



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 1408 - 2014 - SUNARP-TR-L

09 SET. 2014

Lima,

APELANTE : JEAN MICHEL CALLUPE CORDOVA.
TÍTULO : N° 432599 del 5/5/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 52169 del 20/6/2014.
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Reversión de donación.
SUMILLA :

REVERSION DE LA DONACIÓN

"Las transferencias efectuadas a favor de terceros por parte de los donatarios, respecto de parte del bien donado, no constituyen obstáculo para que la reversión pactada en el contrato de donación surta efectos respecto de las acciones y derechos que dichos donatarios poseen aún sobre el predio, siendo que respecto de las cuotas ideales transferidas, el donante sólo podrá solicitar la restitución del valor de las mismas, conforme lo establece el artículo 1635 del Código Civil."

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión de la donación de acciones y derechos inscrita en el asiento C 00002 de la partida electrónica N° 42914770, que viene de la ficha N° 69891, del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto se presentaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 20/3/2012 expedido por el Notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzen.
- Parte notarial de la escritura pública del 20/6/2012 expedido por el Notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzen.
- Copia simple de cartas notariales (5) del 24/8/2009.

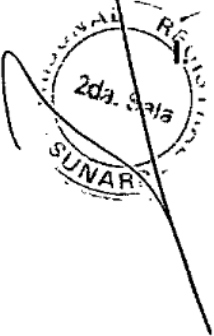
II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Edgar Alberto Pérez Eyzaguirre formuló tacha sustantiva al título en los siguientes términos:

(Se enumera a efectos de mejor resolver)

TACHA SUSTANTIVA

1. Se tacha el presente título de conformidad con lo previsto en el Literal d) del Art. 42° T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto la donación cuya reversión es materia del título, fue inscrita en el Asiento C00002 de la Partida N° 42914770; sin embargo, con posterioridad



X



se ha producido la subdivisión del predio dando lugar a la apertura de las Partidas N° 12478997, N° 12478999 y N° 12479000.

En tal sentido, se procedió a revisar las citadas partidas registrales, advirtiéndose que en éstas se han inscrito diversas transferencias de acciones y derechos a favor de terceros, las cuales constituyen obstáculos insalvables que emanan de las partidas registrales objeto de rogatoria.

Téngase presente que de conformidad con lo previsto en el Art. 2014° del Código Civil, "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud a causas que no constan en los registros públicos (...)"

2. Sin perjuicio de lo señalado: Se deja constancia que revisados los partes notariales adjuntados, se ha advertido que no se ha acreditado la comunicación a los donatarios afectados con la reversión, conforme a lo indicado en la Cláusula Primera de la Escritura Pública de fecha 20/03/2012. (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Señala que el Registrador viola las instituciones jurídicas y principios de los contratos y de la buena fe en su creación como acto/negocio, no tomando en consideración que el contrato como fuente de obligación se regula bajo el principio de *pacta sunt servanda* (fuerza vinculatoria), por el cual los contratos son obligatorios en lo que se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa condición debe probarlo.
- Asimismo, indica que la cláusula octava del contrato del 23/6/2009, está vigente en todos sus extremos, en atención a las disposiciones contenidas en los artículos 1631 y 1632 del Código Civil y se sustancia por sí sola. En consecuencia, si bien es cierto los donantes podrían y pueden efectuar disposiciones del área; al haberse cursado las cartas conforme a lo contratado, las cuales han sido diligenciadas notarialmente a los domicilios señalados por los donatarios, y que expresan claramente por parte del propietario registral (donante) que se revierte la donación por incumplimiento de las disposiciones contratadas en las cláusula sexta y séptima del contrato del 23/6/2009 no obstante agregarse otros detalles más, que no modifican en nada la fórmula legal realizada en atención a lo contratado.
- Por tanto, si bien ya no hay identidad exacta de las acciones y derecho objeto del contrato de donación del 23/6/2009 y la realidad extrarregistral ya que son menos las acciones y derechos, no enerva en pleno que no se pueda inscribir la reversión de la donación sobre la diferencia (remanente de acciones y derechos), claro está que sobre las cuotas ideales transferidas a terceros, se deberá hacer prevalecer el derecho ante el órgano jurisdiccional de conformidad con el artículo 2014 del Código Civil.
- Por lo demás, señala, que al considerar "obstáculo insalvable" las transferencias efectuadas a favor de terceros, el Registrador ha efectuado una valoración jurisdiccional que no es de su competencia; en tal sentido, administrativa y registralmente funda su posición en que la apelación se imbuye de los principios y fundamentos que dieron mérito al LXIII Pleno Registral, realizado el 17/8/2010, a efectos de uniformizar la interpretación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno realizado los días 5 y 6 de agosto del 2010, referido a la cancelación de



[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No.- 1702 - 2014 - SUNARP-TR-L

derechos de terceros por reversión.

- Señala que la reversión de la donación sobre el remanente de las acciones y derechos es inscribible, en atención al documento del 20/3/2012, no requiriendo otro más.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Ficha N° 69891 que continúa en la partida electrónica 42914770 del Registro de Predios de Lima (matriz).

El terreno constituido por una parte de la parcela alta del Fundo Huachipa, ubicado en el distrito de Lurigancho se encuentra inscrito en la ficha N° 69891 que continúa en la partida electrónica N° 42914770 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1-c de la ficha señalada se encuentra inscrita la compraventa efectuada a favor de las sociedades conyugales conformadas por Julio Vera Gutiérrez y Graciela Abad Vásquez, y por Juan José Poblete Vidal y Ana María Gallardo Rosadio.

En el asiento 2-c) consta registrada la sucesión intestada de Ana María Gallardo Rosadio, transfiriéndose su cuota ideal a sus herederos: Alina Pilar Palmira Poblete Gallardo, Juan José Jesús Poblete Gallardo, Ana María Poblete Gallardo y Juan José Poblete Vidal.

Asimismo; en el asiento C 00001 consta inscrita la transferencia a favor de Juan José Poblete Vidal en virtud a la sucesión intestada de Juan José Jesús Poblete Gallardo.

En el asiento C 00002 se encuentra registrada la donación del 13.066291% de acciones y derechos efectuada por Juan José Poblete Vidal a favor de Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén.

En el asiento B 00002 se encuentra registrado el cierre de partida por subdivisión e independización de los lotes resultantes en las partidas N° 12478997, 12478999 y 12479000, al no haber quedado área remanente.

2. Partida electrónica N° 12478997 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° 12478997 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el Lote 1 ubicado en parte de la parcela alta del Fundo Huachipa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio de los copropietarios originarios: Julio Vera Gutiérrez, Graciela Abad Vásquez, Alina Pilar Palmira Poblete Gallardo, Ana María Poblete Gallardo, Juan José Poblete Vidal, Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén.

En los asientos posteriores constan inscritas transferencias de acciones y derechos efectuadas por los copropietarios a favor de terceros.

3. Partida electrónica N° 12478999 del Registro de Predios de Lima





En la partida electrónica N° 12478999 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el Lote 2 ubicado en parte de la parcela alta del Fundo Huachipa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio de los copropietarios originarios: Julio Vera Gutiérrez, Graciela Abad Vásquez, Alina Pilar Palmira Poblete Gallardo, Ana María Poblete Gallardo, Juan José Poblete Vidal, Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén.

En los asientos posteriores constan inscritas transferencias de acciones y derechos efectuadas por los copropietarios a favor de terceros.

4. Partida electrónica N° 12479000 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° 12478999 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el Lote 3 ubicado en parte de la parcela alta del Fundo Huachipa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio de los copropietarios originarios: Julio Vera Gutiérrez, Graciela Abad Vásquez, Alina Pilar Palmira Poblete Gallardo, Ana María Poblete Gallardo, Juan José Poblete Vidal, Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén.

En los asientos posteriores constan inscritas transferencias de acciones y derechos efectuadas por los copropietarios a favor de terceros.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

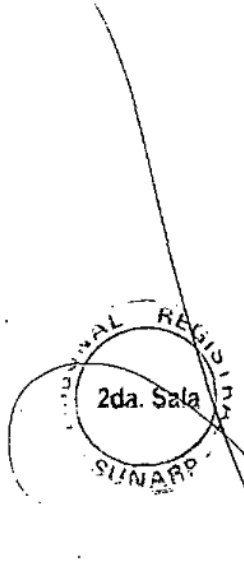
De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde inscribir la reversión de la donación cuando se ha producido la transferencia de parte del bien donado a favor de terceros.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la reversión de la donación de acciones y derechos otorgada por Juan José Poblete Vidal a favor de Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén, la cual corre inscrita en el asiento C 00002 de la partida electrónica N° 42914770, que viene de la ficha N° 69891, del Registro de Predios de Lima.

El Registrador Público denegó la rogatoria de inscripción señalando que el predio sobre el cual se transfirieron las acciones y derechos donadas ha sido subdividido en tres lotes los cuales fueron independizados en las partidas N° 12478997, N° 12478999 y N° 12479000 del Registro de Predios de Lima, en las cuales se han efectuado diversas transferencias de





RESOLUCIÓN No.- 1408 - 2014 - SUNARP-TR-L

acciones y derechos a favor de terceros las cuales constituyen obstáculos insalvables para la reversión de la donación.

Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si con el título presentado es procedente la reversión de la donación a favor del donante.

2. 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.

En efecto, el Código Civil en su artículo 1631 establece lo siguiente: "*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 resolutoria¹, 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. En ese sentido, el supuesto señalado en el artículo 1631 sólo es aplicable si existen cláusulas expresas de reversión en el contrato de donación.

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 cláusulas².

En efecto, en el caso de la reversión de la donación, la resolución opera de pleno derecho³. 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.⁴

3. Ahora bien, resulta necesario diferenciar la figura de la reversión de la donación con la revocación de la misma; al respecto, se debe mencionar que 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,

¹ 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: "(...) 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, págs. 14 y 15.

² TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. "Acto Jurídico"; Lima, IDEMSA, 2001; pág. 410.

³ 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 comuniqué al donatario. (...)". "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial "El Peruano", edición del 1/11/1989, pág. 14.

⁴ MESSINEO, Francesco. "Manual de Derecho Civil y Comercial"; Buenos Aires, 1954; EDIAR; Tomo II; pág. 461.



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 luego, no puede atentar contra las normas imperativas de la ley ni contra las buenas costumbres (...)"*⁵

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).

4. En cuanto a la reversión y revocatoria de donación, el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 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 anticipante, 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."

5. En el presente caso, de la revisión del título archivado N° 445832 del 26/6/2009, que dio mérito a la inscripción de la donación en la partida matriz, se aprecia la escritura pública del 23/6/2009 la cual, en sus cláusulas sexta, séptima y octava señala:

"SEXTO.- LOS DONATARIOS se obligan por el presente documento a facilitar y colaborar en la disposición y explotación del área restante de la propiedad de **EL DONANTE**, que no es materia de la presente donación, para lo cual **LOS DONATARIOS** se comprometen a no entorpecer u oponerse a cualquier actividad que **EL DONANTE** decida realizar en su propiedad y que no afecte al uso que **LOS DONATARIOS** decidan dar al bien materia del presente contrato.

SÉTIMO.- En tal sentido **LOS DONATARIOS**, se comprometen a garantizar el desarrollo de cualquier actividad minera que realice **EL DONANTE** con terceros, en especial lo concerniente al contrato de servidumbre minera y uso minero que ha celebrado **EL DONANTE** con el Sr. **CESAREO VENTURA ALVITES** con fecha 11 de junio del 2009, para lo cual **LOS DONATARIOS** se obligan a comprometer a la población de Basilio Auqui Parte Alta a proteger y defender dicha actividad minera ante cualquier amenaza o perturbación que impida su normal desenvolvimiento.

⁵ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (artículos 1621 a 1632); Diario Oficial "El Peruano"; edición del 1/11/1989; pág. 14.





RESOLUCIÓN No.- 1708 - 2014 - SUNARP-TR-L

OCTAVO.- En el caso que **LOS DONATARIOS** no cumplieran con los compromisos indicados en las cláusulas sexta y séptima del presente documento, el predio materia de la presente donación **REVERTIRÁ** a favor de **EL DONANTE**, bastando para ello una comunicación por escrito vía notarial de **EL DONANTE** a **LOS DONATARIOS**.”

Como se puede apreciar, en la donación efectuada por Juan José Poblete Vidal a favor de Teófilo Ccasani Rimachi, Emiliano Pretil Poma, José Fredy Castro Bernuy, Isabel Acha Eusebio y José Quintiliano Garro Ullilén, respecto del 13.066291% de acciones y derechos, se pactó la reversión en caso de incumplimiento de los actos señalados en las cláusulas sexta y séptima.

Cabe mencionar que dicha cláusula de reversión no consta en la partida electrónica del predio matriz, por lo que no puede ser oponible a terceros.

6. Ahora bien, revisada la partida matriz, se aprecia que posterior a la donación efectuada por Juan José Poblete Vidal, el predio fue subdividido en tres sub-lotes, los cuales fueron independizados en las partidas N° 12478997, N° 12478999 y N° 12479000 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, revisadas tales partidas se puede apreciar que los donatarios, entre otros copropietarios, han realizado diversas transferencias de parte de las acciones y derechos que les corresponden en los predios resultantes, lo que, a decir del Registrador, constituye obstáculo insalvable para la inscripción de la reversión solicitada.

Al respecto, cabe señalar que si bien las adquisiciones efectuadas por terceros, respecto de las acciones y derechos de los donatarios, se encuentran amparadas por la fe pública registral, y lo señalado en el artículo 2014 del Código Civil⁶, no constituyen obstáculos para que la reversión pactada en el contrato de donación surta efectos respecto de las acciones y derechos que dichos donatarios poseen aún sobre los predios independizados, siendo que respecto de las cuotas ideales transferidas, el donante podrá solicitar la restitución del valor de las mismas, conforme lo establece el artículo 1635 del Código Civil⁷, aplicable extensivamente a este caso.

En ese sentido, se debe tener en cuenta que lo que se pretende con la reversión es restituir la propiedad de lo donado a favor del donante ante el incumplimiento del donatario, despojándolo de los bienes que se le entregaron como liberalidad, o exigiendo su valor, si es que estos han sido enajenados o no pudiesen ser restituidos, no existiendo impedimento en que puedan darse ambos supuestos, cuando se ha transferido solo parte del bien donado; asumir postura contraria a ello, determinaría mantener como propietario a quien no corresponde por haber sido resuelto el contrato con el adquirió el bien, sólo por haber transferido parte de éste.

⁶ Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

⁷ Artículo 1635.- Invaluada la donación se restituye al donante el bien donado, o su valor de reposición si el donatario lo hubiese enajenado o no pudiese ser restituido.

Si el bien donado se halla gravado, el donante libera el gravamen pagando la cantidad que corresponda y se subroga en los derechos del acreedor.



En consecuencia corresponde **revocar** la tacha sustantiva formulada.

7. Sin perjuicio de lo expuesto, estando a lo señalado en la cláusula octava de la escritura pública de donación del 23/6/2009, a efectos de inscribir la reversión de la donación se debe acreditar la comunicación notarial realizada a los donatarios.

En tal sentido, estando a que en el presente título sólo se han presentado copias simples de comunicaciones, las mismas que no revelan su diligenciamiento, corresponde exigir la presentación en original del diligenciamiento de las mismas.

En tal sentido corresponde **confirmar** el defecto subsanable advertido en el numeral 2 de la esquila.

8. Asimismo, tomando en cuenta que en la fecha de la donación se encontraba vigente el derogado Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, el que en su artículo 74 señalaba que el derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del bien respectivo, y no habiéndose producido ello, como acto previo para la inscripción de la reversión en la parte de los derechos y acciones que según los antecedentes registrales mantienen aún los donatarios, deberá solicitarse e inscribirse el citado derecho de reversión en la o las partidas registrales correspondientes.

Corresponde **ampliar** la observación en este sentido.

9. Adicionalmente, de la revisión del título materia de apelación se tiene que en la escritura pública aclaratoria del 20/6/2012 se ha precisado que la reversión en cuanto a la partida N° 12479000 es el 7.22708024069% de derechos y acciones; sin embargo, en la partida registral precitada constan una serie de transferencias de derechos y acciones, las cuales determinan que el interesado, conforme a los antecedentes registrales y a lo expuesto previamente, en el sentido que la reversión sólo puede afectar el porcentaje de derechos y acciones que todavía ostentan los donatarios, precise cuál es el porcentaje de derechos y acciones que serán materia de reversión.

Corresponde **ampliar** la observación.

10. Cabe precisar que el pronunciamiento de este colegiado se realiza sobre la base de los documentos públicos presentados y de los antecedentes registrales, dejando a salvo el derecho de los donatarios a reclamar judicialmente, de ser el caso, por el incumplimiento de los requisitos para la reversión, de manera similar a los efectos registrales de la resolución de los contratos traslativos de dominio.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, **CONFIRMAR** el defecto subsanable advertido en el numeral 2 de la esquila y **ampliar** la observación conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.



X

|



RESOLUCIÓN No.- *Nº 8* - 2014 - SUNARP-TR-L

Regístrese y comuníquese



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Pedro Álamo Hicalgo
PEDRO ÁLAMO HICALGO
Vocal del Tribunal Registral

