



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1075-2012 – SUNARP-TR-L

Lima, 25 JUL. 2012



APELANTE : **FANNY LOURDES YAP BERROCAL.**
TÍTULO : 19631 del 23/5/2012.
RECURSO : Escrito del 1/6/2012
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Reversión de anticipo de herencia.

SUMILLA

REVERSIÓN DEL ANTICIPO DE LEGÍTIMA.

No debe confundirse la figura de la "revocación" con la de "reversión" de la donación. Mientras que en la primera para su validez basta con invocar alguna de las causales de desheredación o de indignidad, en la segunda debe haberse cumplido la condición expresamente establecida en el pacto de reversión, ello conforme lo establecido en los artículos 1631 y 1637 del Código Civil, y que extensivamente resultan aplicables al anticipo de legítima.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión de anticipo de herencia inscrito en las partidas electrónicas N° 02002016, 02002015, 02008662 y 02002022 del Registro de Predios de Huancayo.

Para tal efecto se ha presentado el parte notarial de la escritura pública del 21/5/2012 otorgada ante Notario de Huancayo **Ciro Gálvez Herrera**.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Huancayo, **Nelson E. Cajahuanca Córdova**, formuló la tacha sustantiva en los términos siguientes:

"(...)

II. IDENTIFICACION DE DEFECTO(S):

1.- Del contenido del título materia de calificación se advierte que solicita la reversión del anticipo de legítima, asimismo se advierte del título archivado que los predios materia de anticipo fueron otorgados a sus hijos menores de edad, por lo que a la fecha no ejercen la mayoría de edad, a ello se debe agregar que el art. 748 del C. C., establece lo siguiente 'No pueden ser desheredados los incapaces menores de edad, ni los mayores que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento. Estas personas tampoco pueden ser excluidas de la herencia por indignidad.

Sobre lo establecido por el art. 1631 del C.C. establece "Puede establecerse la reversión sólo en favor del donante. La estipulada en favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación".



En el presente caso se establece que la donación fue realizada a favor de sus herederos forzosos los cuales se encajan en el presupuesto de desheredación, en tal sentido a efectos de que pueda operar la reversión del anticipo de legítima tiene que operar uno de los supuestos establecido por el art. 744 del C.C.

En tal sentido, estando a lo expuesto y de conformidad a lo dispuesto en el art. 42° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se formula Tacha Sustantiva al presente título, por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

III. BASE LEGAL: Art. 2011 y 2015 del C.C., arts. 7, 9, 31, 32, 40, 41 y 42 del T.U.O. del R.G.R.P.(..)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Señala que el registrador erradamente equipara y asimila la institución de la reversión con la desheredación, cuando la inscripción que se solicita se ampara en una cláusula contractual de reversión pactada al amparo del artículo 1631 del Código Civil.

Establece que con el anticipo de legítima no se da una transferencia completa pues la misma están afectos a colación de tal manera que existe la posibilidad que retomen a la masa hereditaria, más aun cuando en el presente caso se ha pactado de manera expresa la cláusula de reversión a favor de los transferentes.

Señala que el anticipo de legítima no es una institución propia del derecho de sucesiones, sino mas bien corresponde al ámbito de los contratos de naturaleza gratuita siendo su ámbito de aplicación regido por la autonomía privada de los particulares, siendo perfectamente aplicable lo establecido en el artículo 1631 del Código Civil.

Refiere que no resulta de aplicación los artículos 748 y 744 del Código Civil previstos para los casos de desheredación, al estar dicha figura relacionada al ámbito del derecho de sucesiones, correspondiendo a la Sucesión Testamentaria, por el cual permite que el testador evite que algún heredero forzoso quede excluido de la herencia que deje el causante, por tanto no puede confundirse un Pacto de Reversión con la Desheredación, ya que no existe lógica ni fundamento legal para que un pacto de reversión contenido en un anticipo de legítima se encuentre regulado por las causales de desheredación, pues por el hecho que se ejercite el pacto de reversión, los anticipados no pierden su vocación hereditaria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- De la partida electrónica N° 02002015 (continuación de la ficha N° 4783) corre inscrito un predio ubicado en la Av. Huancavelica s/n, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín. En el asiento C0002 de la citada partida, corre inscrito el Anticipo de Legítima otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín, a favor de sus menores hijos Carlos Gustavo y Milagros Lourdes Fierro Yap.

- De la partida electrónica N° 02002016 (continuación de la ficha N° 4784), corre inscrito un predio conformado por la "Sección 102", ubicado en la Av.



RESOLUCIÓN No. - 1075-2012 - SUNARP-TR-L

Huancavelica s/n, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín. En el asiento C0002 de la citada partida, corre inscrito el Anticipo de Legítima otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín, a favor de sus menores hijos Carlos Gustavo y Milagros Lourdes Fierro Yap.

- De la partida electrónica N° 02002022 (continuación de la ficha N° 4790), corre inscrito un predio conformado por la "Sección 302", ubicado en la cuadra 10 de la Av. Huancavelica s/n, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín. En el asiento C0002 de la citada partida, corre inscrito el Anticipo de Legítima otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín, a favor de sus menores hijos Carlos Gustavo y Milagros Lourdes Fierro Yap.

- De la partida electrónica N° 02008662 (continuación de la ficha N° 16030), corre inscrito un predio conformado por la "Sección 402", ubicado en la cuadra 10 de la Av. Huancavelica s/n, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín. En el asiento C0002 de la citada partida, corre inscrito el Anticipo de Legítima otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín, a favor de sus menores hijos Carlos Gustavo y Milagros Lourdes Fierro Yap.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si estamos frente a la figura de la reversión del anticipo de legítima.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la inscripción de la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles registrados en las partidas Ns° 02002016, 02002022, 02002015, y 02008662 del Registro de Predios de Huancayo, ello en virtud del acto de reversión del Anticipo de Legítima, que había sido otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín a favor de sus menores hijos Milagros Lourdes Fierro Yap y Carlos Gustavo Fierro Yap.

La Registradora Pública ha efectuado la tacha sustantiva del título, en el sentido que, tratándose de un anticipo de herencia para que opere la reversión sobre el anticipo de legítima tiene que operar uno de los presupuestos establecidos en el artículo 744 del Código Civil¹, sin embargo, en el presente caso debe advertirse que los anticipados son menores de edad los que no son pasibles de desheredación, conforme a lo establecido en el artículo 748 del Código Civil².

¹ Art. 744. del Código Civil: Causales de desheredación de descendientes

Son causales de desheredación de los descendientes:

1. Haber maltratado de obra o injuriado grave y reiteradamente al ascendente o a su cónyuge si éste es también ascendiente del ofensor.
2. Habérle negado sin motivo justificado los alimentos o haber abandonado al ascendente encontrándose éste gravemente enfermo o sin poder valerse por sí mismo.
3. Habérle privado de su libertad injustificadamente.
4. Llevar el descendiente una vida deshonrosa o inmoral.

² Art. 748 del Código Civil: Personas exentas de desheredación.- No pueden ser desheredados los incapaces menores de edad, ni los mayores que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento. Estas



Por tanto, corresponde a esta instancia preliminarmente determinar, si con el título presentado donde se está solicitando la restitución del bien otorgado en anticipo de legítima por la figura de la reversión de la donación, corresponde invocar las causales de de desheredación establecidas en el 744 del Código Civil, como lo exige la Registradora.

2. El artículo 831 del Código Civil dispone que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

Conforme ha establecido esta instancia de manera reiterada, cuando el donatario en un contrato de donación es heredero forzoso del donante, el bien transferido se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación.

Por lo tanto, el anticipo de legítima mediante el cual se transfirió gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación (Derecho de Contratos), y además por las que regulan la colación (Derecho de Sucesiones).

A su vez, el Código Civil, al regular la donación, desarrolla en sus artículos 1631 y 1637 las figuras de "Reversión de la donación" y "Revocatoria de Donación" respectivamente, las mismas que si bien son tratadas de manera separada, presentan similares efectos, esto es, que el bien retorna a la titularidad del donante.

En tal sentido, tratándose de reversión y revocación de anticipo de legítima, éstas se regirán por las ya citadas normas que regulan la reversión y la revocación de la donación.

3. La revocación de la donación no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario.³

Atendiendo a las normas de la donación, aplicables al anticipo de legítima, no puede revocarse ésta por mutuo acuerdo, sino por las causales señaladas en dichas normas. El artículo 1637 del Código Civil establece que son causales de revocación (unilateral) de la donación, las mismas causales de indignidad para suceder y de desheredación.

Como señala Arias Schreiber⁴, "Si bien en un principio el acto jurídico es irrevocable y la donación tiene este carácter, no se puede ignorar su peculiaridad por el desprendimiento en vida de uno o más bienes que hace el donante. Este no tiene por qué esperar ni exigir el agradecimiento del donatario, pero es válido reconocerle el derecho de revocar la donación".

Para que sea válida la revocación, el donante tiene que seguir ciertas pautas, contempladas en el Código Civil, tales como que sea formulada dentro de los seis meses desde que sobrevino alguna de las causales (Art.

personas tampoco pueden ser excluidas de la herencia por indignidad.

³ Castillo Freyre, Mario. Tratado de los contratos típicos. Tomo I Fondo Editorial de la PUCP 2002. Página 197.

⁴ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1994. Tomo II. San Jerónimo Ediciones, 1988. Pág. 221.



RESOLUCIÓN No. - 1075-2012 - SUNARP-TR-L

1639) y que se comuniquen al donatario, o a sus herederos, dentro de sesenta días de haberse efectuado (Art. 1640)

Si bien en el artículo 1641 del código sustantivo se contempla la posibilidad de que la revocación de la donación pueda ser contradicha judicialmente por el donatario, debiendo realizarse dentro de los sesenta días de comunicada la revocación, ello no implica que la revocación no surta efectos desde que es formulada por el donante y comunicada al donatario.

Debe tenerse en cuenta que la referida contradicción solamente tiene por objetivo dar la posibilidad al donatario de cuestionar las causales aducidas por el donante para revocar, por ser estas taxativas, tanto es así que dicha contradicción es facultativa, como se señala en el mencionado artículo 1641.

4. Por lo expuesto, para la validez de la revocación basta la sola declaración unilateral del donante, señalando la causal de desheredación o de indignidad, declaración que debe de ser formulada y comunicada al donatario o sus herederos, dentro de los plazos señalados en el Código Civil.

Con relación a las causales de desheredación o de indignidad en que se basa el donante para revocar, no se requiere la previa comprobación judicial bastando su sola mención en el acto revocatorio. Quedará a cargo del donatario cuestionar la causal invocada, y sólo en dicho momento se revisará judicialmente dicha causal, no antes, siendo esta razón, por la que se ha contemplado en el artículo 104 del Reglamento del Registro de Predios como requisitos para la inscripción de la revocación de la donación, la presentación de la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante señalando la causal invocada, así como la comunicación indubitable formulada al donatario.

5. Ahora bien, conforme se señaló en el numeral 3 que antecede, procede la revocación de la donación por las mismas causales de indignidad para suceder y de desheredación. Es decir, la revocación sólo procede por dichas causales.

No obstante, tratándose de menores de edad así como en el caso de los mayores de edad que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento, no pueden ser desheredados ni tampoco pueden ser privados de la herencia por indignidad, según se señala en el artículo 748 del Código Civil.

En opinión de Lanatta citado por Lohmann Luca de Tena⁵, la razón de la restricción establecida se debe a que "careciendo de plena capacidad de discernimiento los menores de edad, los que adolecen de estados deficitarios de la mente y los que padecen de enfermedad mental, son incapaces de practicar actos jurídicos y deben ser considerados como irresponsables al incurrir en los actos u omisiones que la ley permite sancionar con desheredación o con la indignidad."

6. En ese sentido, siendo que la revocación de la donación sólo procede por las mismas causales de desheredación y de indignidad, y dado que un menor de edad no puede ser desheredado, por las mismas razones

⁵ LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Derechos de Sucesiones. Tomo II. Biblioteca para leer el Código Civil Vol. XVII, Segunda Parte. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1998. Pág. 156.



señaladas en el numeral precedente, entonces, se entiende que tampoco se le puede revocar la donación hecha en su favor. Ello tiene sustento en el hecho que no puede aducirse como causal para proceder a la revocación de la donación realizada a favor del donatario, una que conforme al ordenamiento positivo el donatario está exento, por ser, en este caso, menor de edad.

7. Por otro lado, con relación a la "reversión", el Código Civil en su artículo 1631 hace referencia a la misma señalando: *"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 resolutoria⁶, de modo que la eficacia de la transferencia del bien donado queda sujeta a la realización de un hecho, que en principio puede ser cualquier 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.

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 cláusulas⁷.

8. En efecto, en el caso de la reversión de la donación, la resolución opera de pleno derecho⁸. 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 sujeto.⁹

En atención a lo anteriormente advertido, resulta necesario hacer notar una diferencia sustancial con respecto a la revocación, mientras que el artículo 1637 del Código Civil sujeta la revocación de la donación a la invocación de una de las causales de desheredación, el artículo 1631 otorga libertad a las partes para que al consignar la cláusula de reversión de donación, éstos la sujeten a un evento futuro e incierto, pero que debe encontrarse previamente definido. Esto es, la causa legal 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*

⁶ CASTILLO FREYRE, Mario: Tratado de los Contratos Típicos, Vol. XIX, Tomo I, 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.

⁷ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal: "Acto Jurídico", Lima IDEMSA. 2001-p. 410.

⁸ 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.

⁹ MESSINEO, Francesco: "Manual de Derecho Civil y Comercial", Bs. As., 1954, EDIAR, Tomo II p. 461.



RESOLUCIÓN No. - 1075 - 2012 - SUNARP-TR-L

*luego, no puede atentar contra las normas imperativas de la ley ni contra las buenas costumbres (...)*¹⁰



Asimismo, los efectos de la condición resolutoria se producen de pleno derecho sin que ninguna de las partes deba desarrollar una conducta adicional, como sí se exige en el caso de la revocatoria donde es necesario para que sea válida, que el donante siga ciertas pautas, contempladas en el Código Civil, tales como: que se formule dentro de los seis meses desde que sobrevino alguna de las causales (Art. 1639) y que se comunique al donatario, o a sus herederos, dentro de sesenta días de haberse efectuado (Art. 1640).¹¹

9. En el presente caso, se solicita inscribir la "Reversión de anticipo de legítima" que fuera otorgado por Fanny Lourdes Yap Berrocal y su cónyuge Juan Carlos Fierro Balbín a favor de sus menores hijos Milagros Lourdes Fierro Yap y Carlos Gustavo Fierro Yap, acto que quedara inscrito en los asientos C0002 de las partidas electrónicas N° 02002016, 02002015, 02008662 y 02002022 del Registro de Predios de Huancayo, en mérito de la escritura pública de anticipo de legítima del 11/4/2011, extendida ante notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, y que obra legajada en el título archivado N° 14352 del 12/4/2011.

En la cláusula cuarta de la mencionada escritura pública de anticipo de legítima, se consignó lo siguiente:

"CLÁUSULA CUARTA.- Sin perjuicio de ello y de conformidad con lo prescrito en el artículo 1631 del Código Civil, los propietarios se reservan de manera expresa el derecho de ejercer en cualquier momento la reversión del bien inmueble materia del presente anticipo de legítima a su favor, bastando para que ello opere la remisión de una carta notarial a los herederos con una anticipación no menor de 10 días naturales en ese sentido"

Como se aprecia de la escritura pública de anticipo de legítima si bien se pactó la cláusula de reversión no se señaló la causa de la reversión.

10. Ahora bien, para efectos de la inscripción del acto de reversión rogado en el presente título, se ha presentado el parte notarial que contiene la escritura pública de "Reversión de anticipo de legítima", del 21/5/2012 otorgada ante notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera.

En la cláusula segunda, tercera y cuarta de la citada escritura pública se ha consignado:

"SEGUNDO.- En virtud a dicha transferencia, los menores hijos de los propietarios, esto es, Milagros Lourdes Fierro Yap y Carlos Gustavo Fierro Yap, se constituyeron en propietarios de dichos bienes, obrando de los mismos.- Sin embargo, la referida transmisión de dominio a título gratuito se efectuó previéndose en la cláusula

¹⁰ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial "El Peruano", edición del 1/11/1989, pág. 14.

¹¹ Tal distinción también es resaltada en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios cuando en su artículo 75 establece "La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipado, en la que se consignará la respectiva causal.

Para la inscripción de la revocatoria se acreditará, además, haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil." (El subrayado es nuestro.



cuarta de la escritura pública de anticipo de legítima indicada precedentemente un pacto de reversión a favor de los propietarios, de forma tal que estos, al momento de decidir su ejercicio, recuperasen la propiedad y plena titularidad de los bienes que fueron objeto de la indicada escritura pública de anticipo de legítima.

TERCERA.- En virtud a ello, mediante carta notarial diligenciada el 6 de marzo del presente año por la notaria pública Ela Balbín Segovia, los propietarios comunicaron formalmente a sus menores hijos su decisión de ejercer el pacto de reversión indicado previsto a su favor y de esta forma, recuperar la titularidad de los bienes que fueron transferidos a su favor mediante la citada escritura pública de anticipo de legítima, cumpliendo de esta forma con la formalidad prevista a tal efecto en la cláusula cuarta de dicho acto jurídico."

REVERSIÓN DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA.- CUARTO.- Mediante el presente instrumento, y de conformidad con lo prescrito en el artículo 1631 del Código Civil, de lo previsto en la cláusula cuarta de la escritura pública de anticipo de legítima indicada en la cláusula primera del presente documento y de lo establecido en el artículo 104 del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, los propietarios otorgan la presente escritura pública de reversión de anticipo de legítima, dejando de esta forma sin efecto la transferencia de bienes efectuada a favor de sus menores hijos Milagros Lourdes Fierro Yap y Carlos Gustavo Fierro Yap mediante la citada escritura pública, y recuperando por tanto la propiedad y titularidad plena de dichos bienes, en los términos indicados en la carta notarial enunciada precedentemente que contiene la declaración de voluntad en dicho sentido, la misma que usted, señor notario pública, se servirá insertar a la escritura pública que la presente minuta origine.- Cabe señalar que, tal como se previó en la indicada cláusula cuarta de la escritura pública de anticipo de legítima invocada, el ejercicio del pacto de reversión previsto en ella no exigía motivación alguna, toda vez que, tal como se previó en dicha cláusula, los propietarios se reservaron el derecho de poder ejercerlo en cualquier momento, tal como ha acontecido."

11. Conforme los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo a lo que se haya expresado en él según el principio de la buena fe, las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, y las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

En ese sentido, de la redacción de las cláusulas citadas en el punto que antecede, a criterio de esta Sala, resulta claro que la intención de los anticipantes es que el bien dado en anticipo de legítima vuelva al dominio de los mismos bajo las normas de la reversión regulada en el artículo 1631 y ss. del Código Civil y no bajo la figura de la revocación de la donación a la que se refiere el artículo 1637 del ya citado cuerpo normativo, por lo tanto, si bien lo advertido por el registrador resulta ser correcto en el sentido que las causales de desheredación no pueden ser aplicadas a los menores de edad, tal como establece el artículo 748 del Código Civil, sin embargo mal haría en aplicarse las normas relativas a la desheredación como causales de revocación de un anticipo de legítima, cuando conforme se ha advertido





RESOLUCIÓN No. - 1075-2012 - SUNARP-TR-L

se está invocando la restitución del bien por reversión a la que hace referencia el artículo 1631 del Código Civil.

12. No obstante, si bien en el presente caso se invoca la reversión de la donación, al explicar esta figura en el numeral 8, se indicó que ésta tiene la naturaleza de condición resolutoria dejando la eficacia de la transferencia del bien a la realización de un hecho futuro e incierto, ello quiere decir que no basta con invocar la intención de hacer uso de la facultad de reversión en el contrato de anticipo de legítima, sino que ésta debe precisar en qué consiste este hecho futuro o incierto, el que una vez acaecido configure la posibilidad de que el anticipante haga uso de la facultad establecida en el artículo 1631 del Código Civil¹².

En el presente caso, como hemos visto, en la escritura pública de anticipo de legítima del 11/4/2011, los anticipantes únicamente han hecho mención en la cláusula cuarta, de su intención de reservarse "(...) de manera expresa el derecho de ejercer en cualquier momento la reversión del bien inmueble materia del presente anticipo de legítima a su favor, bastando para que ello opere la remisión de una carta notarial a los herederos con una anticipación no menor de 10 días naturales", sin embargo no se dejó establecida la condición que debía cumplirse para ello.

13. Al respecto, debe tomarse en cuenta que la cláusula de reversión debe entenderse pactada como parte inseparable del contrato de anticipo, para efectos de dejar establecido que el acto nace en el mundo jurídico sujeto a una vicisitud la que de cumplirse lo haría reversible, sin embargo ello implica que la causa de la reversión se encuentre plenamente pactada, es decir, con la condición que la sujeta, para efectos de que una vez cumplida pueda hacerse uso de la misma, caso contrario no sería posible de ejecución. Ante tal eventualidad, no cabría incluir tal condición a la fecha, pues ello denotaría ya no una posibilidad de reversión sino una nueva transferencia y distinta a la original, no aunada a la de la primigenia transmisión.

14. Siendo ello así, entonces se puede concluir que con el anticipo de legítima del 11/4/2011, se estableció la cláusula de reversión sin embargo no se consignó en ella el hecho incierto o eventual a la que los anticipantes pudieran recurrir para efectos que el bien vuelva a los mismos, siendo así, la reversión invocada no sería posible de ejecución con la escritura pública presentada, no resultando factible tampoco aplicar la revocación en el presente caso, pues no ha sido invocada por la recurrente, estando el título dirigido a la ejecución de reversión del anticipo de legítima y no a su revocación.

La recurrente hace referencia al ejercicio de la autonomía de la voluntad¹³ en la estipulación del pacto de reversión, sin embargo la autonomía de la

¹² La Exposición de motivos del Código Civil, al comentar el artículo 1631 señala: "(...) son válidas, a título de ejemplo las siguientes causas de reversión: La donación quedará sin efecto, si el donatario no culmina exitosamente sus estudios profesionales, de modo que los libros que componen la biblioteca donada revertirán al donante".

"Revertirá la propiedad el bien donado si el donatario se dedica al tráfico o al consumo de drogas"
"El bien donado revertirá si el Presidente de Venezuela visita el Perú en un plazo no mayor de 2 años". Nada impide que la reversión de la donación esté sujeta a uno o mas hechos de los cuales pueda depender."
(...) "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial "El Peruano", edición del 1/11/1989, pág. 14.

¹³ La autonomía de la voluntad en la contratación se encuentra consagrada en el artículo 1354 del Código Civil, la misma que establece: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo."



voluntad debe estar acorde con el marco jurídico, de tal manera que si bien el ordenamiento jurídico, protege y reconoce la autonomía de la voluntad, ésta debe darse dentro de los parámetros establecidos en un contexto legal pre existente, caso contrario, sería inútil todo ejercicio de la voluntad, pues la voluntad sola no crea derecho. En consecuencia, el hecho que bajo dicha autonomía de la voluntad se pacte una cláusula de reversión, ésta debe estar estipulada conforme la normativa que la regula, como es en este caso el invocado artículo 1631 del Código Civil, cuya figura jurídica exige contar con una causa de reversión.

15. El artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, establece en su literal a) que el título será objeto de tacha sustantiva cuando el mismo adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, como lo es en el presente caso, por lo tanto, corresponde disponer la tacha sustantiva del presente título.

Interviene como vocal(s) Sonia Florinda Campos Fernández de conformidad con la Resolución N° 174-2012-SUNARP-PT del 26/6/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huancayo, al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Marta del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Elena Rosa Vasquez Torres
ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Sonia Florinda Campos Fernández
SONIA FLORINDA CAMPOS FERNÁNDEZ
Vocal (S) del Tribunal Registral