



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1216 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 20 AGO. 2012



**APELANTE** : ELSA ANTONIETA OCAMPO DE OYARCE.  
**TÍTULO** : N° 253787 del 19/3/2012.  
**RECURSO** : HTD. N° 049005 del 19/6/2012.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : DONACIÓN.

### SUMILLA

#### **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 de los donantes, 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**

Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la donación efectuada por la sociedad conyugal conformada por Agustín Cirilo Ticona Martínez y Ana Elvira Ríos a favor de José Andrés Ticona Ríos, en mérito de la escritura pública del 8/3/2012 extendida ante el Notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero y su aclaratoria del 26/4/2012, extendida ante el mismo Notario.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-sede Lima, Pedro Raúl Guzman Molina denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Visto su reingreso se aprecia que se ha presentado escritura pública aclaratoria del 26/4/2012 que señala que la donación recién surtirá efectos a la muerte de los donantes, por lo que se estaría suspendiendo la ejecución del acto materia de calificación hasta los mencionados hechos, acto que no es inscribible, por lo que a fin de atender a su rogatoria sírvase aclarar si lo que se desea es inscribir una donación con efectos suspensivos; acto que no es inscribible o si desea inscribir una donación y la vez se está constituyendo un usufructo vitalicio a favor de los donantes, por lo que atendiendo a la formalidad del Art. 48 de la Ley del Notariado deberá de aclarar.

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil. Arts. 32, 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta lo siguiente:

- El título fue inicialmente observado por dos registradores solicitándole aclaración; sin embargo la última observación indica que el acto de donación celebrado al amparo del artículo 1622 del Código Civil no es inscribible en el Registro de predios.
- La diversidad de criterios por parte de los Registradores crean falsas expectativas e incertidumbre en los usuarios, como ha sucedido con la calificación del presente título, lo que ha originado una serie de daños económicos, emocionales, etc. a los usuarios.



### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL-

Los predios sobre los que versa la presente apelación están inscritos en las siguientes partidas del Registro de Predios de Lima:

1. 12674326 que corresponde al Departamento Dúplex C – ubicado en la calle Andalucía, Lt. 6 de la Mz. M de la Urb. Mayorazgo del distrito de Ate, cuya propiedad le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Agustín Cirilo Ticona Martínez y Ana Elvira Ríos de Ticona.

2. 12674318 que corresponde al estacionamiento N° 2 ubicado con frente a la calle Andalucía, Lt. 6 de la Mz. M Urb. Mayorazgo del distrito de Ate, cuya propiedad le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Agustín Cirilo Ticona Martínez y Ana Elvira Ríos de Ticona



### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Martha Silva Díaz.

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

¿La donación *mortis causa* es un acto inscribible en el Registro?

### VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la inscripción de la donación efectuada por la sociedad conyugal conformada por Agustín Cirilo Ticona Martínez y Ana Elvira Ríos de Ticona a favor de José Andrés Ticona Ríos, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas 12674326 y 12674318 del Registro de Predios de Lima y en mérito de las escrituras públicas del 8/3/2012 y su aclaratoria del 22/01/2012, extendidas ante el Notario de Lima Jaime Alejandro Murguía.

2. En la cláusula segunda de la escritura pública que contiene el contrato de donación del 8/3/2012, se estipuló lo siguiente:

*“Por el presente documento “Los donantes” se obligan a transferir gratuitamente a “El Donatario” la propiedad de los inmuebles descritos en la cláusula anterior, pero cuyos efectos serán diferidos a la muerte de “los donantes”. El Donatario no podrá usar, disponer ni ejercer ningún derecho real de garantía (anticresis, hipoteca) tampoco alquilar los inmuebles*

## RESOLUCIÓN No. - 1216 - 2012 - SUNARP-TR-L



*materia de la donación hasta el fallecimiento de los donantes". (resaltado nuestro).*

Esta cláusula ha sido precisada en la escritura pública aclaratoria del 26/4/2012, extendida ante el mismo notario en el que el primer párrafo tiene una redacción casi similar a la primigenia contenida en la escritura del 8/3/20125, precisándose en el segundo párrafo lo siguiente:



*"Al fallecer uno de los donantes, se cumple parcialmente la donación, transmitiéndose los derechos y acciones que le corresponderían a dicho causante al "Donatario" consolidándose la propiedad cuando fallezca el último de ellos".*

3. Se trata entonces de una donación que surtirá efectos a la muerte del donante, razón por la cual, a criterio del Registrador, este acto no resulta inscribible en el Registro de Predios.

Por su lado, el apelante señala que el contrato de donación ha sido celebrado al amparo del artículo 1622 del Código Civil.

Corresponde por ende determinar si el contrato de donación que surte efectos a la muerte del donante constituye acto inscribible en el Registro de Predios.

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.

Según Lohmann<sup>1</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.

<sup>1</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. *Código Civil Comentado*. Tomo VIII. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2003. Pág. 511.

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 ésta constituye un elemento accidental del contrato.

Conforme a lo señalado por León Barandiarán Hart<sup>2</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 aquélla 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 cuando va a acontecer; se trata entonces de un hecho futuro relacionado con el transcurso del tiempo.

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

<sup>2</sup> LEÓN BARANDIARÁN HART, José. *Código Civil Comentado*. Tomo I. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2003. Pág. 778.

## RESOLUCIÓN No. - 1216 - 2012 - SUNARP-TR-L



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>3</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 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 confunden."*

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 ésta 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."*

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

<sup>3</sup> Publicada en Separata Especial del Diario Oficial El Peruano el 19/11/1990.



a la inscripción del derecho del donatario en el rubro c) de la partida registral.

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."*

12. En el presente caso, como se ha señalado, la traslación de dominio en el caso de la donación *mortis causa* ocurrirá al fallecimiento de los donantes, 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 expuesto, procede **revocar la observación** formulada por el Registrador.


Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción en el rubro d) de la partida registral correspondiente, previo pago de los derechos registrales de ser el caso.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral