

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 399 -2012-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 27 de agosto de 2012.

**APELANTE** : **ROMULO GARRAFA VILLAFUERTE**  
**TÍTULO** : **N°55231 DEL 22.05.2012.**  
**RECURSO** : **N° 019558 DEL 08.08.2012.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – AREQUIPA.**  
**ACTO** : **DONACIÓN**

**SUMILLA** :

**INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL**

*"Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando sobre los bienes objeto de liberalidad se ha constituido derecho de habitación".*

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

Se solicita la inscripción de la donación otorgada por Tula Irene Sotomayor Saavedra a favor de la menor Lorena Escobar Arispe representada por sus padres, Tula Arispe Sotomayor y Karel César Escobar Salina, respecto del lote 13, manzana A, Urbanización San Doria, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa. Para tal efecto, se adjunta partes notariales de las escrituras públicas de fechas 26.04.2008 y 19.06.2012, ambas otorgadas por notario público de Arequipa, José Luis Concha Revilla, además de copia certificada por Director de los Registros Civiles y Promoción Social de la Municipalidad de Arequipa de la partida de nacimiento de la donataria.

## RESOLUCIÓN N° 399-2012-SUNARP-TR-A

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa, María Alejandra Alvarado Aco observó el título en los siguientes términos:

"(...)

#### REINGRESO:

*El interesado presenta escrito vía subsanación en el cual hace referencia al Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el V Pleno "6.-INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL.-"Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados"*

*Criterio adoptado en la Resolución N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999 y N° 363-2000-ORLC/TR del 30 de octubre de 2000.*

*Verificadas las Resoluciones que dan mérito a la Observancia Obligatoria, y del título presentado se puede determinar que la constitución de Derecho de Habitación es una Obligación Accesorias al acto principal, la Donación; además se debe tener presente que la reserva del Derecho de Habitación, constituye una restricción o limitación al uso del bien. Por lo cual se reitera la observación en todos sus términos:*

*Se solicita la inscripción de Donación y Derecho de Habitación en el predio inscrito en la partida N° 11102198.*

#### II. ANALISIS

*Revisada la nueva documentación presentada por el interesado se advierte que no subsana la observación planteada en la esquila anterior, por lo tanto se reitera dicha observación siendo la misma la siguiente:*

*El artículo 448 del Código Civil establece lo siguiente: "Los padres necesitan también autorización judicial para practicar en nombre del menor, lo siguientes actos..."*

*9. Aceptar donaciones, legados, o herencias voluntarias con cargas."*

*De la escritura pública presentada se desprende que se está dando en donación el predio inscrito en la partida N° 11102198 a favor de un menor de edad, constituyéndose a su vez un derecho de habitación (carga), por lo que en virtud del artículo 448 del Código Civil citado líneas arriba, es necesaria la autorización judicial respectiva.*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando:

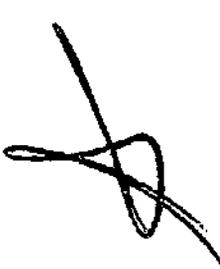
- 
- El derecho de Habitación que recae sobre el inmueble donado, constituye una carga real, la misma que en sentido estricto no se encuentra dentro del supuesto establecido en el inciso 9 del artículo 448 del Código Civil en razón a que además de no importar una limitación a la libre transferencia del bien, mediante la misma no se constituye una obligación que deba satisfacer la menor, por lo que se hace innecesaria la intervención del Juez. Resulta por tanto, que en el presente caso se donó la "nuda propiedad", pues el predio donado había sido gravado con un Derecho de Habitación por su propietario.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- 
- El lote N° 13 de la Manzana "A" de la Urbanización San Doria, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, se encuentra inscrito en la partida registral N° 11102198 del Registro de Predios del Arequipa.
  - Según el asiento C0002 el dominio del predio en referencia le corresponde a Tula Irene Sotomayor Saavedra.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Sonia Florinda Campos Fernández. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- 
- Si se requiere autorización judicial para aceptar una donación a favor de menor de edad cuando la escritura también contiene la constitución de un derecho de habitación.

## VI. ANÁLISIS

1. Mediante escritura pública de fecha 26.04.2008, Tula Irene Sotomayor Saavedra efectúa la donación del lote 13, manzana A, de la Urbanización San Doria, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, a favor de la menor, Lorena Escobar Arispe, representada por sus padres, Tula Arispe Sotomayor y Karel César Escobar Salinas.

En la cláusula sexta se indica lo siguiente:

*"La donante se reserva el derecho de habitación sobre el bien materia de donación a favor suyo y de los padres de la donataria don Karel César Escobar Salinas y doña Tula Arispe Sotomayor, hasta el final de sus días".*

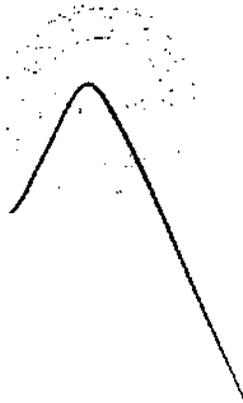
La Registradora pública cuestiona la inscripción alegando que al constituir el derecho de habitación una carga, en virtud del artículo 448 del Código Civil es necesaria la autorización judicial respectiva.

2. El artículo 448 del Código Civil en su numeral 9 prescribe: *"Los padres necesitan también autorización judicial para practicar en nombre del menor, los siguiente actos:*

*(...) 9.-Aceptar donaciones, legados o herencia voluntarias con cargas".*

Esta instancia ha interpretado mediante Resolución N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999, que cuando el artículo 448 inciso 9 del Código Civil hace referencia a las cargas que recaen en las donaciones, legados o herencias voluntarias, está aludiendo a la modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes o cargas que puedan existir sobre los bienes objeto de dicho acto jurídico; ello en razón a que si bien, en el Libro del Acto Jurídico del Código Civil al hacer mención a esta modalidad se le llama cargo y no carga (véase artículos 185 a 189 del referido cuerpo de leyes), debe considerarse que en el artículo 1625 del mismo cuerpo normativo se hace referencia a esta modalidad del acto jurídico llamándola "carga". Asimismo, a nivel doctrinario se ha denominado a esta modalidad del acto jurídico, indistintamente como carga o cargo; así, José León Barandiarán, señala que *"en lo que respecta a las cargas, ellas deben ser indicadas expresamente, pues representando una modalidad que pueda adherirse al acto principal, no se presumen..."* (Tratado de Derecho Civil, Tomo V, Lima. Walter Gutiérrez Editor 1 Edición, 1992, pág. 186); igualmente, Guillermo Cabanellas

## RESOLUCIÓN N° 399-2012-SUNARP-TR-A



citando a Oertmann, indica que "el modo, que a veces se llama también carga, es una determinación accesoria, agregada a un acto de disposición, en virtud de la cual se obliga al adquirente a realizar una prestación a favor del disponente o de un tercero" (Diccionario de Derecho Usual. Tomo II. Buenos Aires. Bibliográfica Omeba, 6ta. Ed., 1968, página 721);

(...) Que, finalmente, debe entenderse que la exigencia en la intervención judicial encuentra su fundamento en que el cumplimiento de la carga constituye en sí una prestación accesoria al acto de disposición del bien donado, prestación que deberá ser analizada por el juez y determinar si perjudica o no al menor (...)"

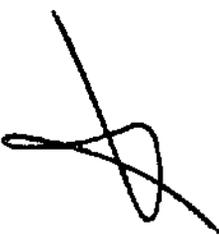
Sobre este tema ya existe Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Quinto Pleno y que tiene como sustento la resolución N° 329-99-ORLC/TR a la que se hizo referencia en forma precedente, en el que se estableció el siguiente criterio:

### INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL



"Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados".

Por lo tanto, del contenido del precedente en comentario podemos inferir que las donaciones libres de modalidades pueden aceptarse por los representantes legales del menor, sin necesidad de autorización judicial; contrario sensu, en las donaciones con "cargo" se requiere la aludida autorización.

- 
3. Ahora bien, con lo regulado por el artículo 448 del Código Civil, se quiere evitar exclusivamente que el menor de edad reciba una donación con cargo, pues en tal caso el donatario asume una obligación frente al donante o un tercero, conforme se infiere del artículo 185 del Código Civil. Es decir, aquí el beneficiario obtiene un bien a título de liberalidad, pero también en forma simultánea se le impone una obligación, lo cual exige que sea el juez quien finalmente evalúe la conveniencia de aceptar o no el acto jurídico. Un ejemplo de ello, es aquella donación en la cual se le impone al donatario el deber de encargarse de la salud, alimentación, vestido y recreación del donante hasta el día de su fallecimiento.

## RESOLUCIÓN N° 399-2012-SUNARP-TR-A

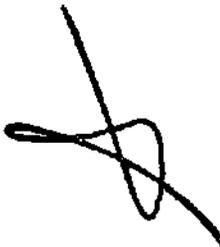


Por el contrario, distinto es el caso cuando el menor recibe en donación un bien sujeto a una carga o gravamen, pues en tal caso la gratuidad de la atribución patrimonial está fuera de discusión, y al beneficiario no se le impone ninguna obligación.

4. Siendo que los atributos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien, por el contrato de donación podrá transferirse la propiedad con todos sus atributos, o reteniendo temporalmente algunos de ellos. Así, cuando únicamente se transfieren el poder de disposición y reivindicación, se transfiere lo que se denomina **“nuda propiedad”**, esto es, la propiedad sin los poderes de uso y disfrute, poderes que el transferente puede mantener temporalmente para sí o atribuirlos temporalmente a terceras personas.



Si un menor recibe en donación un bien inmueble sobre el cual se ha constituido derecho de habitación a favor de una persona determinada, igual obtiene un beneficio patrimonial, pues se hace propietario de la cosa aunque con facultades limitadas o restringidas, pero ello no elimina que su patrimonio se ha incrementado en forma objetiva. Igual ocurre con un bien sujeto a hipoteca, pues el menor no asume la obligación asegurada, y en el peor de los casos solo perdería el beneficio recibido luego de la ejecución. En este caso no existe riesgo alguno de que el acervo del menor se vea perjudicado, ya que no existe obligación asumida por el donatario.



En consecuencia, una cosa es la donación con cargo en donde el beneficiario se obliga a una prestación que debe evaluarse por el juez, a efecto de evitar que el deber impuesto le resulte más oneroso que la liberalidad misma. Distinta es la situación cuando se recibe la nuda propiedad de un bien, luego de la desmembración del disfrute, pues igual el donatario incrementa su patrimonio, no requiriéndose para ello autorización judicial.

5. En base a lo expuesto podemos concluir que en el presente caso la propietaria Tula Irene Sotomayor Saavedra dona el inmueble inscrito en la partida 11102198 del Registro de Predios de Arequipa a favor de la menor de edad Lorena Escobar Arispe pero retiene el derecho de habitación a su favor y extendiéndolo además a la sociedad conyugal conformada por Karel César Escobar Salinas y Tula Arispe Sotomayor. Es así, que dicha reserva no se configura como un cargo,



## RESOLUCIÓN N° 399-2012-SUNARP-TR-A

entendido como modalidad del acto jurídico, por lo que no resulta requisito para la inscripción de la donación presentada la autorización judicial solicitada por la registradora del registro de Predios.

Interviene la vocal (s) Sonia Florinda Campos Fernández autorizada por Resolución N° 226-2012-SUNARP/PT del 26/7/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada al título venido en grado; y, **DISPONER** su inscripción, previo el pago de derechos registrales que correspondan, por los fundamentos vertidos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**SONIA CAMPOS FERNANDEZ**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL