



## SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, dieciséis de Febrero de dos mil cinco

APELANTE : EMILIO DAVID TOLEDO JARAMILLO  
TÍTULO : N° 33475 del 21 de Octubre de 2005  
RECURSO : 035-2005  
REGISTRO : PREDIOS  
ACTO : REVERSION DE DONACION



**SUMILLA:** *No debe confundirse cláusula resolutoria con condición resolutoria. La primera, también denominada pacto comisorio se define como el convenio por el cual los contratantes acuerdan que el contrato se resuelve si una de las partes incumple o no ejecuta una prestación a su cargo. La resolución no se produce si la parte fiel no comunica a la infiel que desea hacer efectiva la resolución. Es propia de los contratos bilaterales o con prestaciones recíprocas. En cambio, la condición resolutoria cabe pactarla en cualquier tipo de acto jurídico y consiste en el cumplimiento en un hecho distinto al cumplimiento de una obligación contractual, pudiendo tratarse de un hecho natural o humano. Sus efectos se producen de pleno derecho sin que ninguna de las partes deba desarrollar una conducta adicional.*

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con el título de la introducción, la Municipalidad Provincial de Huamachuco solicitó la inscripción de la reversión del inmueble ubicado



entre la Av. 10 de Julio, Jr. Sánchez Carrión, Jr. Julio Basurto y Jr. Ponce de León s/n de la ciudad de Huamachuco. Mediante Escritura Pública del 16.12.1998 otorgada ante el Notario Fernando Antonio Galarreta Paredes, la Municipalidad había donado el referido inmueble a favor del Ministerio de Pesquería con el fin de que sea utilizado exclusivamente como frigorífico pesquero. Sin embargo, mediante acta de constatación del 05.04.2004 se verificó que el inmueble se encontraba completamente abandonado y sin ningún mantenimiento, lo que determinó que la Municipalidad, mediante Ordenanza Municipal N° 009-MPSC del 24.06.2004, inserta en el título principal, dispusiera la reversión de la donación.

Forma parte del título la Escritura Pública de fecha 15.09.2004, otorgada ante el notario Antonio de Gracia Vásquez, sobre reversión de donación. Obra inserta en ella el acta de constatación de hechos, la parte pertinente del acta de sesión ordinaria de Concejo N° 36 del 14.04.2004, que acuerda disponer la reversión al municipio del terreno donado al Ministerio de Pesquería, y la Ordenanza Municipal N° 009-MPSC del 24.06.2004, que revierte a favor de la Municipalidad el inmueble donado.



#### DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue presentado el 21.09.2004 en la Oficina Registral de Huamachuco y remitido a la Oficina Registral de Trujillo mediante el sistema de envío. El 27.09.2004, la Registradora Blanca Oliver Rengifo suspendió la calificación del referido título porque la partida registral involucrada aún no se hallaba trasladada en los archivos del ex Registro Predial Urbano. El 04.10.2004, la misma Registradora prorrogó la vigencia del título por el plazo máximo, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento General de los Registros Públicos. En la misma fecha, emite la siguiente observación:

*" Se procede a observar el presente expediente, de acuerdo con el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos por los motivos que se indican a continuación:*

*1.- Se verifica de la escritura pública presentada que la donante está haciendo uso del derecho de reversión establecido en el contrato de donación que se celebró con el Ministerio de Pesquería, es decir, operará la transferencia de propiedad en mérito de la cláusula de resolución de contrato establecido expresamente.*

## RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

2.- *En ese sentido, de conformidad con los artículos 98 y 104 del RIRP y el artículo 1430 del Código Civil que establece que la resolución se produce en pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; sírvase presentar la comunicación indubitable cursada al Ministerio de Pesquería en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria; sírvase presentar la comunicación indubitable cursada al Ministerio de Pesquería en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.*

3.- *De conformidad con la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, sírvase cancelar la tasa de mensajería registral."*

El título fue reingresado con un escrito del presentante en el que, entre otras cosas, señaló que la exigencia de la registradora de que la reversión esté contemplada expresamente en una cláusula del contrato era impertinente toda vez que este instituto opera por estricto mandato del artículo 68, segundo párrafo, de la Ley Orgánica de Municipalidades. Agregó que la cláusula resolutoria de la que hace referencia la registradora corresponde a los contratos con prestaciones recíprocas y no a los de prestaciones unilaterales como es la donación.

La Registradora Oliver, con esuela de fecha 25.11.2004, reitera su observación. El tenor de la misma es el siguiente:

*"Se ha reingresado el título presentando un escrito del presentante del título indicando que en el presente caso se está aplicando la reversión de la donación establecida en el artículo 68 de la actual Ley de Municipalidades, y que no es necesaria la comunicación cursada al donatario establecida en la resolución de los contratos, toda vez que no se está realizando una resolución de contrato sino la inscripción de una reversión; sin embargo, analizando los fundamentos expuestos en el escrito que acompaña el presentante, para la suscrita subsisten las observaciones anteriores en el siguiente sentido, las mismas que se transcriben a continuación:*

*"1.- Se verifica de la escritura pública presentada que la donante está haciendo uso del derecho de reversión establecido en el contrato de donación que se celebró con el Ministerio de Pesquería, es decir, operará la transferencia de propiedad en mérito de la cláusula de resolución de contrato establecido expresamente.*



2.- En ese sentido, de conformidad con los artículos 98 y 104 del RIRP y el artículo 1430 del Código Civil que establece que la resolución se produce en pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; sírvase presentar la comunicación indubitable cursada al Ministerio de Pesquería en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria; sírvase presentar la comunicación indubitable cursada al Ministerio de Pesquería en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

3.- De conformidad con la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, sírvase cancelar la tasa de mensajería registral."

2.- Al respecto, el título archivado que originó la inscripción de la donación, contenida en la escritura pública de fecha 16.12.1998, se verifica de dicho documento que en la cláusula cuarta se ha establecido una condición para que opere la donación. Dicha condición es la siguiente:

"La donación se efectúa con la condición que el citado frigorífico pesquero se ponga en funcionamiento y brinde atención a la población huamachuquina con el abastecimiento de pescado y productos marinos." Es decir, existe una condición resolutoria del contrato de donación. Debiendo advertirse que la consecuencia del incumplimiento de esta condición resolutoria del contrato ocasionaría la reversión de la donación por causa expresa señalada en una norma imperativa como es el artículo 89 de la Ley 23853 (anterior Ley de Municipalidades), vigente al momento de la celebración del contrato y concordante con el artículo 68 de la actual Ley de Municipalidades.

En ese sentido, la reversión es la consecuencia de la resolución del contrato establecido en el artículo 1371 del CC que señala: "Por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración."

Se advierte que la antigua Ley de Municipalidades ni la actual han regulado el procedimiento para que opere la reversión, en consecuencia a este procedimiento es aplicable supletoriamente el Código Civil, conforme lo señala el artículo IX del Título Preliminar que señala: "Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza."

En consecuencia, en la calificación del título presentado es aplicable el artículo 1430 del Código Civil que señala: "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La



## RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

*resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria."*

3.- *Asimismo al reingreso del título se ha presentado el Informe Técnico 006-2004-PRODUCE/CGP emitido por el presidente del Comité de Gestión Patrimonial del Ministerio de la Producción en donde se desprende que el alcalde de la municipalidad solicitó al titular del inmueble inscrito en esta partida la transferencia de la propiedad y la aplicación de la reversión.*

4.- *Se deja a salvo el derecho del presentante del título para hacerlo valer conforme lo señala el Reglamento General de los Registros Públicos en el plazo y forma de ley."*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante, en su condición de Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Huamachuco, sostiene lo siguiente en su escrito impugnatorio:



- Que la registradora señala a la resolución de contrato como el instituto jurídico que encierra el presente acto, perdiendo de vista que para ello es menester que exista expresamente una cláusula, circunstancia que en el presente caso no se vislumbra del tenor del documento de donación.
- Que el artículo 68 segundo párrafo de la Ley Orgánica de Municipalidades ha previsto expresamente la reversión de la donación municipal como sanción por incumplimiento total o parcial de la finalidad de la liberalidad. Del referido precepto se pueden obtener las siguientes conclusiones: i) Está contenido en una Ley Orgánica, que sólo reconoce como superior a la Constitución; ii) Es posterior al Código Civil, de modo que deroga a todas las anteriores que le sean incompatibles.
- Que el Informe Técnico ha tenido el propósito de demostrar que no había intención alguna de la Municipalidad de acudir a la figura de la resolución del contrato, de modo que la apreciación de la registradora en ese sentido no es correcta.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



El inmueble que fue materia de donación y cuya reversión a favor de la Municipalidad se solicita con el presente título es el lote 1 de la manzana 117 sector 1 de Huamachuco, inscrito en la partida P14154459 del Registro de Predios.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano.

Corresponde en primer término determinar la naturaleza jurídica de la reversión de la donación para luego verificar cuáles son los requisitos para perfeccionarla registralmente.

## VI. ANÁLISIS

1.- Mediante escritura pública del 16.12.1998 otorgada ante el notario de Huamachuco, Fernando Antonio Galarreta Paredes, la Municipalidad Provincial de Sánchez Carrión donó al Ministerio de Pesquería un inmueble urbano ubicado entre la Av. 10 de Julio, Jr. Sánchez Carrión, Jr. Julio Basurto y Jr. Ponce de León de la ciudad de Huamachuco. Aparece de las cláusulas segunda y cuarta de este instrumento que la liberalidad se hizo con el objeto de que el bien sea utilizado exclusivamente como frigorífico pesquero de la ciudad y con la condición de que se ponga en funcionamiento y brinde atención a la población huamachuquina con el abastecimiento de pescado y productos marinos. El sustento de esta donación fue la Resolución de Concejo N° 025-98-MPSCH/A del 24.11.1998, la misma que aparece inserta en la escritura pública.

2.- El artículo 89 de la Ley 23853, Orgánica de Municipalidades, vigente en la fecha de celebración del acto establecía lo siguiente:

*Artículo 89º.- Las municipalidades pueden donar a los poderes del Estado o a otros organismos del sector público, bienes inmuebles de su propiedad o cederlos en uso a favor de personas jurídicas del sector privado, sin fines de lucro a condición de que sean destinados exclusivamente a la realización de obras o servicios de interés o necesidad social.*

*En caso de incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivó la donación o cesión, el inmueble revierte al dominio municipal.*

Similar disposición encontramos en el artículo 68 de la Ley 27972, nueva Ley Orgánica de Municipalidades. El tenor es el siguiente:



## RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

**Artículo 68°.-** El acuerdo municipal de donación, cesión o concesión debe fijar de manera inequívoca el destino que tendrá el bien donado y su modalidad.

El incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivó la donación, cesión o concesión, ocasiona la reversión del bien inmueble a la municipalidad, la cual incorpora a su patrimonio las mejoras, a título gratuito.

3.- La donación es el acto jurídico mediante el cual el donante se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de un bien al donatario. Así lo establece el artículo 1621 del Código Civil. Constituye un acto a título gratuito en tanto una sola de las partes, el donante, sufre desmedro económico, mientras que la otra se privilegia con un crecimiento patrimonial. Según, Arias Schreiber, se pueden percibir tres elementos esenciales en este contrato: i) el empobrecimiento del donante; ii) el enriquecimiento del donatario; y, iii) la intención de hacer una liberalidad o también denominada en doctrina *animus donandi*.<sup>1</sup>

Para los efectos de esta apelación resulta importante destacar que la donación es considerada como un contrato unilateral, en tanto la prestación está a cargo de una sola de las partes (el donante, quien asume la obligación de transferir gratuitamente la propiedad de un bien a la otra, el donatario), y aún cuando la donación esté sujeta al cumplimiento de algún cargo por parte del donatario no puede catalogarse a ése como contraprestación.

4.- Como en todo contrato, en la donación las partes pueden incorporar determinados pactos válidos. La reversión es uno de ellos. Tiene naturaleza jurídica de condición resolutoria<sup>2</sup>, de modo que la eficacia de la transferencia del bien donado queda sujeta a la realización de un hecho futuro e incierto. En este orden, si se produce este hecho, que en principio puede ser cualquiera estipulado por las partes, el bien revierte a favor del donante. Los artículos 1631 y siguientes del Código Civil dan cuenta de ello.



<sup>1</sup> ARIAS SCHREIBER, Max: *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*; Tomo II; p. 190.

<sup>2</sup> CASTILLO FREYRE, Mario: *Tratado de los Contratos Típicos*, Vol. XIX, Tomo I, p. 185

5.- Sobre este asunto es necesario efectuar algunas precisiones que van a determinar el sentido de la presente resolución. Esto en razón de que la Registradora Oliver señala en su denegatoria que la donación a favor del Ministerio de Pesquería contiene una **cláusula resolutoria** en la forma prevista en el artículo 1430 del Código Civil mientras que la Municipalidad apelante sostiene que se trata de una reversión (**o condición resolutoria**) que opera por mandato legal.

La doctrina conceptúa la condición resolutoria 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 cláusulas*<sup>3</sup>. Dicha condición constituye un elemento accesorio de un acto jurídico, por cuanto puede ser establecida por las partes en forma adicional a los elementos esenciales que determinan su validez. De ello resulta que la condición sólo puede repercutir en la eficacia del mismo, sea en forma positiva (cuando los efectos están en suspenso en tanto no se produzca la condición), como en forma negativa (los efectos terminan cuando acaece el evento condicionante).

Se indicó que el efecto de la condición puede consistir en el surgimiento o en la cesación de la eficacia de un acto jurídico, es decir, en la autolimitación de la voluntad por una o ambas partes. Enseña Torres que este efecto *"se produce automáticamente (...); por lo tanto, no es necesaria ninguna ulterior actividad del sujeto, para que la verificación del evento puesto como condición produzca el efecto que (...) le es propio"*<sup>4</sup>.

6.- Una pregunta que nace a todo esto es la siguiente: ¿Se requiere que la condición esté pactada de modo literal, con dicho membrete? En absoluto. Messineo, refiriéndose a ello, sostiene que:

*"De ordinario, la condición se expresa con frases típicas, las cuales revelan claramente su presencia. Sin embargo, la condición puede resultar indirectamente del conjunto del negocio, o como consecuencia indefectible de la finalidad que se ha propuesto la parte (o las partes); el intérprete no debe detenerse en las expresiones literales, sino que debe investigar si el*



<sup>3</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal: "Acto jurídico". Lima, IDEMSA, 2001, p. 440.

<sup>4</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal: Op. cit.; p. 445



## RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

*declarante (o declarantes) ha querido, a pesar de las apariencias, autolimitar la propia voluntad*<sup>5</sup>.

7.- De otro lado, dispone el Art. 1372° del Código Civil que la resolución contractual puede invocarse *extrajudicialmente*. Ello es posible en aquellos supuestos en que la resolución opera de pleno derecho, lo cual ocurre, entre otros casos, cuando se ha pactado una condición resolutoria. Messineo, concordando con lo opinado por Torres, 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*<sup>6</sup>.

8.- En este orden, mientras que la condición resolutoria consiste en un evento futuro e incierto, que puede establecerse en cualquier acto jurídico (unilateral o bilateral), que es independiente de las obligaciones impuestas a las partes por el acto jurídico, y que produce sus efectos *ipso iure*; la cláusula resolutoria tiene como presupuesto el *incumplimiento de la obligación a cargo de una de las partes, sólo cabe pactarlo expresamente en un contrato con prestaciones recíprocas, y no opera de pleno derecho*.

En efecto, la cláusula resolutoria expresa o "pacto comisorio" se define como el convenio por el cual los contratantes acuerdan que el contrato se resuelve si una de las partes incumple o no ejecuta una prestación a su cargo. La resolución no se produce si la parte fiel no comunica a la infiel que desea hacer efectiva la resolución. Se protege así al contratante que cumplió, para quien todavía puede serle útil o interesante que el deudor cumpla su prestación, pese a que no lo hizo oportunamente. Existe una autolimitación de la voluntad, pero atenuada o relativizada, pues pese a que el supuesto resolutorio previsto ya se produjo, se le concede a la parte afectada el derecho a conservar la eficacia del contrato.

A diferencia del pacto comisorio, la condición resolutoria nada tiene que ver con el cumplimiento de obligaciones contractuales.-En primer lugar, porque cabe pactarla en cualquier tipo de acto jurídico de los cuales no se deriven obligaciones; y en segundo lugar, porque consiste en un hecho distinto al cumplimiento de una obligación contractual, pudiendo tratarse de

<sup>5</sup> MESSINEO, Francesco: "Manual de Derecho Civil y Comercial"; Bs. As., 1954, EDIAR, Tomo II, p. 461.

<sup>6</sup> MESSINEO, Francesco: *Op. cit.*; p. 461.



un hecho natural o humano. Asimismo, los efectos de la condición resolutoria se producen de pleno derecho sin que ninguna de las partes deba desarrollar una conducta adicional, a diferencia del pacto comisorio en el cual la parte interesada tiene que comunicar a la parte que incumplió que desea hacer valer el convenio de resolución. La condición resolutoria no tiene destinatario específico (es abstracta), mientras que el pacto comisorio tiene un beneficiario plenamente identificado: el contratante que ha cumplido con sus obligaciones. La autolimitación de la autonomía de la voluntad en la condición es total o plena, pues no es posible que producido el supuesto previsto como condición el acto jurídico todavía conserve su eficacia.

9.- En atención a los argumentos expuestos podemos concluir que la Registradora Oliver confunde condición resolutoria (acto modal) con cláusula resolutoria (que opera en los contratos bilaterales o con prestaciones recíprocas). Baste al respecto verificar que la cláusula resolutoria (art. 1430º del Código Civil) se encuentra legislada en el **Título VI: Contrato de prestaciones recíprocas** de la Sección Primera del Libro Fuentes de las Obligaciones. Es en esta última donde se requiere la comunicación de una parte dirigida a la otra que quiere valerse de la cláusula.



En ese sentido no resulta necesario que la Ley Orgánica de Municipalidades regule un procedimiento a fin de hacer operativa la reversión, pues tratándose de una institución cuya naturaleza jurídica responde a la condición resolutoria, basta recurrir a los postulados del Código Civil para determinar cuáles son sus efectos.

10.- La reversión de las donaciones realizadas por las Municipalidades, sin embargo, tiene cierta particularidad: basta verificar el incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivó la donación para que el bien revierta a la Municipalidad. El artículo 68º de la Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con el artículo 89 de la derogada, así lo dispone.

En el caso materia de examen, la Municipalidad de Sánchez Carrión donó un inmueble urbano al Ministerio de Pesquería el 16.12.1998 a fin de que fuera utilizado exclusivamente como frigorífico pesquero en la ciudad. Mediante acta de constatación de hechos del 05.04.2004 formalizada por el Notario Antonio de Gracia Vásquez se verificó que el inmueble se encontraba completamente abandonado y sin mantenimiento alguno. Ello llevó a que en la Sesión Ordinaria de Concejo N° 36 del 14.04.2004 se





## RESOLUCIÓN N° 026-2005-SUNARP-TR-T

acordara por unanimidad la reversión a la propiedad municipal del inmueble donado al Ministerio de Pesquería, acto que se formalizó mediante escritura pública del 15.09.2004 otorgada ante el Notario Antonio de Gracia Vásquez.

Como se puede apreciar, la Municipalidad ha cumplido con todo el trámite a fin de revertir el terreno a su dominio conforme con la Ley, debiendo el Registro proceder a la inscripción del acto.

11.- Ciertamente es que el ente municipal normativamente formalizó la reversión mediante Ordenanza Municipal N° 009-MPSC del 24.06.2004, mecanismo a través del cual se ejercen las funciones de gobierno, de carácter general, similar a las leyes ordinarias. Propiamente debió emitirse una Resolución de Concejo, norma con la cual se resuelven los asuntos administrativos concernientes a la organización interna de la municipalidad, conforme con el artículo 39 de la ley Orgánica de Municipalidades. No obstante, en instancia registral no podemos cuestionar la emisión de la ordenanza y su contenido toda vez que constituye un acto de gobierno de la municipalidad que en todo caso debe ser impugnado a través de los procesos constitucionales pertinentes.

12.- Se advierte que la tasa registral cobrada por la inscripción de la reversión es mínima pues se trata de un acto cuyo valor del inmueble debió obtenerse de la valorización de la donación, esto es, S/ 108,243.37. Siendo así, los derechos pendientes de cobro son S/ 340.73.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### 7.- RESOLUCIÓN:

**PRIMERO:** **REVOCAR** la observación formulada al título venido en grado y declarar que el mismo es inscribible si se cancela el mayor derecho a que hace referencia el duodécimo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*[Handwritten signature]*

**WALTER MORGAN PLAZA**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

*[Handwritten signature]*

**HUGO ECHEVARRIA ARELLANO**  
Vocal del Tribunal Registral

*[Handwritten signature]*

**ROLANDO ACOSTA SANCHEZ**  
Vocal del Tribunal Registral

