



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 363-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, nueve de junio de dos mil once.

APELANTE : CÉSAR BURGA MAYRA
TÍTULO : 129-2011
RECURSO : 149-2011
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO(S) : REVERSIÓN DE DONACIÓN Y RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA

SUMILLA(S):

Reversión de la donación

El donante no puede hacer valer la reversión del dominio del bien donado a su favor si en el contrato de donación no se estipuló expresamente el pacto de reversión.

Improcedencia de resolución por autoridad del acreedor

No puede resolverse un contrato de compraventa por autoridad del vendedor bajo el argumento de la falta de pago del precio, cuando esta obligación fue sometida a condición suspensiva consistente en que la compradora culmine con la venta de certificados de participación con cuyo producto se cancelaría el precio pendiente, y no se invoca o acredita que dicha venta ya concluyó.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El señor Burga presentó a calificación la escritura pública de formalización de resolución de la compraventa y reversión de la donación, su fecha 30.12.2010, otorgada por la Cooperativa Agraria de Usuarios Fala Ltda. ante el notario de Chiclayo Carlos Caballero B. Los contratos materia de resolución y reversión fueron celebrados por la Cooperativa Agraria de Usuarios Fala Ltda. (en adelante *la Cooperativa*), como enajenante, con la Asociación Promotora de la Universidad Autónoma de Ferreñafe (en adelante *la Asociación*), como adquirente, y mediante ellos se transfirió a favor de la Asociación el dominio sobre un predio de 10.00 Hás. ubicado en el distrito de Ferreñafe, inscribiéndose tales actos en la ficha 15676 (hoy partida 02296417) del Registro de Predios de Chiclayo.





II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por el Registrador Público Manuel Mallqui Luzquiños, quien decretó su tacha por las razones que obran en la esquila del 04.01.2011, las que se reproducen a continuación:

"3.1.- Visto el presente título donde se solicita la inscripción de la resolución de contrato de compraventa y reversión de donación que otorga de manera unilateral la Cooperativa Agraria de Usuarios Fala Limitada debidamente representada, al respecto se informa lo siguiente:

De la resolución de la compra venta, para resolver un contrato éste debe estar enmarcado dentro de los siguientes supuestos:

Resolución del contrato por incumplimiento (art. 1428 del Código Civil)

En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

Resolución de pleno derecho (Art. 1429 del Código Civil)

En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

Se deja constancia que las hipótesis indicadas anteriormente deben solicitarse ante el Poder Judicial (materializada en una demanda), puesto que en el Registro no se pueden actuar pruebas del incumplimiento del contrato ya que conforme al Art. 1 del Reglamento General de los Registros Públicos "El procedimiento registral es especial de naturaleza no contenciosa. No cabe admitir el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado ni oposición a la inscripción".

Condición resolutoria expresa (Art. 1430 del Código Civil)

Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

En el presente supuesto se debe contar con una cláusula resolutoria



RESOLUCIÓN N° 363-2011-SUNARP-TR-T

expresa en el contrato, para poder hacer efectivo dicha resolución, por lo que teniendo en cuenta lo anterior y del estudio del título archivado N° 75/5431 del 26/10/1995 que dio origen a la donación y compraventa que se pretende revertir y resolver, en la escritura pública adjunta no existe cláusula resolutoria alguna, no siendo posible la resolución de contrato solicitado.

Respecto a la reversión de la donación:

Reversión de la donación (Art. 1631 del Código Civil)

Puede establecerse la reversión sólo en favor del donante. La estipulada en favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación.

Como se advierte, este supuesto solo es aplicable si existen cláusulas expresas de reversión en el contrato de donación, la cláusula que se pretende ejecutar es la séptima: "La donante vendedora deja expresa constancia que el bien que se transfiere es para una entidad de tipo educativo, futura Universidad Autónoma de Ferreñafe, y que no se podrá dar fines distintos al señalado...", esta cláusula no encierra ninguna carga de resolución o reversión, solo señala los fines para los cuales fue dado el predio, por otro lado si se destinó para tal fin eso se debe dilucidar en sede judicial, en aplicación del Art. 1 del RGRP.

En conclusión se procede a la facha del presente título por contener defecto insubsanable que emana de la título, partida registral y del título archivado, de conformidad con el Art. 42 inc a) del RGRP.

4.- Fundamento Legal:

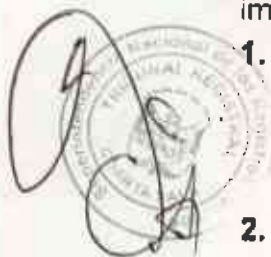
-Art. 1428, 1429, 1430 y 1631 del Código Civil

- Art. 1 y 42 del RGRP".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Burga interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Sixto Guevara Bravo. Los fundamentos impugnatorios son los siguientes:

1. La resolución puede invocarse extrajudicialmente, por imperio del artículo 1429 del Código Civil, en cuyo caso debe calificarse si en la escritura obran los cargos de entrega de las cartas notariales de intimación al deudor.
2. La reversión de la donación es procedente porque en la asamblea general en que se aprobó la donación se pactó una condición (*sic*) "fehaciente y clara": si no se construye la universidad en cinco años el predio revertía a la Cooperativa. Ese plazo (*sic*) ha vencido sin que se haya construido la Universidad.





IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Los contratos materia de resolución y reversión están inscritos en el asiento C-1 de la ficha 15676 (hoy partida 02296417) del Registro de Predios de Chiclayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sánchez.

El título archivado en virtud del cual la Asociación adquirió el predio por donación y compraventa evidencia los siguientes hechos relevantes: i) el precio se pagaría progresivamente (conforme la Asociación venda los certificados de aportación), ii) el bien transferido sólo puede ser usado para fines educativos (futura universidad); iii) no existen pactos expresos de resolución a causa del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Asociación.

De otro lado, el título apelado –otorgado por la Cooperativa transferente- está encaminado a: i) revocar la donación, puesto que al no haberse creado la Universidad ha “desaparecido la condición de la donación”; y ii) resolver la compraventa, por falta de pago del precio.

El pacto de reversión de la donación es admitido legalmente; así mismo, es admitida a resolución de un contrato por autoridad del acreedor, en ciertos supuestos legales. Corresponde a este Tribunal establecer si de la confrontación del título apelado con su antecedente registral concurren los presupuestos legales para la reversión de la donación y la resolución de la compraventa.

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 1631 del Código Civil¹, en el contrato de donación es válido el pacto de reversión sólo a favor del donante. En virtud de este pacto, la transferencia del bien donado pierde eficacia cuando ocurre un *hecho futuro e incierto* (hecho que puede ser *cualquiera estipulado por las partes*), en cuyo caso el dominio sobre el bien revierte al donante. Este pacto –según doctrina nacional² y extranjera³– tiene la naturaleza jurídica de condición resolutoria o, por lo menos, opera de la misma forma⁴.

¹ **Artículo 1631.-** Puede establecerse la *reversión* sólo en favor del donante. La estipulada en favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación.

² CASTILLO FREYRE, Mario: Tratado de los Contratos Típicos, Vol. XIX, Tomo I, p. 185.

³ Guillermo BORDA: *Tratado de Derecho Civil*, Bs. As., 1999, Abeledo Perrot, Tomo II.

⁴ Cfr: Juan G. LOHMANN LUCA DE TENA: *Comentario del art. 1631 del Código Civil*. El autor sostiene que el pacto de reversión no constituye una condición resolutoria, puesto que de ser así ninguna diferencia habría entrabas, aunque reconoce que los efectos son similares. Lohmann afirma que cumplido el supuesto de la reversión, no se



RESOLUCIÓN N° 363-2011-SUNARP-TR-T

2. Como lo advirtió la primera instancia, en el título archivado que contiene la donación materia de reversión no consta que la Cooperativa y la Asociación hayan celebrado pacto alguno de reversión a favor de aquélla. Esto es, no se estipuló un hecho futuro e incierto cuyo acaecimiento provocase que el dominio de las 5 Hás. donadas revierta a la Cooperativa.
3. El apelante atribuye la naturaleza de pacto de reversión a dos circunstancias: i) que hasta la fecha no se ha creado la Universidad, y por ello afirma que ha "desaparecido la condición de la donación"; y ii) que en el debate realizado en la asamblea general de la Cooperativa del 13.01.1993 (cuya acta corre inserta en el título adquisitivo de la Asociación), el señor Américo Herrera (cuya representatividad es incierta) declaró que luego de la creación de la Universidad ésta "tendría una prueba de cinco años" y que los terrenos serían devueltos a la Cooperativa "en caso no se dé el pase respectivo para la creación de la Universidad".
4. Sobre lo primero, no aparece del título archivado que la donación haya sido sometida a plazo o condición relacionados con la creación de la Universidad. En rigor, lo que existe es sólo un pacto referido al uso o destino del bien (para fines educativos universitarios), mas no un pacto de reversión o una condición resolutoria, y ello estaba justificado porque la transferencia tenía como causa o motivo lícito la futura creación de la Universidad. Sobre lo segundo debe señalarse que la voluntad de las personas jurídicas se forma por la suma de las voluntades individuales mayoritarias que adoptan un determinado acuerdo, el mismo que no existió en la asamblea general del 13.01.1993, pues sólo existe una opinión aislada de un sujeto apellidado Herrera, que por lo mismo carece de vinculatoriedad, máxime si se desconoce a quien representaba o en nombre de quien el señor Herrera formulaba tal declaración.
5. En cuanto a la pretendida resolución de la compraventa, la misma se sustenta en la falta de pago del precio. Como aparece del archivado, se pactó que el precio se pagaría progresivamente, conforme la Asociación venda los certificados de aportación, que es un hecho futuro e incierto. Entonces, el pago del precio (no el contrato de compraventa) fue sometido a una condición suspensiva. Esta condición no depende exclusivamente de la voluntad de la Asociación, pues la venta de los certificados de aportación con cuyo producto se



produce la ineficacia de la donación, sino que surge la obligación del donatario de celebrar un *nuevo negocio jurídico a favor del donante*, retransmitiéndole el dominio del bien donado. En: AA.VV: Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, 2005. Ed. Gaceta Jurídica. Tomo VIII.



RESOLUCIÓN N° 363-2011-SUNARP-TR-T

cancelaría el precio del predio constituye un contrato bilateral. Por ambas razones, no es de aplicación el artículo 172 del Código Civil⁵.

6. Pendiente de acontecer el hecho previsto como condición suspensiva del pago del saldo del precio, esta obligación es legalmente inexigible, como lo determina el artículo 178 del Código Civil⁶, aplicado extensivamente. Por ende, no puede pretenderse la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio, pues dicho pago aún no era exigible. En ese sentido, no resultaban de aplicación los artículos 1428 y 1429 del Código Civil.


Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:


VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR LA TACHA formulada al título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.


HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

⁵ **Artículo 172.-** Es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor.

⁶ **Artículo 172:** Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente.