



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 07 OCT. 2019

APELANTE : **FREDDY LEONARDO ALEXIS AYERBE ROJAS**
TÍTULO : N° 791683 del 3/4/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 33808 del 12/7/2019.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Revocatoria de donación.

SUMILLA :

ACTO NO INSCRIBIBLE

"La revocación de donación de dinero destinado a la adquisición de un predio no constituye acto inscribible en el Registro de Predios por no encontrarse dentro de los supuestos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción en la partida electrónica N° 13901254 del Registro de Predios de Lima de la revocatoria de donación otorgada por Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes viuda de Rodríguez.

Para tal efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de revocatoria de donación del 29/3/2019 extendida ante notario de Lima Juan Francisco Gutiérrez Miraval.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Liz A. Guerrero Aguirre denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

REVOCATORIA DE DONACIÓN.

Revisado el testimonio presentado en el reingreso del 26/6/2019 se advierte que doña Marta Onilia Adriana D. Balarezo Reyes de Rodríguez donó la suma de US\$ 100,000.00 Dólares Americanos a favor de ENRIQUE ANAYA PEVES para que comprara el Departamento 202; sin embargo, ENRIQUE ANAYA PEVES y SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO al momento de adquirir el referido inmueble no mencionaron que parte del precio de la compraventa se había pagado con la donación de los US\$ 100,000.00 Dólares Americanos.

Por tanto a efectos de acceder a lo solicitado y transferir el predio materia de rogatoria a favor de MARTA ONILIA ADRIANA DELFINA BALAREZO REYES VDA DE RODRÍGUEZ, deberá presentar escritura pública de donación otorgada por ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN.



RESOLUCIÓN No. -2603 -2019-SUNARP-TR-L

* Subsiste en su integridad la observación del 15/5/2019 el cual se transcribe a continuación:

1.- Con la finalidad de transferir el inmueble inscrito en la partida N° 13901254 a favor de doña MARTA ONILIA ADRIANA DELFINA BALAREZO REYES VDA DE RODRIGUEZ, deberá de presentar escritura pública ratificatoria de revocación de donación, en la cual la titular del predio materia de rogatoria ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN, de su conformidad con la revocación presentada y señale que transfiere vía donación el predio a favor de doña MARTA ONILIA ADRIANA DELFINA BALAREZO REYES VDA DE RODRIGUEZ. Dicha donación deberá de cumplir lo señalado por el artículo 1625 del Código Civil.

2.- Asimismo revisado los antecedentes registrales de la partida N° 13901254, se advierte que en el título archivado que dio mérito a la inscripción del asiento C 00002, donde consta registrada la compraventa a favor de la sociedad conyugal integrada por ENRIQUE ANAYA PEVES y SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO, no consta que dicha compraventa se haya realizado por orden y dinero de US\$ 100,000,00 Dólares Americanos, donado por doña MARTA ONILIA ADRIANA DELFINA BALAREZO REYES VDA DE RODRIGUEZ, sino con recursos propios.

3.- Por último cabe precisar que revisado el título archivado que dio mérito de inscripción al asiento C 00003 de la partida materia de rogatoria, donde consta registrada la donación a favor de ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN, no señala tampoco que dicho predio se haya adquirido a petición expresa y con el dinero donado por doña MARTA ONILIA ADRIANA DELFINA BALAREZO REYES VDA DE RODRIGUEZ, con la finalidad de dárselo en donación a favor de la referida propietaria.

Por tanto no es posible atender a la revocatoria de donación solicitada en los términos expuestos, por lo que a efectos de acceder a lo solicitado, deberá de presentar el instrumento público correspondiente a la que hace referencia en el punto 1 de la presente observación.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La observación apelada no se encuentra conforme a lo establecido en el testimonio de donación, por cuanto en dicho instrumento se precisa en la primera cláusula que la donación es otorgada para que sea destinado únicamente para que se adquiera el departamento signado con el N° 202, correspondiente al proyecto inmobiliario denominado Residencial Los Sauces a ser construido por la empresa CONSTRUCTORES LOS SAUCES S.A.C. Además la primera entrega que se realiza en la donación es la suma de US\$ 57,000.00 dólares americanos y es el mismo monto que se abona como pago inicial al adquirir Enrique Anaya y cónyuge el antes señalado departamento, igualmente figuran los demás pagos coincidiendo entre el importe donado y su recepción para el pago del precio del departamento.
- El beneficiario Enrique Anaya en la declaración que consta en la escritura pública de donación, en el punto 6, declara aceptar la donación y acepta también que el dinero tiene como finalidad el pago para la adquisición del inmueble escrito precedentemente (es decir, el departamento 202).
- En consecuencia, la observación adolece de sustento en la parte que se señala "no mencionaron que parte del precio de la compraventa se había pagado con la donación", cuando el mismo beneficiario declara todo lo

**RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L**

contrario, que con el dinero que recibió en donación era única y exclusivamente para adquirir el departamento y que se cumplió. Y como siguiente paso era donar dicho bien a favor de su nieta Arantxa Claudia Rodríguez Miñán, hecho que también ya se hizo.

- Como segundo acápite de la observación se señala que para efectos de acceder a transferir el predio materia de la rogatoria a favor de la donante Marta Balarezo Reyes de Rodríguez, deberá presentar escritura pública de donación otorgada por la actual beneficiaria, quien es nieta de la donante, Arantxa Claudia Rodríguez Miñán. Este pedido es imposible que se cumpla, por cuanto la revocatoria de donación tiene como sustento fáctico y legal la conducta indigna hecha por Arantxa Claudia Rodríguez Miñán, ocasionándole a la donante daños físicos y psicológicos.

**ANTECEDENTE REGISTRAL****Partida electrónica N° 13901254 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida corre inscrito el departamento 202 – segundo y tercer piso, calle Mary Cassat N° 112, urbanización La Calera de La Merced, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que la unidad inmobiliaria inscrita en esta partida fue independizada a solicitud de CONSTRUCTORA LOS SAUCES S.A.C.

En el asiento C 00002 obra registrado que la sociedad conyugal conformada por Enrique Anaya Peves y Sandra Jesica Miñán Trujillano adquirió el dominio del predio inscrito en esta partida registral, mediante escritura pública del 5/7/2017 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra (título archivado N° 2753214 del 5/12/2018).

En el asiento C 00003 corre inscrito que el dominio del inmueble *submateria* fue adquirido por Arantxa Claudia Rodríguez Miñán en mérito a la donación otorgada por sus anteriores propietarios mediante escrituras públicas del 10/1/2019 y del 1/2/2019 extendidas ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra (título archivado N° 272608 del 1/2/2019).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete.

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

- Si la revocación de donación de dinero destinado a la adquisición de un predio es acto inscribible en el Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con la finalidad de determinar la procedencia de su inscripción. Dicha labor implica llevar a cabo diversas acciones de verificación, comprobación, confrontación, entre otras.



RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L

El artículo 32 del mismo Reglamento, en concordancia con el primer párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil, ha establecido aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

“(…)

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;

(…)”.

2. La revocación o revocatoria de donación está regulada en los artículos 1637 al 1643 del Código Civil. Como afirma Castillo Freyre, esta revocación “no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario”².

Sin embargo, la revocación de la donación, para configurarse como tal, solo puede efectuarse por alguna de las causales previstas en la ley, cuales son, la indignidad para suceder y la desheredación. Así, el artículo 1637 del Código sustantiva establece que:

“El donante puede revocar la donación por las mismas causas de indignidad para suceder y de desheredación”.

En otros términos, la revocación de la donación está permitida pero limitada en el sentido que solo cabe la revocatoria por las causales señaladas en la ley, y no por otras.

3. Las causas de indignidad para suceder están enumeradas en el artículo 667 del Código Civil, el que establece que son excluidos de la sucesión de determinada persona, por indignidad, como herederos o legatarios:

- Los autores y cómplices de homicidio doloso o de su tentativa, cometidos contra la vida del causante, de sus ascendientes, descendientes o cónyuge. Esta causal de indignidad no desaparece por el indulto ni por la prescripción de la pena.
- Los que hubieran sido condenados por delito doloso cometido en agravio del causante o de alguna de las personas a las que se refiere el inciso anterior.
- Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de libertad.
- Los que hubieran empleado dolo o violencia para impedir al causante que otorgue testamento o para obligarle a hacerlo, o para que revoque total o parcialmente el otorgado.
- Los que destruyan, oculten, falsifiquen o alteren el testamento de la persona de cuya sucesión se trata y quienes, a sabiendas, hagan uso de un testamento falsificado.
- Los que hubieran sido sancionados con sentencia firme en un proceso de violencia familiar en agravio del causante.

¹ **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.

(…).

² CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los contratos típicos. Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 2002, pág. 197.

**RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L**

- Es indigno de suceder al hijo, el progenitor que no lo hubiera reconocido voluntariamente durante la minoría de edad o que no le haya prestado alimentos y asistencia conforme a sus posibilidades económicas, aun cuando haya alcanzado la mayoría de edad, si estuviera imposibilitado de procurarse sus propios recursos económicos. También es indigno de suceder al causante el pariente con vocación hereditaria o el cónyuge que no le haya prestado asistencia y alimentos cuando por ley estuviera obligado a hacerlo y se hubiera planteado como tal en la vía judicial.



4. Por otro lado, las causas de desheredación de los herederos forzosos están contempladas en los artículos 744³, 745⁴ y 746⁵ del Código Civil, según se trate de los ascendientes, descendientes o cónyuge, respectivamente. Ha de añadirse que según el artículo 746, son causales de desheredación del cónyuge las previstas en el artículo 333, incisos 1 a 6 del mismo Código.

De conformidad con el artículo 1639 del Código Civil, la facultad para revocar la donación caduca a los seis meses de haber sobrevenido alguna de las causales previstas en el artículo 1637. Finalmente, el artículo 1640 no prevé requisitos adicionales para que la revocación produzca efectos jurídicos, salvo la de comunicar en forma indubitable al donatario la decisión de revocación dentro de los sesenta días de efectuada por el donante, pudiendo el donatario o sus descendientes, en armonía con lo dispuesto en el artículo 1641, contradecir judicialmente las causas de la revocación dentro de los sesenta días después de recibida la comunicación.

5. En concordancia con lo señalado hasta ahora, el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha establecido lo siguiente:

Artículo 108.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación

“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”.

Por consiguiente, para la inscripción de la revocatoria de donación deberá presentarse escritura otorgada por el donante invocando alguna de las causales previstas en la ley, así como acreditarse que se siguió el procedimiento establecido en el artículo 1640 del Código Civil.

³ **Artículo 744.-** Son causales de desheredación de los descendientes:

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

⁴ **Artículo 745.-** Son causales de desheredación de los ascendientes:

- 1.- Haber negado injustificadamente los alimentos a sus descendientes.
- 2.- Haber incurrido el ascendiente en alguna de las causas por las que se pierde la patria potestad o haber sido privado de ella.

⁵ **Artículo 746.-** Son causales de desheredación del cónyuge las previstas en el artículo 333, incisos 1 a 6.

**RESOLUCIÓN No. -2603 -2019-SUNARP-TR-L**

6. En este caso se ha presentado para su inscripción en la partida electrónica N° 13901254 del Registro de Predios de Lima, parte notarial expedido por notario de Lima Juan Francisco Gutiérrez Miraval de la escritura pública de revocatoria de donación del 29/3/2019 otorgada por Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes viuda de Rodríguez ante el mismo notario, de la cual se aprecian las cláusulas siguientes:

"(...)

PRIMERO.- **MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 07 DE MARZO 2017, OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE LIMA, DR. RENZO ALBERTI SIERRA, DONÉ LA SUMA DE US\$ 100,000.00 (CIEN MIL DÓLARES AMERICANOS), A DON ENRIQUE ANAYA PEVES, CASADO CON DOÑA SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO, POR SER PADRASTRO Y MADRE DE MI NIETA PATERNA ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN. EL IMPORTE INDICADO, ESTABA DESTINADO A LA COMPRA DEL DEPARTAMENTO NRO. 202, DE LA CALLE MARY CASSAT NRO. 112, URBANIZACIÓN LA CALERA DE LA MERCED, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; PARA QUE A SU VEZ ELLOS PROCEDAN A DONAR A FAVOR DE MI MENCIONADA NIETA ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN, QUIEN ES HIJA DE MI HIJO DINO EDUARDO RODRIGUEZ BALAREZO HABIDA CON DOÑA SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO. LA DONACIÓN ASÍ OTORGADA TENÍA COMO ÚNICA FINALIDAD LO ASÍ EXPRESADO.**

SEGUNDO: EN CUMPLIMIENTO A LO ANTES EXPUESTO, DON ENRIQUE ANAYA PEVES Y DOÑA SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO, PROCEDIERON A FORMALIZAR LA ADQUISICION DEL INDICADO DEPARTAMENTO, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DEL 05 DE JULIO DEL 2017 OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE LIMA, DR. RENZO ALBERTI SIERRA, ACTO QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 13901254 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

TERCERO: POR LA CONDUCTA INDIGNA PRODUCIDA CONTRA MI PERSONA POR MI NIETA PATERNA, ANTES SEÑALADA, ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN, POR LOS HECHOS QUE CONSTAN EN LA DENUNCIA POLICIAL QUE LE INTERPUSE POR ANTE LA COMISARIA DE SURQUILLO, EL 11 DE ENERO DEL 2019, POR DELITO DE VIOLENCIA FISICA Y PSICOLOGICA, AMPARADA POR EL SEXTO JUZGADO ESPECIALIZADO DE FAMILIA DE LIMA, EN EL EXPEDIENTE 01440-2019, DONDE SE HAN DICTADO MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD A FAVOR DE MI PERSONA, PROHIBIENDO A ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN, TODO TIPO DE VIOLENCIA Y ACOSO EN MI AGRAVIO, ORDENANDO A LA COMISARIA DE SURQUILLO CUMPLA CON IMPARTIR Y CUMPLIR LAS MEDIDAS DE PROTECCION ORDENADAS POR EL JUZGADO DE FAMILIA.

CUARTO: POR ESTA LAMENTABLE SITUACIÓN, **MEDIANTE CARTA NOTARIAL, DE FECHA 04 DE MARZO DEL 2019, AMPARADA Y EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1367, 1639 Y 1640 DEL CÓDIGO CIVIL, RECIBIDA POR EL MISMO ENRIQUE ANAYA PEVES CASADO CON DOÑA SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO, EN FORMA FEHACIENTE E INDUBITABLE PROCEDÍ A REVOCAR LA DONACIÓN QUE OTORGUÉ A DON ENRIQUE ANAYA PEVES CASADO CON DOÑA SANDRA JESICA MIÑAN TRUJILLANO, ASÍ COMO TAMBIÉN LA ORDEN QUE LES IMPARTÍ, DE TRANSFERIR EL DEPARTAMENTO QUE ADQUIRIERON CON LA DONACIÓN ANTES SEÑALADA, A FAVOR DE ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN; PROCEDIENDO EN FORMA INMEDIATA A TRANSFERIR A MI NOMBRE COMO DONACIÓN EL DEPARTAMENTO QUE ADQUIRIERON CON LA DONACIÓN ANTES SEÑALADA, A FAVOR DE ARANTXA CLAUDIA RODRIGUEZ MIÑAN; PROCEDIENDO EN FORMA INMEDIATA A TRANSFERIR A MI NOMBRE COMO DONACIÓN EL DEPARTAMENTO NRO. 202 – SEGUNDO Y TERCER PISO, DE LA CALLE MARY CASSAT NRO. 112, URBANIZACION LA CALERA DE LA MERCED, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUE CORRE INSCRITA EN LA PARTIDA 13901254 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA; EL MISMO QUE A LA FECHA LO ESTOY POSEYENDO INTEGRAMENTE, SE SERVIRA INCLUIR COMO PRUEBA EL CARGO DE LA CARTA NOTARIAL, RECIBIDA POR LOS EX DONATARIOS, COMO CONSTA DE LA CONSTANCIA NOTARIAL; (...)** (El resaltado es nuestro).



**RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L**

Conforme se aprecia del texto arriba transcrito, la escritura pública del 29/3/2019 contiene la declaración unilateral de la señora Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes viuda de Rodríguez de revocar la **escritura pública de donación del 7/3/2017** extendida ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, cuyo testimonio anexa el administrado, y en virtud de la cual otorgó en calidad de donación al señor Enrique Anaya Peves, casado con Sandra Jesica Miñán Trujillano, un monto ascendente a US\$ 100,000.00 dólares americanos "que será destinado a la separación y adquisición del departamento signado con el N° 202 correspondiente al Proyecto Inmobiliario denominado Residencial Los Sauces a ser construido sobre el inmueble ubicado en la calle Andrea del Sarto esquina con calle Cassat, terreno constituido por el lote 13 de la manzana D; en el ex-fundo de La Calera de La Merced, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima por la empresa CONSTRUCTORES LOS SAUCES S.A.C., cuyos antecedentes dominiales y registrales corren debidamente inscritos en la partida electrónica N° 11053464 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, (...)".

De lo señalado queda claro entonces que fue materia de revocatoria la donación de US\$ 100,000.00 dólares americanos formalizada por Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes viuda de Rodríguez mediante escritura pública de fecha 19/3/2017, lo que también se ve corroborado con la carta notarial del 27/2/2019 cursada a los señores Enrique Anaya Peves y Sandra Jesica Miñán Trujillano, recibida el 4/3/2019, y que se inserta en la escritura de revocación del 29/3/2019.

7. De conformidad con el artículo 2 del RIRP, en el Registro de Predios (registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble) se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

El artículo 2019 del Código Civil establece lo siguiente:

"Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles".

A tenor de lo señalado, se aprecia que para establecer los actos objeto de inscripción, el Registro de Predios adopta el sistema de *numerus clausus* o sistema cerrado, en virtud del cual el legislador prescribe de antemano la lista de actos inscribibles seleccionados sobre la base de la naturaleza y función que cumple jurídicamente el Registro de Predios: actos de naturaleza real y, por excepción, actos de naturaleza personal.



RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L

8. Respecto a la tipicidad de los actos registrales, la doctrina en general se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro.

Así, Pau Pedrón⁶, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

“(…) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos

b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro – y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal – y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (…)”.

9. Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al Registro la eficacia respectiva, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

10. Ahora bien, de la relación de actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, se desprende que en este Registro se inscribirán todos aquellos actos que importan una mutación jurídico real del predio; es decir, aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos derechos obligacionales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento; sin embargo, estos últimos solo son inscribibles porque la norma así lo contempla de manera excepcional.

11. En este caso, conforme a lo señalado en el sexto considerando de este análisis, mediante escritura pública del 29/3/2019 la señora Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes viuda de Rodríguez ha revocado unilateralmente la donación de US\$ 100,000.00 dólares americanos al señor Enrique Anaya Peves, casado con Sandra Jesica Miñán Trujillano; sin embargo, el contrato ahora dejado sin efecto unilateralmente por la donataria no acarreó la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derecho real alguno sobre inmuebles sino únicamente la asunción de una obligación a cargo del donatario consistente en destinar el monto adquirido

⁶ PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad Pontificia Comillas – Publicaciones, Madrid 1995, p. 192.



RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L

de la donante para la futura adquisición del departamento N° 202 del Proyecto Inmobiliario denominado Residencial Los Sauces.

Así, en virtud de la liberalidad arriba señalada no se materializó transferencia de propiedad alguna a favor de la señora Arantxa Claudia Rodríguez Miñán sobre el predio inscrito en la partida N° 13901254 del Registro de Predios de Lima, máxime si dicha titular registral no formó parte de la relación contractual surgida de la donación que es objeto de revocación, pues su adquisición no se fundamenta de manera directa e inmediata en dicho contrato sino en la donación formalizada mediante escrituras públicas del 10/1/2019 y del 18/2/2019 ambas otorgadas ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra (título archivado N° 272608 del 1/2/2019).

En consecuencia, al no ser la donación de suma de dinero otorgada por escritura pública del 7/3/2017 inscribible en el Registro de Predios, tampoco lo será su eventual revocación ahora formalizada por escritura pública del 29/3/2019 pues ninguno de los actos en mención importa mutación jurídica real sobre el predio inscrito en la partida N° 13901254 con el añadido que tampoco se encuentra dentro de las relaciones obligacionales reconocidas como inscribibles en este Registro.

Sin perjuicio de lo señalado, debe precisarse que la señora Marta Onilia Adriana Delfina Balarezo Reyes de Rodríguez quien otorga la escritura pública de revocatoria de donación no ha tenido titularidad alguna sobre el predio inscrito en la partida N° 13901254, no siendo viable que se arrogue ningún derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión.

Por estos distintos fundamentos, se **deja sin efecto la observación** formulada por la registradora al título venido en grado, y de conformidad con lo establecido en los artículos 33 literal c, inciso c.1)⁷ y 42 literal b)⁸ del RGRP, se procede a **disponer su tacha sustantiva** por no contener acto inscribible en este Registro.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el

⁷ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

(...)

⁸ Artículo 42.- Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

b) Contenga acto no inscribible;

(...)

**RESOLUCIÓN No. - 2603 -2019-SUNARP-TR-L**

encabezamiento y disponer su **tacha sustantiva**, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.



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


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral