



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 813 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 10 ABR. 2018

**APELANTE** : **LUIS ALBERTO TÁVARA CASTILLO.**  
**TÍTULO** : N° 2244962 del 18/10/2017.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 003819 del 15/1/2018.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Donación.  
**SUMILLA** :

### DONACIÓN CON CARGO

Cualquier liberalidad puede estar sujeta a cargo, es decir, a que el adquirente efectúe una determinada conducta (deber personal), sea a favor del transmitente o de tercero, sin embargo, ello en nada obsta ni priva del efecto traslativo de la propiedad del bien transferido, con lo cual el beneficiario adquiere la calidad de propietario.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación efectuada por la asociación Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú a favor de la Congregación de la Pasión de Jesucristo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 40044477 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 12/10/2017 otorgada ante Notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

Con el reingreso del 11/12/2017 se presentó:

- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 22/11/2017 otorgada ante Notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

- Escrito de absolución de observaciones del 11/12/2017 firmado por Luis Alberto Távora Castillo.

- Copia simple de la Resolución N° 1179-2013-SUNARP-TR-L del 19/7/2013.

- Copia literal de la partida electrónica N° 13652989 del Registro de Asociaciones, perteneciente a Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú.

- Vigencia de poder de Javier Areitioaurtena Urizarbarreba en calidad de presidente del consejo directivo de la Asociación Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, expedida por el abogado certificador de la ZRN° IX-Sede Lima, Julio Santa Cruz Vizcardo.

Con el reingreso del 27/12/2017 se adjuntó:



- Escrito de absolución de observaciones del 27/12/2017 firmado por Luis Alberto Távara Castillo.
- Copia literal de la partida electrónica N° 40014918 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple del título archivado N° 7383 del 28/5/1971.
- Copia literal de la partida electrónica N° 22990489 del Registro de Testamentos de Lima.
- Copia simple del título archivado N° 2013-292653 del 27/3/2013.
- Copia literal de la partida electrónica N° 22990489 del Registro de Testamentos de Lima.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Julio José Montenegro Ramos denegó en tres ocasiones la inscripción solicitada, siendo la última observación la siguiente:

Del reingreso del 27/12/2017, se observa lo siguiente:

Se ha verificado la documentación presentada, sin embargo no se ha podido subsanar la observación anterior, por cuanto no se ha remitido documentos expedidos por la entidad competente (RENIEC) que permitan establecer que Esther Berroa Pinto, es la misma persona que Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, por lo tanto subsiste la observación anterior en dicho extremo.

Además se debe mencionar que respecto del predio inscrito en la partida N° 40044477, no se ha cumplido con lo indicado en el testamento de María Encarnación Berroa Bernedo, dado que dicho testamento ha dejado como legado un derecho de uso a favor de su sobrina Esther Berroa Pinto la casa ubicada en Mariano Carranza N° 364, mientras que en dicha partida se encuentra inscrita la casa ubicada en el Jirón Mariano Carranza N° 354-364 y que además al fallecimiento de dicha sobrina dicha casa pasará a Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú constituyendo una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo, lo cual hasta el momento no se ha acreditado que se haya dado cumplimiento a dicha disposición testamentaria, siendo que el acto de Donación que es materia de rogatoria, resulta incompatible por no estar establecido en el testamento que da origen al dominio.

Del reingreso de fecha 11/12/2017, se observa lo siguiente: Mediante su escrito indica que lo indicado en el testamento de María Encarnación Berroa Bernedo, se trata de un derecho de uso a favor de su sobrina Esther Berroa Pinto, sin embargo no se ha demostrado que se trate de la misma persona que Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, dado que no resulta irrelevante para el registro, pues como inserto del instrumento público de donación se ha presentado la partida de defunción de Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, no pudiendo establecerse si se trata de la misma persona, más debe tomarse en cuenta que si bien no se aplica el Código Civil de 1984, en el testamento que da mérito al legado a favor de Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú se designa como albacea a Esther Berroa Pinto, quien como ejecutora debió supervisar que se cumpla con la última voluntad del testador que es la de constituir una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo que aún no se ha cumplido. Por lo tanto subsisten parcialmente las observaciones advertidas:

1. En la partida electrónica N° 40044477 del Registro de Predios, según asiento C0001 donde se indica que el predio ha sido legado a Esther Berroa Pinto mientras sus días hasta su fallecimiento, y posteriormente pasará a Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú constituyendo una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo. Sin embargo en la escritura pública del 12/10/2017 se ha insertado el acta de defunción de Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, lo que discrepa con lo indicado en el asiento C0001 de la citada partida, dado que la legataria es Esther Berroa Pinto.

2. Del asiento C0001 mencionado anteriormente, se verifica que Misiones de los Padre Pasionistas de la Selva del Perú, recibe el predio en materia de transferencia



en calidad de legado de la Sra. María Encarnación Berroa Bernedo, sin embargo dicho legado se encuentra sujeto a modalidad (condición) que en este caso es la constitución de una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Berneo, sin embargo se verifica que a la fecha de la transferencia no se ha cumplido con tal condición en aplicación del artículo 768 del Código Civil, por lo que el legatario no es titular del predio que se pretende donar hasta que se cumpla con dicha condición.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto a la discrepancia de nombres advertida en la observación, queda subsanada, teniendo en cuenta una conexión lógica y razonada de los documentos aportados como: la escritura pública de cancelación de legado donde se identifica a Esther Berroa Pinto con la Libreta Electoral N° 2456072 y Libreta Tributaria N° 0859141, en la escritura pública de otorgamiento de testamento del 18/3/1975 donde también se identificó con los mismos documentos pero con el nombre de Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, del mismo modo el 15/4/2011 se modificó el testamento, donde finalmente se identificó con el DNI N° 06083944, que es el mismo documento que figura en el certificado de defunción inserto en la escritura pública de donación que es materia de rogatoria.

En el título archivado N° 292653-2013, que dio origen a la inscripción de ampliación de testamento, obra inserto el certificado de inscripción de Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, emitido por RENIEC, donde se puede constatar que la L.E. N° 2456072 originó el DNI N° 06083944, por lo que se puede establecer que Esther Berroa Pinto es Juana Esther Evangelina Berroa Pinto.

- La Resolución N° 1179-2013-SUNARP-TR-L del 19/7/2017, señaló que el derecho de dominio le corresponde en calidad de legataria a Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva de Perú, y no a Esther Berroa Pinto, a quien solo se le otorgó derecho de uso y habitación sobre el inmueble; por lo tanto, corresponde a la asociación mencionada ejecutar la voluntad de la testadora, la cual la realizará de la manera más adecuada y apropiada, considerando que para lograr su propósito dona el inmueble con la finalidad de que la Congregación de la Pasión de Jesucristo, haga efectiva la voluntad de la testadora.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Ficha N° 467-A, que continúa en la partida N° 40044477 del Registro de Predios de Lima**

Consta inscrito el inmueble ubicado con frente al jirón Mariano Carranza N° 354-364 del distrito y provincia de Lima, que se encontraba inicialmente inscrito a fojas 375 – 376 del tomo 1142 del Registro de Predios de Lima; a favor de María E. Berroa Bernedo.

En el asiento C0001, se registró la ampliación del testamento de la propietaria María Encarnación Berroa Bernedo respecto de lo siguiente: "(...) c) a mi sobrina doña Esther Berroa Pinto le dejo mientras sus días, la casa sita con frente a Mariano Carranza N° 364 y a su fallecimiento, esta casa pasará a las Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, constituyendo una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo". [Título archivado N° 1256395 del 1/6/2017].

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco.

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

- Si el cargo impuesto en el testamento o en un contrato de donación al legatario/donatario, impide que este asuma la calidad de propietario del bien y como tal imposibilitado de transferirlo.

## VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación otorgada por la asociación Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú a favor de la Congregación de la Pasión de Jesucristo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 40044477 del Registro de Predios de Lima.

El registrador público deniega la inscripción, bajo el supuesto de no haberse cumplido la condición establecida en el testamento de María Esther Encarnación Berroa Bernedo, que es el establecimiento de una fundación que deberá llevar su nombre, la asociación donante no es propietaria del predio en mención; asimismo señala que el predio ha sido legado a Esther Berroa Pinto, hasta su fallecimiento lo cual no ha podido corroborarse, puesto que existen discrepancias entre el nombre que aparece en el certificado de defunción [Juana Esther Evangelina Berroa Pinto], con el que consta inscrito en el asiento C0001 de la partida indicada (Esther Berroa Pinto).

Teniendo en cuenta lo anterior es menester de esta instancia, establecer quién es propietario del predio, cuáles son los cargos con que este deberá cumplir y de ser el caso si estas impiden la inscripción de la donación materia de rogatoria.

2. Respecto del testamento contenido en la escritura pública del 4/6/1966 otorgada por María Esther Encarnación Berroa Bernedo, cuyas disposiciones fueron transcritas en el asiento C0001 de la partida electrónica N° 40044477 del Registro de Predios de Lima, este Tribunal ha emitido pronunciamiento mediante Resolución N° 1179-2013-SUNARP-TR-L del 19/7/2013, cuyos considerandos 8 y 9 se reproducen a continuación:

*"8. Ahora bien, de la revisión del testamento otorgado por escritura pública del 4/6/1966 se tiene que en la cláusula cuarta, literal c) se señala:*

*"Cuarto:*

*Es mi voluntad, haciendo uso de la facultad que me concede la ley, de libre disposición de mis bienes, por no tener herederos, distribuir estos, en la siguiente forma: (...)*

*(...) c) A mi sobrina doña ESTHER BERROA PINTO, le dejo mientras sus días, la casa sita con frente a Mariano Carranza Número trescientos sesenticuatro, y a su fallecimiento, esta pasará a las Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, constituyendo una Fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo. (...)"*

*De lo estipulado en el testamento y de lo expuesto, se tiene que el derecho constituido por la testadora en favor de Esther Berroa Pinto no es un usufructo, en razón a que no se le está otorgando derecho a usar y disfrutar del inmueble sin más limitación que los impuestos legalmente o convencionalmente; sino que se le está otorgando un derecho limitado, de uso personal del inmueble mediante su posesión, por tanto, se estaría ante un derecho de uso; el mismo, que al haberse constituido sobre un inmueble que es una casa habitación, según se desprende de su partida, se constituye en derecho de habitación.*

*En ese sentido, habiéndose establecido que a favor de Esther Berroa Pinto se constituyó el derecho de habitación sobre el inmueble hasta su muerte, éste no se puede extender más allá de dicha situación, más aún si se tiene en cuenta lo señalado en el artículo 1029 del Código Civil vigente, concordante con el artículo 954 del Código Civil de 1936. [...]*

*9. Como último punto de observación, la Registradora señala que no es procedente la rogatoria del usuario respecto a que se traslade la propiedad a favor de la "Congregación de la Pasión de Jesucristo" toda vez que la testadora ha dispuesto que la misma pase a las "Las Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú" para la constitución de una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo.*

*El apelante manifiesta que no existe alguna persona jurídica con la denominación "Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú"; y que la referencia a ellas debe entenderse a la "Congregación de la Pasión de Jesucristo", a cuyos integrantes se les conoce como los padres pasionistas y tienen como uno de sus fines llevar a cabo misiones en la selva del Perú.*

*Al respecto, esta instancia coincide con lo señalado por la Registradora toda vez que debe primar la última voluntad de la persona expresada en el testamento; en ese sentido, si la testadora dispuso que el predio pasara a "Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú" es a ésta, y no a otra institución, a quien le corresponde los derechos legados para constituir la fundación a que se hace referencia en el testamento.*

*[...]*

*Cabe señalar que la voluntad de la testadora fue que el bien inmueble sirviera a las Misiones de los Padres Pasionistas para que constituyan la fundación María Encarnación Berroa Bernedo; por tanto, de subsanarse los defectos advertidos, se procederá a la inscripción respectiva a nombre de tal institución. (...)*

*[Lo resaltado es nuestro]*

Conforme es de verse, del análisis desarrollado en la resolución indicada, se puede concluir lo siguiente:

- i) Que, Esther Berroa Pinto, tiene sobre el inmueble solo un derecho de habitación vitalicia; y,
- ii) Que, la propiedad del predio correspondería a la asociación [institución] Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, para que constituyan la fundación María Encarnación Berroa Bernedo.

Sin embargo, del sistema de inscripción registral se advierte que el título (188124 de fecha 25/2/2013), que diera mérito a la resolución antes aludida, fue tachado por vencimiento del asiento de presentación.

Actualmente, de la revisión de la partida 4004477 del Registro de Predios de Lima se aprecia que por título 1256395 de fecha 14/6/2017, se transcribió en el rubro "títulos de dominio" (asiento C00001), la parte pertinente del testamento otorgado por María Encarnación Berroa Bernedo, referida al



otorgamiento del derecho de habitación vitalicio en favor de su sobrina Esther Berroa Pinto, asiento que debió extenderse en el rubro "cargas y gravámenes" de la partida.

3. Ahora bien, con la escritura pública de donación del 12/10/2017 aclarada por escritura pública del 22/11/2017 ambas otorgadas ante Notario de Lima Eduardo Laos de Lama, se pretende cancelar el derecho de habitación [insertando el certificado de defunción de Juana Esther Evangelina Berroa Pinto] y transferir la propiedad del predio a favor de la Congregación de la Pasión de Jesucristo, a fin de que esta entidad instituya la fundación María Encarnación Berroa Bernedo.

En la esquila en registrador público, advierte una discrepancia en los nombres de Esther Berroa Pinto, quien tiene a su favor inscrito el derecho de habitación vitalicia [Juana Esther Evangelina Berroa Pinto], con el certificado de defunción inserto en la escritura pública del 12/10/2017.

4. Sobre la discrepancia en el nombre, esta instancia ha aprobado en el Segundo Pleno realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002<sup>1</sup>, el precedente de observancia obligatoria siguiente:

#### IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

*El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.*

El citado criterio fue adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

De acuerdo a dicho precedente, no corresponde formular observación por la sola discrepancia del nombre, es preciso evaluar de manera conjunta los elementos obrantes en el Registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, para determinar si existen elementos de conexión que puedan llevar a establecer de manera indubitable la identidad de la persona.

Elo implica que las discrepancias en el nombre únicamente impedirán la inscripción de un título cuando no existan otros elementos que permitan concluir de manera indubitable que se trata de la misma persona y que por ende no es un caso de homonimia<sup>2</sup>.

5. Para acreditar que la beneficiaria con el derecho de habitación y la persona a quien corresponde el certificado de defunción son la misma persona, se han presentado copia simple de la escritura pública de cancelación de legado del 17/3/1971<sup>3</sup>, donde Esther Berroa Pinto se identificó con la L.E. N° 2456072, Testamento otorgado por escritura pública del 18/3/1975<sup>4</sup>, donde Juana Esther Evangelina Berroa Pinto se identificó con la L.E. N° 2456072, y finalmente la modificación de testamento otorgado por escritura pública del 15/4/2015<sup>5</sup>, donde Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, se identificó con el D.N.I. N° 06083944, y por otro lado el certificado de inscripción [histórica] N°

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.

<sup>2</sup> La homonimia es definida como la similitud de nombres y apellidos entre personas.

<sup>3</sup> Obra en el título archivado N° 7383 del 28/5/1971.

<sup>4</sup> Obra en el título archivado N° 292653 del 23/3/2013.

<sup>5</sup> Ibidem.

00171042-13-RENIEC, perteneciente a Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, de donde se extrae los siguientes datos, la fecha de nacimiento [23/3/1917], número de L.E. **2456072** y el número de registro **06083944**; existiendo total coincidencia entre los datos aportados, por lo que se puede concluir que existen suficientes elementos de conexión que acrediten de forma indubitable que Esther Berroa Pinto y Juana Esther Evangelina Berroa Pinto, son la misma persona.

Debemos mencionar que los documentos presentados por el usuario, forman parte del archivo registral, en ese sentido conforme a lo previsto en el artículo 46.1.1 del T.U.O de la Ley 27444, las instancias registrales están prohibidas de solicitar para su labor calificadora la documentación conformante de otro título ya inscrito; por lo que se recomienda al Registrador Público tener presente lo señalado en dicha disposición para futuras evaluaciones y no solicitar documentación que obra en el Registro.

6. En la denegatoria se objeta que mientras no se cumpla la voluntad de la testadora, en lo referente a la constitución de fundación por parte de la asociación Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, no es posible la transferencia del bien materia de donación.

La donación está definida en el artículo 1621 del Código Civil, en los siguientes términos: Por donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien; por lo tanto, podemos establecer que la donación es una atribución patrimonial sobre el bien, corporal o incorporeal, que pasa del dominio de una persona -donante-, al de otra persona -donatario-. La transmisión de dominio opera por cuanto el donatario viene a ser el nuevo propietario y deja de serlo el donante.

7. Con respecto a la donación de bienes inmuebles, el artículo 1625 del mismo código, señala que, 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.

Como se aprecia, tratándose de inmuebles la norma exige una serie de requisitos tales como la formalidad de escritura pública, entre otros, también regula a las donaciones con cargo, y si bien inicialmente pudiera parecer por la redacción del artículo que la donación se hace con cargo al sancionar con nulidad la inobservancia alguno de los requisitos exigidos (forma, individualización y valor real), sin embargo, no es así, ya que siendo el cargo una modalidad del acto jurídico, formará parte de la estructura del negocio jurídico en tanto las partes lo hayan pactado, si no es así, estaremos ante una donación pura y simple.

8. Castillo Freyre<sup>6</sup>, señala que la donación con cargo es aquella en virtud de la cual el donatario se obliga a efectuar una contraprestación en favor del donante, pero cuya importancia patrimonial no sea lo suficientemente considerable como para considerar que se está produciendo un contrato a título oneroso. El cargo o modo es simplemente una de las modalidades del acto jurídico (conjuntamente con el plazo y la condición) y no desnaturaliza la gratuidad de la donación.

<sup>6</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los Contratos Típicos: Suministro y Donación*. Fondo Editorial de la PUCP, Perú, 2005, p. 140.

Este Tribunal en anteriores oportunidades, ha señalado que el "cargo" es una modalidad del acto jurídico, consistente en la imposición de una obligación de dar, hacer o no hacer y que recae sobre un acto de liberalidad.

En efecto, como enseña Lohmann Luca de Tena<sup>7</sup>, el cargo (o modo) impone a los beneficiarios de la liberalidad una conducta que no podría obtenerse de otra manera, siendo sus aspectos más importantes los siguientes:

"(...)

- a. El cargo no modifica los efectos típicos del negocio al cual se incardina, aunque le agrega otros que limitan económicamente los primeros, de suerte que tradicionalmente se ha dicho que es la más accesoria de las modalidades.

Mientras el término y condición se incrustan en la voluntad declarada que da vida *ab initio* a un negocio condicionado o a término, de manera tal que los efectos típicos del negocio nacen afectados suspensiva o resolutoriamente. No ocurre tal con el cargo. El negocio de liberalidad con cargo no experimenta variación alguna en sus efectos típicos, ni existe en él incertidumbre alguna. Según acertada opinión de León Barandiarán, es un pacto accesorio y, por lo tanto, una estipulación accidental que se adhiere a otro acto, creando un acto complejo integrado por dos actos. De este planteamiento se colige que si se pretende separar la condición o el término del conjunto de la declaración, la voluntad se ve mutilada, recortada, porque se encuentra privada por uno de los soportes de su declaración; en cambio, el acto de liberalidad, en principio, no sufre en su naturaleza jurídica si se retira el modo. El modo es conceptual y prácticamente indiferente de la función y aplicación del negocio que modaliza.

- b. Si bien conceptualmente autónomos el modo y la liberalidad, el primero descansa en la segunda, de suerte que encuentra su fundamento jurídico en una atribución que enriquece al gravado y por cuyo mérito se le puede exigir el cargo. Cargo que consiste en un deber personal que es un deber de conducta, o que limita no la liberalidad en sí misma (como acto de voluntad) sino el beneficio de la atribución, o el uso o disfrute del bien materia de liberalidad, ora directamente, ora indirectamente, pues la prestación tiene un valor y éste se resta del de la liberalidad.

(...)"

Como puede verse, si bien la liberalidad puede estar sujeta a cargo, es decir, a que el adquirente efectúe una determinada conducta (deber personal), sea a favor del transmitente o de tercero, sin embargo, ello en nada obsta ni priva del efecto traslativo de la propiedad del bien transferido, con lo cual el beneficiario adquiere la calidad de propietario del bien. En materia de donaciones y legados, esta conclusión se ve corroborada por los artículos 1642<sup>8</sup> y 768<sup>9</sup> del Código Civil.

9. En cuanto a la interpretación de las cláusulas testamentarias, Jorge Eugenio Castañeda<sup>10</sup> manifiesta que el testamento "sólo es necesario interpretarlo cuando existan frases oscuras o cuyo significado ofrece dudas; o también cuando existan términos contradictorios"; en este sentido Jorge O.

<sup>7</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. *El negocio jurídico*. Lima, Grijley, Perú, 1998, p. 351.

<sup>8</sup> Artículo 1642.- En el caso de donaciones remuneratorias o sujetas a cargo, su invalidación o revocación determina la obligación del donante de abonar al donatario el valor del servicio prestado o del cargo satisfecho.

<sup>9</sup> Artículo 768.- El legatario no adquiere el legado subordinado a condición suspensiva o al vencimiento de un plazo, mientras no se cumpla la condición o venza el plazo. Mientras tanto puede ejercer las medidas precautorias de su derecho. El legado con cargo, se rige por lo dispuesto para las donaciones sujetas a esta modalidad.

<sup>10</sup> CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Derecho de Sucesiones*. Editorial Imprenta Amauta S.A., Perú, 1966, p. 62.



Maffía<sup>11</sup> señala que en primer término la interpretación debe conducir a desentrañar el genuino pensamiento del testador. Pero ello no implica que, so pretexto de interpretarla, se cree la voluntad del causante o se la modifique, agregando, que ello está fundado en que de esa forma se evita el absurdo de que pueda beneficiarse quien en realidad no estuvo en la intención del testador favorecer, o que se beneficie más allá de lo que éste quiso.

Para el presente caso, el "cargo" contemplado en el acápite c) del testamento al señalar que el inmueble [casa] pasará a las Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, constituyendo una fundación que se llamará María Encarnación Berroa Bernedo, constituye una modalidad accesoria del acto jurídico [artículo 689<sup>12</sup> del Código Civil], a la que no se le ha pactado tiempo de ejecución, sino solo se ha indicado a la entidad encargada de realizar [conducta] el acto de constitución.

10. Como puede verse de lo mencionado hasta el momento, queda claro que la legataria debe constituir -no se indica plazo- la fundación indicada; ahora, surge la pregunta: ¿si la falta de formación de la fundación establecida en el testamento, impide que la asociación Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, adquiera el dominio del inmueble y como tal realizar futuras transferencias?, la respuesta es negativa, puesto que si bien la donación de un inmueble por testamento sujeto a cargo, es decir, a que el legatario efectúe una conducta o una carga, ello en nada obsta ni priva del efecto traslativo de propiedad del bien dado en calidad de legado [bien donado], con lo cual la legataria asume la calidad de propietario.

Interpretar que la estipulado en el acápite c) del testamento, sea un cargo impuesto a la legataria que impida, mientras no sea satisfecha, que esta asuma su rol de propietaria, no resulta ser factible, por cuanto el cargo no puede implicar la variación de la naturaleza jurídica de un contrato, es decir que el establecimiento de cargo no conlleva a pensar que lo que se transfiera sea un derecho de propiedad fragmentado, privado de uno de sus atributos principales -*ius puniendi*- que debe ser libremente ejercido por el propietario cualquiera sea la causa de su adquisición.

Como ya se ha mencionado, el cargo implica una conducta que debe satisfacer el beneficiario, pero esta conducta no puede implicar el acto mismo, a cuya realización se entiende satisfecha la transferencia de propiedad -es decir que una vez realizada la conducta encomendada recién se adquiere la condición de propietario-; de ser así no estaríamos ante un contrato de donación, sino ante un usufructo, uso, habitación o cualquier otro, en el cual el derecho de propiedad no ha sido plenamente transferido.

Por otro lado, tenemos que en el contrato de donación materia de inscripción, Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, en su cláusula segunda, establece un cargo a la donataria, la Congregación de la Pasión de Jesucristo, la cual es la constitución de la Fundación María Encarnación Berroa Bernedo, esta instancia entiende que dicho cargo, tiene la finalidad de cumplir con la última voluntad de la causante; esto no debe significar la variación de la naturaleza jurídica del contrato o negocio al cual va unido, tanto así que en la donación con cargo, el adquirente, como nuevo

<sup>11</sup> MAFFÍA, Jorge O. *Tratado de las Sucesiones*. Tomo III. Depalma, Argentina, 1984, p. 134.

<sup>12</sup> Aplicación de normas sobre modalidades de acto jurídico

Artículo 689.- Las normas generales sobre las modalidades de los actos jurídicos, se aplican a las disposiciones testamentarias; y se tienen por no puestos las condiciones y los cargos contrarios a las normas imperativas de la ley.



propietario, puede disponer del bien donado, conforme ya se ha explicado en los párrafos anteriores.

11. Conforme se señalara en el numeral 2 del presente análisis, en la actualidad se desprende de la partida 40044477, que el dominio aún corresponde a María Encarnación Berroa Bernedo, por lo que deberá de manera previa cumplirse con el tracto sucesivo, inscribiendo el dominio del predio a favor de la donante Misiones de los Padres Pasionistas de la Selva del Perú, al haberse acreditado el fallecimiento de la beneficiaria del derecho de habitación Esther Berroa Pinto, en mérito al título archivado 1994751 de fecha 2/11/2016, para lo cual deberá efectuarse, si fuera el caso, la correspondiente liquidación de los derechos registrales.

En consecuencia, se **revoca la denegatoria** de inscripción formulada por el Registrador Público.

Con la intervención de las vocales (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco y Gladys Isabel Oré Guerra, autorizadas mediante Resoluciones N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018 y N° 077-2018-SUNARP/PT del 26/3/2018, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos correspondientes, conforme a los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Presidente (e) de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral