



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 981 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 26 ABR. 2018

APELANTE : CÉSAR GUILLERMO FIESTAS HUAMÁN
TÍTULO : N° 282122 del 5/2/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 23917 del 23/3/2018.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Donación.
SUMILLA :

DONACIÓN CON CARGO

"Que la donación esté sujeta a cargo o modo – es decir, que el adquirente efectúe una determinada conducta (deber personal), sea a favor del transmitente o de tercero – no significa que deje de ser un contrato celebrado a título gratuito, pues la modalidad pactada por las partes no modifica los efectos típicos del acto jurídico".

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 del Pilar Adrianzén Cabrera y Carmen Luz Narcisa Adrianzén Cabrera a favor de Javier Jorge Gutiérrez Adrianzén, soltero, y Alonso Francisco Gutiérrez Adrianzén, soltero, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 13887706 y N° 13887740 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de donación con pacto de reversión del 17/1/2018 otorgada ante notario de Lima Óscar Eduardo Gonzalez Uría.
- Escrito del 28/2/2018 formulado por César Guillermo Fiestas Huamán.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Lourdes Tumi Pachas denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reenumera para efectos del análisis a realizar por esta instancia)

1.- Visto el escrito adjunto mediante reingreso, téngase en cuenta que una donación que se encuentra sujeta a cargo implica que el donatario va a efectuar una conducta o una carga a favor del donante o a favor de un tercero, no impidiendo el efecto traslativo de la propiedad del bien dado en donación.

En el presente caso, se hace mención a una situación incierta por cuanto se encuentra en el caso hipotético que los donantes deban mudarse del



departamento donado, si esto se realiza deberán darles los donatarios un departamento para que vivan en una zona similar al que ellas están donando y deberán darles a los donantes una pensión mensual vitalicia para que los donatarios paguen la renta.

Entonces, más que un acto obligacional que deben cumplir los donatarios, se presume que se desnaturaliza la donación en sí.

2.- Sobre la reversión de propiedad, genera ambigüedad la redacción de dicha cláusula en tanto y en cuanto se entiende que los donantes celebran el Pacto de Reversión, limitando los derechos de propiedad de los donatarios por cuanto no podrían disponer en vida de los predios toda vez que a la muerte de los donatarios debe entrar nuevamente a la masa patrimonial de las donantes.

* Se deja constancia, que para efectuar la observación se basa en el criterio sustentado en la Resolución N° 140-2010-SUNARP-TR-L de fecha 16/4/2000.

En consecuencia, se reitera la observación anterior:

Respecto a la cláusula novena se indica que la donación que otorgan los donantes a favor de los donatarios está motivada por el cumplimiento de que los donantes en caso deban mudarse del departamento donado por cualquier? (el subrayado es nuestro, parece una frase incompleta) los donatarios deberán proporcionarles un departamento para que vivan en una zona similar al que ellas le están donando, por lo que los donatarios deberán entregar a las donantes una renta mensual, cuyo monto será la diferencia entre la renta que le paguen por el departamento que le proporcionen a los donantes para vivir, este cargo estará vigente hasta la muerte de ambas donantes.

Al respecto se advierte que la donación contiene una carga, la misma que hace denotar que la donación no es del todo a título gratuito por cuanto conlleva a una contraprestación que equivaldría al pago de una renta; lo que desnaturaliza el contrato de donación.

Aunado a ello, en la cláusula décima se indica que se celebra el pacto de reversión a favor de las donantes, por lo que los bienes inmuebles objeto de la donación revertirán al patrimonio de aquellas única y exclusivamente en caso que los donatarios fallezcan antes que las donantes, de la redacción de dicha cláusula se advierte que el pacto de reversión conlleva a que se limite los atributos de la propiedad, no viene a ser una condición resolutoria sino un pacto en el cual se limitan los derechos de disponer que conlleva el derecho real a la propiedad.

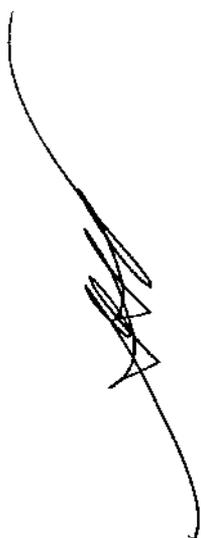
Sírvase aclarar a fin de proseguir con la calificación del título.

Base Legal: Artículos 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y artículos 1621, 2010 y 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El artículo 1625 del Código Civil señala que la donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble donado, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad. Sobre el tema, Arias Schreiber señala que "en lo que se refiere a las donaciones con cargo, cabe anotar que estas también son llamadas onerosas o modales, por la doctrina. En ellas el donatario está obligado a asumir determinado gravamen o cargo".
- El artículo 185 del Código Civil señala que el cumplimiento del cargo puede ser exigido por el imponente o por el beneficiario. León Barandiarán Hart comentando dicho artículo señala "que se entiende por cargo el elemento que se incorpora a un acto patrimonial gratuito (...). Mediante el





acto jurídico a título gratuito, se produce una liberalidad mediante la cual una persona transmite a otra un derecho, reportándole al beneficiario un provecho o enriquecimiento. Ahora bien, el cargo añadido a la liberalidad comportará para el beneficiario una obligación de tipo patrimonial, cuya consecuencia será la disminución del beneficio recibido". De esta manera el cargo viene a importar una obligación que grava a una de las partes en los actos de liberalidad.

- El cargo viene a constituir una obligación accesoria impuesta por el autor de la liberalidad al beneficiado con la misma, para que actúe determinada actividad, sea en beneficio del disponente o de tercero; constituyéndose de ese modo, en una restricción a la ventaja económica obtenida. Aceptada tal imposición, queda el gravado obligado a su ejecución. Entonces, la existencia del cargo, de la obligación asumida por los donatarios no desnaturaliza la donación.
- Respecto a que la reversión de la propiedad genera ambigüedad, de la redacción de dicha cláusula se entiende que los donantes celebran pacto de reversión limitando los derechos de propiedad de los donatarios por cuanto no podrían disponer en vida de los predios toda vez que a la muerte de los donatarios debe entrar nuevamente a la masa patrimonial de las donantes. Sobre el particular, de los artículos 1631 y 1632 del Código Civil queda claro que el derecho de reversión onerosa conlleva una limitación legal a los atributos propios del derecho de propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 13887706 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el estacionamiento doble 4 – semisótano ubicado en avenida Teniente Alejandro Velasco Astete N° 779 de la urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que la independización del predio inscrito en esta partida se realizó a pedido de Wasiiki Inversiones S.A.C. en mérito a documento privado de reglamento interno y aclaratorio con firmas certificadas de fechas 28/3/2017, 29/3/2017 y 17/5/2017 por notaria de Lima Liova Schiaffino de Villanueva (título archivado N° 714621 del 4/4/2017).

En el asiento C 00002 se registró que Carmen Luz Narcisa Adrianzén Cabrera, soltera, y María del Pilar Adrianzén Cabrera, soltera, han adquirido el dominio del predio submateria mediante compraventa otorgada por su anterior propietaria en mérito a escritura pública del 29/11/2016 otorgada ante notaria de Lima Liova Schiaffino de Villanueva (título archivado N° 2532461 del 24/11/2017).

Partida electrónica N° 13887740 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el departamento 102 (flat) – primer piso ubicado en avenida Teniente Alejandro Velasco Astete N° 773 de la urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que la independización del predio inscrito en esta partida se realizó a pedido de Wasiiki Inversiones S.A.C. en mérito a



documento privado de reglamento interno y aclaratorio con firmas certificadas de fechas 28/3/2017, 29/3/2017 y 17/5/2017 por notaria de Lima Liova Schiaffino de Villanueva (título archivado N° 714621 del 4/4/2017).

En el asiento C 00002 se registró que Carmen Luz Narcisa Adrianzén Cabrera, soltera, y María del Pilar Adrianzén Cabrera, soltera, han adquirido el dominio del predio submateria mediante compraventa otorgada por su anterior propietaria en mérito a escritura pública del 29/11/2016 otorgada ante notaria de Lima Liova Schiaffino de Villanueva (título archivado N° 2532461 del 24/11/2017).

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si la imposición de un cargo o modo en el contrato de donación importa que dicho acto jurídico deja de ser gratuito.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Al respecto, el artículo 32 del mismo Reglamento precisa que la calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto:

"(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas.

(...)"

En consecuencia, como parte de la labor de calificación, corresponde verificar que el acto o derecho inscribible cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones legales sobre la materia.

3. Conforme a lo previsto por el artículo 1354 del Código Civil: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo".

Este precepto legal hace referencia a la libertad de contratación, la que se encuentra compuesta por otras dos libertades:

- a) Libertad de contratar, conocida también como libertad de conclusión, consiste en la facultad que tiene toda persona de celebrar o no un contrato, y si finalmente decide contratar, determinar con quién contrata.
- b) Libertad contractual, conocida también como libertad de configuración, está referida a la libertad de determinar el contenido del contrato. Esta se compone a su vez de las siguientes facultades:
 - Libertad para decidir el tipo de contrato.
 - Libertad para decidir la forma del contrato.
 - Libertad para decidir la jurisdicción en la que eventualmente resolverán los conflictos generados por la ejecución e interpretación del contrato.
 - Libertad para determinar el objeto del contrato, es decir, el conjunto de obligaciones que asumirán las partes.

4. Ahora bien, entre las diversas clasificaciones esbozadas por la doctrina, encontramos que los contratos pueden ser onerosos o gratuitos. Un contrato será gratuito cuando existe una sola prestación principal a realizar por sólo una de las partes; en cambio, un contrato es oneroso cuando existe en la relación jurídica creada por el contrato una prestación y una contraprestación, es decir, dos prestaciones principales a cargo de cada una de las partes.

Al respecto, Manuel De la Puente y Lavalle señala que:

"(...) lo que determina el carácter oneroso de un contrato es la existencia de prestación y contraprestación, ambas en situación de principales, a cargo, respectivamente, de una y otra parte, de tal manera que el contrato está articulado a base de ambas. Por el contrario, el contrato es gratuito cuando sólo existe una prestación principal a cargo de una de las partes, que tipifica el contrato, siendo irrelevante, para los efectos de la calificación, el que haya una contraprestación accesoria a cargo de la otra"¹.

Es decir, puede que en el contrato gratuito se estipule una contraprestación a cargo de la parte beneficiada con la prestación, pero que no llegue a tener la misma categoría de principal. Es el caso, del contrato de donación en el cual se estipule la realización de un cargo por parte de los beneficiarios.

5. Como se sabe, 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, pero que no adquiere la naturaleza de contraprestación por la prestación recibida.

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Tomo I. Lima, Palestra Editores, págs. 164-165.

Torralba Soriano – citado por Lohmann –, refiriéndose al cargo, señala que el contrato:

“(…) tiene por objeto una prestación; pero así como un gran número de prestaciones aparecen relacionadas entre sí, de tal manera que cada una de ellas viene a ser contravalor, contrapartida de la otra; esto no sucede en la prestación objeto del “modus”, pues ésta no tiene el carácter de contraprestación de la liberalidad que le sirve de base y de la cual es accesoria. El modo no tiene el carácter de contraprestación porque no está en relación de equivalencia con la prestación objeto de la liberalidad y si bien está ligado a ella, es solamente en relación de coordinación o de subordinación, pero no de independencia que es el ligamen propio entre prestación y contraprestación”².

Por su parte, De la Puente y Lavalle, refiriéndose a los contratos con cargo, precisa que:

“(…) la clasificación de contratos en onerosos y gratuitos es tajante, o se tiene un carácter o se tiene el otro, no cabiendo situaciones intermedias ni mixtas. Lo que puede ocurrir es que en un contrato, teniendo determinado carácter – gratuito u oneroso –, exista un cierto grado de onerosidad o gratuidad, sin que pierda por ello su carácter. Por ejemplo, en la donación modal hay un grado de onerosidad, constituido por el valor del cargo, que no da lugar a que el contrato deje de ser a título gratuito”³.

6. El artículo 1621 del Código Civil establece que:

“Por la donación, el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien”.

En ese sentido, la donación es un contrato mediante el cual el propietario se obliga a transferir a alguien la propiedad de un bien, sin recibir contraprestación alguna, o en caso de recibirla, esta lo es en calidad de cargo.

Por lo tanto, se trata de un contrato a título gratuito, pues la imposición de un cargo – también denominado “modo” o, incluso, “carga” – a los donatarios no transforma la donación en un contrato oneroso⁴. En consecuencia, que el adquirente efectúe o no una determinada conducta (deber personal), a favor del transmitente o de tercero, no obsta ni priva del efecto traslativo de la propiedad del bien transferido, con lo cual el beneficiario adquirirá la calidad de propietario del bien.

7. Con respecto a la donación de bienes inmuebles, el artículo 1625 del mismo Código, prescribe que “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” (El resaltado es nuestro).

² LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Segunda Edición. Lima, Librería Studium Ediciones, pág. 270.

³ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Ob. cit., pág. 164.

⁴ DIEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. Sistema de derecho civil. Sexta edición. Madrid, Tecnos, 1992, págs. 350-351.



En el presente caso, del contrato de donación formalizado mediante escritura pública del 17/1/2018 otorgada ante notario de Lima Oscar Eduardo Gonzalez Uría se aprecia que María del Pilar Adrianzén Cabrera y Carmen Luz Narcisa Adrianzén Cabrera (donantes) transfirieron la totalidad de sus acciones y derechos en los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 13887706 y N° 13887740 del Registro de Predios de Lima a favor de Javier Jorge Gutiérrez Adrianzén y Alonso Francisco Gutiérrez Adrianzén (donatarios).



Asimismo, en la cláusula novena del citado instrumento, las partes expresaron que:

“Noveno: La presente donación que otorgan las donantes a favor de los donatarios, está motivada por el cumplimiento de éstos de las siguientes obligaciones:

9.1 En caso las donantes deban mudarse del departamento donado por cualquier (sic), los donatarios deberán proporcionarles un departamento para que vivan en una zona similar al que ellas le están donando, el que debe tener como mínimo dos dormitorios, dos baños, sala – comedor y cocina.

9.2 En el supuesto mencionado, los donatarios deberán entregar a las donantes una pensión mensual, cuyo monto será la diferencia entre la renta que le paguen a los donatarios por el departamento donado, y la que los donatarios paguen por el departamento que le proporcionen a las donantes para vivir, este cargo estará vigente hasta la muerte de ambas donantes” (El agregado es nuestro).

Como puede verse, las partes – de común acuerdo – han pactado que la donación está sometida al “cargo” contemplado en la cláusula arriba transcrita que consiste en la realización de una serie de conductas o deberes personales impuestos por las donatarias a los donantes.

8. Ahora bien, la registradora estima que las obligaciones pactadas en la cláusula novena de la escritura pública del 17/1/2018 desnaturalizan la gratuidad de la donación.

Al respecto, este Tribunal estima conveniente reiterar que la sola imposición de un cargo u obligación a los adquirentes por parte de las transferentes constituye una prestación accesoria que no convierte la donación en un contrato oneroso; es decir, la donación continúa siendo un contrato celebrado a título gratuito, pues el cargo o modo no modifica los efectos típicos del acto realizado.

Por otra parte, la determinación respecto a si las obligaciones pactadas a cargo de los donatarios exceden el valor de los bienes transferidos, supuesto en el cual quedaría desvirtuado el carácter gratuito de la donación, constituye un aspecto interno de responsabilidad de los contratantes, y que por ende ha de ser dilucidado por ellos, o, en su defecto, por el órgano jurisdiccional competente cuando se exija el cumplimiento del cargo.

Por estas consideraciones, se **revoca el numeral 1 de la observación.**

9. Por otro lado, la registradora deniega la inscripción solicitada señalando que la redacción de la cláusula que regula el derecho de reversión pactado a favor de las donantes en la escritura pública presentada es ambigua y limita



las facultades de disposición de los donatarios sobre los bienes adquiridos, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil.

Al respecto, revisada la cláusula décima de la escritura pública del 17/1/2018, se advierte que señala:

“Décimo: Las partes convienen que el presente contrato de donación se celebra con pacto de reversión a favor de los donantes, en consecuencia los bienes inmuebles objeto de la presente donación revertirán al patrimonio de aquellas única y exclusivamente en caso que los donatarios fallezcan antes que las donantes”.

Como puede apreciarse de la escritura pública, se ha establecido un pacto de reversión, cuyo efecto inmediato, tal como se refiere en la esquila de observación, es que los donatarios no puedan celebrar actos de disposición sobre las acciones y derechos materia de transferencia en vida de las donantes.

10. Respecto a la reversión de la donación, se debe señalar que el Código Civil la regula en su artículo 1631 estableciendo:

“Puede establecerse la reversión sólo a favor del donante. La estipulada a favor de tercero es nula, pero no producirá la nulidad de la donación”.

Como en todo contrato, en la donación las partes pueden incorporar determinados pactos válidos, siendo la reversión uno de ellos. Tiene naturaleza jurídica de condición resolutoria⁵, de modo que la transferencia del bien donado es eficaz hasta que se produce la realización de un hecho, que en principio puede ser cualquiera estipulado por las partes, revirtiendo el bien a favor del donante. La cláusula de reversión tiene que estar expresamente pactada. Asimismo, la causa de reversión debe estar inscrita para ser oponible a terceros.

Con relación a la condición resolutoria, la doctrina la conceptúa como el hecho futuro e incierto, pactado arbitrariamente por las partes, del cual se hace depender la eficacia de un acto jurídico o de una o más de sus cláusulas⁶.

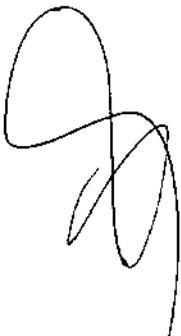
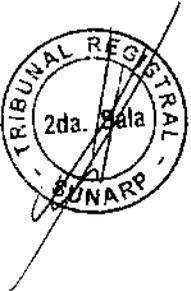
11. En la reversión de la donación, la resolución opera de pleno derecho⁷. Esto es, que no es necesario que ninguna de las partes deba desarrollar una conducta adicional.

⁵ CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos, Vol. XIX, Tomo 1, p. 185. Asimismo, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se señala: “(...) La cláusula de reversión constituye según un sector mayoritario de la doctrina, una condición resolutoria”.

También manifiesta: “En cuanto a la naturaleza jurídica de este derecho, produce efectos similares a los de la resolución de contrato, ya que se origina por circunstancias posteriores a la celebración del contrato de donación (artículo 1371 del Código Civil)”. Diario Oficial El Peruano, edición del 1/11/1989, pág. 14 y 15.

⁶ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. Acto Jurídico, Lima, IDEMSA. 2001-p. 410.

⁷ Así, en la Exposición de Motivos del Código Civil se señala “Cabe indicar que cuando se produce la circunstancia colocada por las partes como causal de reversión, la donación queda resuelta de pleno derecho, esto es, que no requiere declaración alguna de voluntad del donante, ni desde luego, declaración judicial. Tampoco constituye exigencia legal que se comunique al donatario. (...)” Exposición de Motivos Oficial del Código Civil” (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial El Peruano, edición del 1/11/1989, pág. 14.



Al respecto, Messineo, señala también que el efecto resolutorio de la condición se produce automáticamente con la sola verificación del acontecimiento previsto como tal por las partes, sin que sea necesaria ulterior actividad del sujeto⁸.

12. El artículo 1631 otorga libertad a las partes para que al consignar la cláusula de reversión de donación, la sujeten a un evento futuro e incierto, pero que debe encontrarse previamente definido. Esto es, la causa debe estar identificada.

En la Exposición de Motivos del Código Civil, en referencia a la cláusula de reversión regulada en los artículos 1631 y 1632 se señala:

“El legislador, a diferencia del codificador argentino (que establece como causa legal de reversión el fallecimiento previo del donatario) deja libertad a las partes para convenir el hecho determinante de la reversión. Esta causa, desde luego, **no puede atentar contra las normas imperativas de la ley ni contra las buenas costumbres (...)**”⁹ (El resaltado es nuestro).

Precisamente, en el caso venido en grado, la cláusula décima de la escritura pública del 17/1/2018 contempla como causal de reversión la premoriencia de los donatarios, que, como ya se indicó, es un típico supuesto de reversión admitido en la legislación comparada.

13. En el XCV Pleno Registral llevado a cabo el 10/8/2012, esta instancia aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado” (El subrayado es nuestro).

En esa línea, el artículo 882 del Código Civil¹⁰ consagra el principio de “libertad de enajenación”. Cuadros Villena¹¹, comentando el referido artículo señala que “debe interpretarse el artículo 882, comprendiendo que el acto jurídico no podrá impedir directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados. Las limitaciones sólo pueden provenir de la tutela de intereses superiores tales como el orden público o las buenas costumbres, en contra de los cuales no se puede pactar según el numeral V del Título Preliminar del Código Civil, o cuando por razones de la naturaleza de las cosas, su condición o ubicación, el Estado restringe esa libertad, también por razones de superior interés (...)”.

⁸ MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial, Bs. As. , 1954, EDIAR, Tomo II p. 461.

⁹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial El Peruano, edición del 1/11/1989, pág. 14.

¹⁰ Artículo 882.- No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

¹¹ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Tomo II. 1era. Edición. Cultura Cuzco, Lima 1995. Pág. 57.

Agrega que "la libertad de enajenar no se circunscribe sólo a la potestad de transmitir los valores (de uso y cambio) incorporados en los bienes. Significa también la libertad de ejercer el derecho de enajenar o gravar en función de tiempo, de lugar, o de persona; cuando lo desee el enajenante, donde lo desee, a favor de quien lo desee, a título oneroso o gratuito".

14. Ahora bien, el tema de las limitaciones a la libertad de enajenar tiene diversas regulaciones en el Código Civil, al establecerla en el caso del retracto (artículo 1592), la retroventa (artículo 1586), el compromiso para contratar (artículo 1416) y la opción (artículo 1423).

La figura de la reversión de la donación prevista en el artículo 1631 del Código Civil, se encuentra circunscrita también al carácter limitativo de la libertad de enajenar o gravar el bien, ello por cuanto la reversión implica sustantivamente, el retorno de los bienes que dispuso unilateralmente el donante a su esfera patrimonial, en virtud de la causal prevista en el contrato de donación.

En el mismo sentido, el artículo 1632 del mismo Código establece que:

"El asentimiento del donante a la enajenación de los bienes que constituyeron la donación determina la renuncia del derecho de reversión. El asentimiento del donante a la constitución de una garantía real por el donatario no importa renuncia del derecho de reversión sino en favor del acreedor".

Lohmann Luca de Tena¹² comentando el referido artículo señala que "por lo dispuesto en el artículo 1632, durante la pendencia del derecho a la reversión el donatario **no puede disponer de lo donado, ni gravarlo**. Es donatario, por cierto, mas diríase que un donatario disminuido (como parecidamente ocurre con la reserva de dominio), porque **no puede ejercer sobre el bien los atributos propios de la total propiedad o titularidad**" (El resaltado es agregado).

De lo expuesto se colige que la figura del derecho de reversión de la donación prevista por la norma sustantiva, sí importa en el fondo una limitación a las facultades de enajenar o gravar el bien materia de donación en virtud del ejercicio de la causal prevista en el contrato de donación. De otro lado, ya que la norma no señala los casos por los cuales se puede establecer la reversión, puede razonablemente admitirse cualquier supuesto lícito. Así, y en concordancia con lo señalado en el artículo 1632 del Código Civil, dicha causal sería compatible con lo dispuesto en la parte final del artículo 882 del referido Código, al permitir establecerse convencionalmente las limitaciones a los atributos de enajenación o de gravar el bien, siempre que "la ley lo permita".

15. En el mismo sentido se ha pronunciado Torres Vázquez¹³ al comentar el artículo 882 del Código Civil:

"De acuerdo al principio de autonomía de la voluntad privada, los

¹² Reversión de la Donación. En: Código Civil Comentado por los 100 Mejores Juristas. Tomo VII. Lima, Gaceta Jurídica. Pág. 553.

¹³ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Código Civil. Comentarios y jurisprudencia. Lima, Editorial Idemsa, 2000. Pág.438.

RESOLUCIÓN No. - 981 -2018-SUNARP-TR-L



bienes pueden ser enajenados o gravados por su titular cuando lo desee, a título oneroso o gratuito. Esta libertad no puede ser suprimida mediante convenio sino solamente suspendida en los casos y por el tiempo que señale la ley. Por ej., en la retroventa (art. 1586), el compromiso de contratar (art. 1414), el contrato de opción (art. 1419); **la donación con pacto de reversión a favor del donante (art. 1631)**; el contrato de suministro con cláusula de exclusividad (arts. 1616 y 1617)” (El resaltado es nuestro).



Por lo tanto, debemos concluir que una de las restricciones a la propiedad admitidas por la ley, es el derecho de reversión de la donación a favor del donante. En consecuencia, en los supuestos que en virtud del pacto de reversión se impongan limitaciones a los atributos de enajenación o de gravar el bien de los donatarios no se contraviene lo dispuesto por el artículo 882 del Código Civil, toda vez que dicha estipulación se condice con la naturaleza misma de la figura de la reversión prevista en los artículos 1631 y 1632 del citado Código.

Por consiguiente, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la registradora.

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1222-2012-SUNARP-TR-L del 21/8/2012 y N° 814-2018-SUNARP-TR-L del 10/4/2018.

16. Finalmente, en cuanto a la Resolución N° 140-2010-SUNARP-TR-A del 16/4/2010, que cita la registradora como sustento de su observación, es de señalar que versó sobre una donación donde si bien se estableció que no existía impedimento para que, a pesar de la intención plasmada por el donante en el contrato, el donatario pueda transferir libremente el bien adquirido, no menos cierto es que se arribó a esa conclusión luego de determinar que la donación, en realidad, no incorporaba condición o cargo alguno vinculante para el donatario.

La situación arriba descrita no se presenta en el caso que ahora nos ocupa, pues los contratantes, en ejercicio de su libertad contractual, han pactado derecho de reversión a favor de las donatarias, conforme a lo establecido en el artículo 1631 del Código Civil.

En ese sentido, el criterio desarrollado en la Resolución N° 140-2010-SUNARP-TR-A no es aplicable al presente caso.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada por Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales respectivos, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.





Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

