



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2741 -2023-SUNARP-TR

Lima, 23 de junio de 2023.

APELANTE : **SERGIO ARMANDO BERROSPI POLO, notario de Lima.**
TÍTULO : 1237934 del 2/5/2023 (SID).
RECURSO : Escrito presentado el 26/5/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Reversión de donación.
SUMILLA :

CLÁUSULA DE REVERSIÓN

No procede la inscripción de la reversión de la donación cuando no se ha consignado la respectiva causal en el contrato de donación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión del dominio a favor de Piero Francesco Morosini Wong respecto de la donación inscrita en el asiento C00003 de las partidas 11869432 y 11869472 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presenta el parte notarial de la escritura pública del 9/3/2021 otorgada ante notario de Lima Sergio Armando Berrospi Polo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos dispone la tacha sustantiva del título en los términos que se reproducen a continuación:

ANOTACIÓN DE TACHA

[...]

Al respecto se cumple con señalar, que el artículo 1631 del Código señala “Puede establecerse la reversión sólo en favor del donante (...)”, y el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe: “La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal (...)”. Por su parte la reiterada jurisprudencia registral señala que la *cláusula de reversión tiene que estar expresamente pactada en el contrato de donación, la misma que ostenta condición resolutoria, dejando la eficacia de la transferencia del bien sujeta a la realización de un hecho futuro o incierto, el que una vez*



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

acaecido configura la posibilidad de que la donante haga uso de la reversión, esto es, la causa legal debe encontrarse previamente definida. (Resolución N° 2004-2015-SUNARP-TR-L del 02/10/2015, Resolución N° 1355-2016-SUNARP-TR-L del 01/07/2016, Resolución N° 018-2017-SUNARP-TR-L del 05/01/2018, entre otros).

En tal sentido, revisado el Título Archivado N° 2009-12623 del 08/01/2009 que dio mérito a la extensión de los Asientos C00003 de las Partidas 11869432 y 11869472 del Registro de Predios de Lima se verifica que si bien es cierto en su cláusula SÉPTIMA consta que el donante PIERO FRANCESCO MOROSINI WONG se reserva el derecho REVERSIÓN a su favor, sin embargo, no se ha establecido causal expresa para que proceda la reversión de dominio. Por lo tanto, al no constar la causa legal previamente definida no resulta procedente la inscripción solicitada.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título.
[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- El artículo 1631 del Código Civil no establece requisito alguno para la validez y procedencia del derecho de reversión, más allá del acuerdo entre las partes en el respectivo contrato de donación. Si bien es cierto, las partes al establecer la cláusula de reversión (como en cualquier otro negocio jurídico de naturaleza privada) están en libertad de sujetarla a un evento futuro e incierto (condición), lo que equivaldría, en términos prácticos, a una causal, de la redacción del aludido artículo 1621 del Código Civil no se desprende que dicha condición o causal sea un requisito para la validez y procedencia de la referida cláusula de reversión.
- En efecto, el derecho de revertir la donación puede ser ejercido por la mera voluntad del donante, siempre que haya sido claramente acordado por las partes en el contrato de donación, como es el caso.
- En ese mismo orden de ideas, el artículo 1631 del Código Civil tampoco establece que el ejercicio del derecho de reversión requiera de una causal específica establecida en la ley (a diferencia de lo que se establece para la revocatoria, que constituye una figura distinta que se equipara a la de la revocatoria de herencia, en la cual sí es necesaria la existencia y manifestación de una de las causales previstas en la ley).
- En ese sentido, el artículo 108 del RIRP al establecer la necesidad de la consignación de la respectiva causal en la escritura pública tiene que estar refiriéndose a la figura de la revocatoria (en la cual la ley impone como requisito esencial la existencia de una causal) y no a la de la reversión, la cual, según vimos, no requiere de la expresión de condición ni causal alguna para su validez. Lo contrario sería concluir que una norma de carácter reglamentario estaría modificando una norma de carácter legal,



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

lo cual es a todas luces improcedente por atentatorio contra el principio de jerarquía de normas.

- La necesidad de estipular una causal que acarree el ejercicio de la facultad de reversión resulta de una interpretación de la redacción del referido artículo 108 del RIRP, que desconoce y tergiversa la naturaleza de condición pura y simple que *per se* le asigna el artículo 1631 del Código Civil antes aludido a la figura de la reversión de la donación.

- En línea con lo expuesto y teniendo en cuenta que la reserva del derecho de reversión aparece claramente publicitada en las partidas registrales correspondientes, su ejercicio es a todas luces procedente dada la manifestación de voluntad plasmada en las correspondientes escrituras públicas.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida 11869432 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrito el estacionamiento 1 ubicado en el primer piso del inmueble situado en la avenida 15 de enero N° 254 del distrito de Miraflores de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 se registró el dominio de Cleofe Antonia Yanqui Chaviguri en virtud de la donación con reserva del derecho de reversión efectuada por Piero Francesco Morosini Wong, según consta de la escritura pública del 16/12/2008 otorgada ante notario de Lima Sergio Armando Berrospi Polo.

Partida 11869472 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrito el departamento 703 dúplex ubicado en el inmueble situado en la avenida 15 de enero N° 250 del distrito de Miraflores de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 se registró el dominio de Cleofe Antonia Yanqui Chaviguri en virtud de la donación con reserva del derecho de reversión efectuada por Piero Francesco Morosini Wong, según consta de la escritura pública del 16/12/2008 otorgada ante notario de Lima Sergio Armando Berrospi Polo.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.

Interviene como ponente el vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal.

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

- Si procede la inscripción de la reversión de la donación cuando no se establecieron las causales que darían mérito a la reversión.



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 31309, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial El Peruano.

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

² Aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26/3/2021 en el diario oficial El Peruano.



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

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

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la reversión del dominio a favor de Piero Francesco Morosini Wong respecto de la donación inscrita en el asiento C00003 de las partidas 11869432 y 11869472 del Registro de Predios de Lima.

El registrador dispone la tacha sustantiva señalando que en el contrato de donación inscrito no se ha establecido causal expresa para que proceda la reversión de dominio, por lo que, no es procedente lo solicitado.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. El Código Civil, al regular la donación, desarrolla en su artículo 1631 la figura de la “Reversión de la Donación”, la misma que tiene como efecto que el bien retorne a la titularidad del donante, señalándose en dicho artículo lo siguiente:

Artículo 1631.- Puede establecerse la reversión solo 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.

Este pacto tiene la naturaleza jurídica de condición resolutoria⁴, de modo que la eficacia de la transferencia del bien donado queda sujeta a 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, por ello, el supuesto señalado en el artículo 1631 solo es aplicable si existen cláusulas expresas de reversión en el contrato de donación.

5. Similar regulación mereció esta figura en el artículo 1472 del Código Civil de 1936 donde encontramos la siguiente redacción “Podrá establecerse la reversión en favor de sólo el donante. La estipulada en favor de tercero es nula, pero no producirá la nulidad de la donación.”

⁴ CASTILLO FREYRE, Mario. “Tratado de los Contratos Típicos”, Vol. XIX, Tomo I, pág. 185. Asimismo, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se señala: “[L]a 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, págs. 14 y 15.



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

Sobre 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 cláusulas⁵.

En efecto, en el caso de la reversión de la donación, la resolución opera de pleno derecho⁶. 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 sujeto⁷.

6. En atención a lo anteriormente advertido, resulta necesario enfatizar en 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 o de indignidad, el artículo 1631 otorga libertad a las partes para que, al consignar la cláusula de reversión de donación, estos 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 lo siguiente:

[E]l 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 [...]⁸.

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).

7. En ese sentido, para que la reversión sea considerada como tal, se exige que el retorno de los bienes lo disponga unilateralmente el donante en virtud de una causal contenida en el contrato de donación.

⁵ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. "Acto Jurídico"; Lima, IDEMSA, 2001, pág. 410.

⁶ 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.

⁷ MESSINEO, Francesco. "Manual de Derecho Civil y Comercial", Buenos Aires, 1954, EDIAR, Tomo II, pág. 461.

⁸ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial "El Peruano", edición del 1/11/1989, pág. 14.



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

Por esta razón, el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece con toda claridad que: “La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. [...]”.

8. El contrato de donación que es materia de análisis en esta resolución obra en el título archivado 12623 del 8/1/2009 cuya cláusula de reversión tiene como tenor lo siguiente:

SÉPTIMO: EL DONANTE DECLARA EXPRESAMENTE QUE SE RESERVA EL DERECHO DE REVERSIÓN **PARA EJERCERLO CUANDO ÉL LO CONSIDERE NECESARIO**, POR LO TANTO DECLARA EXPRESAMENTE QUE NO OTORGAR ASENTIMIENTO ALGUNO A CUALQUIER ENAJENACIÓN Y/O TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD QUE DESEE EFECTUAR LA DONATARIA, RESPECTO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES QUE SE DONAN MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO.
(énfasis añadido).

De acuerdo con lo estipulado en dicha cláusula se aprecia que, si bien se ha pactado el derecho de reversión a favor del donante, no se precisa de forma expresa la causal que habilita el ejercicio de dicho derecho, por el contrario, se utiliza la expresión “para ejercerlo cuando él (el donante) lo considere necesario”, esto es, sin expresión de causa.

Una situación similar fue tratada por esta instancia en la Resolución 1788-2018-SUNARP-TR-L del 3/8/2018, en cuyo caso también se analizó una cláusula que estableció el ejercicio de un derecho de reversión “sin expresión de causa”, frente a lo cual este órgano colegiado señaló que “[n]o se cumple con la exigencia establecida en la norma expresa, antes expuesta (artículo 108 del RIRP), para efectos de su oponibilidad”, procediendo con ello a confirmar la observación.

Esta posición es constante en la jurisprudencia del Tribunal Registral, por ejemplo, en las Resoluciones 1027-2019-SUNARP-TR-L (fundamento 12) y 1355-2016-SUNARP-TR-L del 1/7/2016.

9. En tal sentido, el derecho de reversión de la donación se configura como un derecho potestativo⁹ a favor del donante que posiciona al donatario (adquirente) en un estado de sujeción¹⁰; sin embargo, al tener origen contractual, se ciñe bajo el principio de la buena fe (artículo 1362 del Código Civil), en mérito del cual, es necesario que al estipular la reversión se consideren límites claros en el acto constitutivo a través de

⁹ “Estos derechos, llamados, precisamente, potestativos, son al contrario de los anteriores, derechos relativos (por la específica individualización del sujeto pasivo), pero presentan la particularidad de prescindir del comportamiento del sujeto pasivo, en el cual se crea aquel tipo de situación que hemos llamado sujeción, cuando habíamos examinado las situaciones pasivas originadas por la norma jurídica. No es, pues, un deber de comportamiento (*obbligó*); sino la necesidad absoluta que se produzca una determinada consecuencia derivada de la iniciativa ajena” Nicolás, R. (2008) “Las situaciones jurídicas subjetivas en *Advocatus* (12), p. 115.

¹⁰ “El término nace para describir la posición de quien está sujeto a una autoridad ajena [...] La persona investida de autoridad puede tomar decisiones y realizar actos que afectan al ‘sujeto’, el cual, simplemente, sufre sus efectos.” Zatti, P. (2005) “Las situaciones jurídicas” en *Revista Jurídica del Perú* (64), p. 363.



RESOLUCIÓN No. 2741 - 2023-SUNARP-TR

la formulación de supuestos expresos que acarreen la reversión del dominio, de lo contrario se trataría del ejercicio abusivo de un derecho, no amparado por la ley, según el artículo II del Título Preliminar del Código Civil.

Asimismo, de cara al Registro, la consignación de causales expresas permite brindar el nivel de publicidad adecuado a los terceros que puedan celebrar contratos con el titular registral (donatario), de lo contrario, estarían expuestos a costos de contratación ocultos o imprecisos, e incluso esto podría desincentivar el tráfico inmobiliario, circunstancia que contraviene los fines de nuestro Sistema Registral.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachá sustantiva** dispuesta por la primera instancia.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N.º 087-2023-SUNARP/PT del 24/4/2023 y del vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal autorizado mediante Resolución N.º 121-2023- SUNARP/PT del 02/06/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachá sustantiva dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC