará lugar a la inscripción del derecho del donatario en el rubro c) de la partida registral.



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Dicha conclusión concuerda con el criterio aprobado mediante acuerdo plenario en el Pleno del Tribunal Registral realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011, referido a la inscripción del acto jurídico sujeto a condición suspensiva, en los términos siguientes:

*“Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble”.*

(...)”.

5. Entonces, conforme a los argumentos vertidos en la Resolución N° 1216-2012-SUNARP-TR-L del 20.08.2012, la donación *mortis causa*, como contrato con finalidad traslativa, constituye acto inscribible en el Registro de Predios conforme al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, siendo que, al cumplimiento del hecho futuro cierto como es la muerte del donante, procederá extender el asiento que publique la mutación real de acuerdo al numeral 4 del precitado artículo.

Asimismo, la Tercera Sala precisó que el asiento de donación deberá extenderse en el rubro d) (cargas y gravámenes) de la partida registral correspondiente al predio, quedando pendiente la acreditación del fallecimiento del donante a fin de proceder con la inscripción de la transmisión del derecho real en el rubro c) (títulos de dominio) de la partida.

En ese sentido, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto de un título con similares características al presentado, en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido.

6. En el presente caso, la traslación de dominio en el caso de la donación *mortis causa* ocurrirá al fallecimiento del donante, hecho que deberá ser acreditado en su oportunidad y que dará lugar a la extensión de un asiento que publique la ocurrencia del hecho futuro del cual depende la modificación del derecho real.

Por lo tanto, esta Sala hace suyos los fundamentos expresados en la Resolución N° 1216-2012-SUNARP-TR-L del 20.08.2012, por lo que corresponde **revocar la observación y disponer que el título se inscriba en el rubro d) cargas y gravámenes.**



## RESOLUCIÓN N° 239-2018-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

Por las razones expuestas, por unanimidad se acordó lo siguiente:

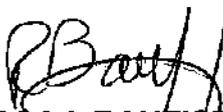
### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** en el rubro d) cargas y gravámenes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese:**



**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

