



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3307 -2023-SUNARP-TR

Lima, 04 de agosto del 2023.

APELANTE : **LUIS ENRIQUE CISNEROS OLANO**,
Notario de Tarapoto.
TÍTULO SID : N° 1377910 del 15/5/2023.
RECURSO : Presentado el 31/5/2023.
REGISTRO : Predios de Juanjuí.
ACTO : Revocatoria de la donación.
SUMILLA :

REVOCATORIA DE DONACIÓN

Para que proceda la inscripción de una revocatoria de donación, las instancias registrales deberán verificar que el revocante cumpla con adjuntar la escritura pública invocando la causal respectiva, acompañe la comunicación en forma indubitable al donatario o donatarios, la que se debe realizar dentro de plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil (60 días de revocada la donación); y, que la revocación se realice dentro de los seis meses desde que sobrevino algunas de las causales del artículo 1637 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la revocación de la donación inscrita en el asiento 00003 de la partida electrónica N° P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí.

Para dicho efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de revocación de donación del 15/5/2023 otorgada por Mirtha Nolorbe Sandoval ante el notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Juanjuí Rolando Peña Rodríguez decretó la tacha sustantiva al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se enumeran los defectos para mejor resolver]

Señor(es): LUIS ENRIQUE CISNEROS OLANO
NOTARIO DE TARAPOTO



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Se TACHA SUSTANTIVAMENTE el presente título, por las siguientes consideraciones:

I. ANTECEDENTES:

USTED PIDE INSCRIBIR: REVOCACIÓN DE DONACIÓN

TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA N° 708

FECHA: 15.05.2023

PARTIDA REGISTRAL: P46006876

II. LE COMUNICAMOS LOS MOTIVOS QUE IMPIDEN ACOGER LA INSCRIPCIÓN DE SU PEDIDO (DEFECTOS INSUBSANABLES):

Ud. ha presentado la Escritura Pública N° 708 de fecha 15.05.2023, conteniendo el acto de REVOCACIÓN DE DONACIÓN. Las principales cláusulas de dicha escritura son:

(...)

Cláusula Tercera.- De conformidad con lo que prescribe el artículo 1637 del Código Civil, mediante este acto revoco la donación antes referida por la causal contemplada en el inciso 3 del artículo 667 del Código Civil.

Cláusula Cuarta.- "La Donante" deja constancia que ha cumplido con comunicar a "El Donatario" su decisión de revocar la donación; tal como consta en la carta notarial que adjunto y que usted señor notario se servirá insertar en la escritura pública que genere esta minuta.

(...)

Es decir, la donante ha fundado su decisión de revocar en atención al art. 1637 del Código Civil; asimismo, en dicha escritura señala su causal fundada en el inciso 3 del artículo 667 del mismo cuerpo legal. En ese sentido, el art. 1637 del Código Civil, señala:

Artículo 1637.- Revocación de donación

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

Bajo estas consideraciones, se realiza el siguiente análisis:

A. Contenido de la Escritura Pública de donación N° 447 del 04.07.2022 inscrito en el asiento 0003 de la partida P46006876.

Esta escritura contiene la donación SIMPLE y PURA del predio inscrito en la partida P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí; efectivamente, se trata de una donación pura y simple, porque, como se lee de su contenido, no contiene ningún cargo o modo. Pero sí en su cláusula quinta, el donante renunció a la reversión, figura establecida en el Art. 1631 del C.C. que señala:

Artículo 1631.- Donación conjunta

Puede establecerse la reversión sólo en favor del donante. La estipulada en favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación.

Es decir, independientemente de que esta escritura pública contenga una donación pura y simple, además, que el donante haya renunciado a la reversión de ella (que no requiere invocar causal alguna), podemos concluir que sí está sujeta a las causales de revocación, siempre y cuando se ejerza conforme a Ley.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Cabe señalar que esta acción viene amparada a su vez, por el art. 1637 del Código Civil, señala:

Artículo 1637.- Revocación de donación

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

B. Contenido de la escritura pública de revocación de donación N° 708 del 15.05.2023.

En esta escritura (sometida a calificación y que origina este pronunciamiento) el donante revoca la donación invocando indistintamente los incisos 3 del art. 667 y el inciso 1 del art. 744. Cabe señalar que una verificación de los DNIs de ambos contratantes (donante y donatario) en RENIEC nos permitiría concluir que no existiría entre ambos lazos de consanguinidad; sin embargo, conforme se lee de la Resolución judicial que se ha insertado (Expte. 00259-2023-0-2205-JM-FT-01 del Juzgado Mixto Permanente de Juanjuí), se podría concluir que ambos contratantes han sido o son convivientes, tal cual se indica en ella.

[1] A juicio de esta instancia, constituiría un defecto subsanable el advertirse lo siguiente: Existe discrepancia en cuanto a la causal invocada, toda vez que en la carta notarial se señala que la causal está prevista en el inciso 1 del artículo 744 del Código Civil; no obstante, en la cláusula tercera de la minuta, señalan que dicha causal está contemplada en el inciso 3 del artículo 667 del Código Civil. Estas imprecisiones, a juicio de esta instancia, sí merecerían ser aclaradas (si el título sólo adoleciese de defectos subsanables), desde que indistintamente la donante ha fundado su decisión de revocar la donación en el inciso 3 del artículo 667 del Código Civil, que señala:

Artículo 667.- Exclusión de la sucesión por indignidad

Son excluidos de la sucesión de determinada persona, por indignidad, como herederos o legatarios:

(...)

3. Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de libertad.

Esta causal (citada en la cláusula tercera de la minuta inserta) no fluiría en forma expresa del propio título, desde que el inserto de la pieza procesal judicial que obra en este título, incluso, es una que, a *contrario sensu* de la aplicación de este inciso de este artículo, contiene una denuncia contra el donatario (Ramiro Pisco Satalaya).

A su vez, en la carta notarial el donante se dirige al donatario comunicándole que revoca la donación por la causal prevista en el inciso 1 del Art. 744 del Código Civil. Esta norma señala:

Artículo 744.- Causales de desheredación de descendientes

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.

(...)



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Al margen, entonces de que no corresponde en todo caso al Registro, exigir probanza alguna sobre las causales que el donante revocador invoque para ello, estimamos que estas imprecisiones sí deben ser aclaradas.

[2] Asimismo, otro aspecto que esta instancia registral considera igualmente un defecto subsanable, lo constituye el hecho de advertirse que no consta en el instrumento público de revocatoria, la fecha en la que sobrevino la causal a efectos de determinar que la misma se haya efectuado dentro del plazo de 6 meses que exige el Art. 1639 del Código Civil, que señala:

Artículo 1639.- Caducidad de la revocación

La facultad de revocar la donación caduca a los seis meses desde que sobrevino alguna de las causas del artículo 1637.

Y ello porque el Registro no podría admitir la inscripción de un acto originado a su vez en un acto caduco.

Este dato estimamos debe ser señalado expresamente en el instrumento y no solo estar expresado en los documentos insertos.

Sin embargo, a juicio de esta instancia, **SÍ CONSTITUYEN UN DEFECTO INSUBSANABLE**, lo siguiente:

Corresponde a este Registro verificar que los siguientes aspectos se hayan cumplido para la inscripción de estos actos:

a) Que conste en el título la comunicación indubitable que el donante revocador le haya dirigido al donatario.

b) Que para la inscripción del acto de revocación, exista información o documentación que acredite en forma igualmente indubitable, que habiendo transcurrido el plazo señalado en el Art. 1641 del C.C., el donatario no contradijo las causas de la revocación (60 días luego de comunicada en forma indubitable).

Al respecto, esta instancia registral considera que la primera condición se habría cumplido, desde que, efectivamente, consta inserto en el título, la carta notarial notificada con fecha 15.05.2023 al donatario, por el cual el donante le comunica que revoca la donación en ella citada (y que consta inscrito). Y ello porque la comunicación y la escritura, tienen la misma fecha de otorgamiento (15.05.2023); es decir, se ha comunicado cuando la revocación se habría producido (con la escritura).

[3] No ocurriría lo mismo, sin embargo, sobre la segunda condición, es decir, que en el instrumento de revocación exista información o documentación que acredite en forma igualmente indubitable, que habiendo transcurrido el plazo señalado en el Art. 1641 del C.C., el donatario no contradijo las causas de la revocación (60 días luego de comunicada en forma indubitable). Si se tiene en cuenta la fecha de la escritura pública, no pasa tampoco desapercibido que, ésta ha sido extendida incluso **EL MISMO DÍA EN QUE EL DONANTE LE COMUNICA AL DONATARIO LA REVOCACIÓN (15.05.2023)**.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Efectivamente, reza el Artículo 1641 del C.C.- Contradicción de la revocación

El donatario o sus herederos pueden contradecir las causas de la revocación para que judicialmente se decida sobre el mérito de ellas. Quedar^á consumada la revocación que no fuese contradicha dentro de sesenta días después de comunicada en forma indubitable al donatario o a sus herederos. (Subrayado nuestro).

Esta instancia registral interpreta que este aspecto constituiría un defecto subsanable si la escritura pública hubiese sido otorgada en una fecha anterior a su presentación al registro, de tal forma que quedase determinado que, a su presentación, ha transcurrido el plazo de 60 días establecido en el citado Art. 1641 para que el donatario o sus herederos, lo hayan contradicho, y, en consecuencia, QUEDE CONSUMADA. No ocurre con este título, desde que siendo la escritura de fecha 15.05.2023, resulta imposible que a esta fecha el interesado pueda hacer valer ante este Registro, el documento que sí lo subsanaría, es decir, y a criterio de esta instancia, con una declaración jurada con firma legalizada por Notario, donde el donante revocador declare bajo juramento que el donatario NO HA CONTRADICHO las causas de la revocación, contradicción que, se entiende, se configura con la respectiva demanda judicial; y ello porque a la fecha de presentación de este título, ese plazo de 60 días AÚN NO SE HA CUMPLIDO. Tal aspecto, en consecuencia, si constituye un DEFECTO INSUBSANABLE, debiéndose proceder a la tacha del presente título.

III. NORMA LEGAL QUE SUSTENTA ESTE RECHAZO PROVISIONAL DE SU PEDIDO (Base legal): Art. 2011 del Código Civil; artículo 667°, 744°, Art. 1637° y siguientes del Código Civil, Art. 42 del RGRP.

Artículo 42.-Tacha sustantiva

El registrador tachará el título presentado cuando:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
(...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El notario fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- La esquila contiene una serie de afirmaciones inexactas por las que supuestamente no se puede inscribir este título.
- El hecho de que no haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 1641 del Código Civil no es obstáculo para que no pueda inscribirse la revocatoria de la donación.
- El plazo a que se refiere el artículo 1641 del Código Civil es un plazo para la interposición de la demanda de impugnación de la revocación; ese plazo no impide que se inscriba la revocación.
- Así se ha procedido en todas las revocaciones que hemos formalizado en esta notaría.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

- El hecho de que no conste en el instrumento público de revocatoria la fecha en que sobrevino la causal de revocación, no es obstáculo para su inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí

En la citada se encuentra inscrito el inmueble ubicado en la manzana 45, lote 12, Pueblo Tradicional Cercado de Huicungo, distrito de Huicungo, provincia de Mariscal Cáceres y departamento de San Martín.

En el asiento 00003 se encuentra inscrita la donación otorgada por Mirtha Nolorbe Sandoval a favor de Ramiro Satalaya Pisco en virtud de la escritura pública del 4/7/2022 otorgada ante notaria de Juanjuí Segunda Lili Vela Escudero, encargada del oficio del notario de Juanjuí Justo Pérez Ruiz. (Título archivado N° 1993619 del 11/7/2022).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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 revocatoria de donación conforme la documentación presentada.

VI. ANÁLISIS

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

La revocación de la donación está regulada en los artículos 1637 al 1643 del Código Civil. La revocación de la donación “no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario”¹.

Sobre el particular, Arias Schreiber destaca que “si bien en principio el acto jurídico es irrevocable y la donación tiene este carácter, no se puede ignorar su peculiaridad por el desprendimiento en vida de uno o más bienes que

¹ CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los contratos típicos. Tomo I. Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 2002; pág. 197.

RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

hace el donante”². Bajo esta óptica, consideramos entonces comprensible, como afirman Diez Picazo y Gullón al comentar la legislación española, que la normativa civil autorice en especiales supuestos de interpretación estricta y no susceptible de aplicación analógica, la revocación de la donación³.

2. En ese sentido, la revocación de la donación sólo puede efectuarse por alguna de las causas previstas en la ley, que son las causas de indignidad para suceder y de desheredación. Así, el artículo 1637 del Código Civil establece: “El donante puede revocar la donación por las mismas causas de indignidad para suceder y de desheredación”.

Esto es, la revocación de la donación está permitida pero limitada en el sentido que sólo cabe la revocación por las causas señaladas en la ley, y no por otras. Así, no será válida la revocación de una donación que se fundamente en causa no contemplada en la ley.

Cabe señalar que, las causas de indignidad para suceder están enumeradas en el artículo 667⁴ del Código Civil y, asimismo, las causas de desheredación de los herederos forzosos están contempladas en los artículos 744⁵, 745 y 746 del Código Civil, según se trate de los descendientes, ascendientes o cónyuge, respectivamente.

² ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Con la colaboración de Carlos Cárdenas Quirós, Ángela Arias-Schreiber M. y Elvira Martínez Coco. Lima, Gaceta Jurídica, 1996; pág. 233.

³ DIEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Sexta edición. Madrid, Tecnos, 1992; pág. 344.

⁴ **Exclusión de la sucesión por indignidad**

Artículo 667.- Son excluidos de la sucesión de determinada persona, por indignidad, como herederos o legatarios:

1. 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.
2. 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.
3. Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de libertad.
4. 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.
5. 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.
6. Los que hubieran sido sancionados con sentencia firme en un proceso de violencia familiar en agravio del causante.
7. 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.

⁵ **Causales de desheredación de descendientes**

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 al descendiente una vida deshonorosa o inmoral.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

3. De otro lado, en el artículo 1639 del Código Civil se establece que: “La facultad de revocar la donación caduca a los seis meses **desde que sobrevino alguna de las causas** del artículo 1637”. [Énfasis añadido].

Ello por cuanto el ejercicio de esta facultad no puede permanecer inmutable en el tiempo, ya que generaría inseguridad.

Sin embargo, el acto jurídico de revocatoria de donación es uno de carácter recepticio, dado que tiene que llegar a un destinatario, específicamente al donatario. Así, en el artículo 1640 del Código Civil se contempla que: “No produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o a sus herederos”.

Entonces, no basta que el donante haya otorgado el acto jurídico de revocatoria dentro del plazo señalado en el artículo 1639 del Código Civil, sino que, además, debe ser comunicada en forma indubitable, al donatario dentro de los 60 días de efectuada.

Al respecto, debe considerarse que de acuerdo al artículo 1641 del Código Civil: “El donatario o sus herederos pueden contradecir las causas de la revocación para que judicialmente se decida sobre el mérito de ellas. Quedará consumada la revocación que no fuese contradicha dentro de sesenta días después de comunicada en forma indubitable al donatario o a sus herederos.”

Como vemos, la comunicación indubitable del acto unilateral de revocación que efectúe el donante tiene especial relevancia, a efecto que el donatario tome conocimiento de su existencia (de la revocación) y según su interés decida o no contradecirla.

4. Como ha señalado esta instancia de manera reiterada en jurisprudencia del Tribunal Registral, para que proceda la inscripción de una revocatoria de donación no es necesario que el revocante acredite la causal, siendo suficiente que la mencione y la comunique en forma indubitable al donatario, dentro del plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil, siempre y cuando la revocación se realice dentro de los seis meses desde que sobrevino alguna de las causales del artículo 1637, quedando facultado el donatario a contradecirla judicialmente, en la forma establecida en el artículo 1641 del mismo cuerpo de leyes.

Esta instancia también ha señalado reiteradamente, conforme al artículo 1640 del Código Civil que establece: “No produce efecto la revocación si dentro de los sesenta días de hecha por el donante, no se comunica de forma indubitable al donatario o a sus herederos”; que la revocatoria sólo surtirá efecto con la comunicación indubitable al donatario, y realizada esta comunicación recién debe pedirse su inscripción al Registro.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

De lo expresado en la norma antes glosada y en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] que señala:

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 la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acompañará el duplicado de la carta notarial cursada al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento, salvo se encuentre inserta en la escritura pública.

Conforme se desprende de las normas del Código Civil y el artículo reglamentario en mención, son requisitos para inscribir la revocatoria de donación:

- i) La escritura pública otorgada unilateralmente por el donante señalando la causal incurrida; y,
- ii) La acreditación de la comunicación indubitable a través de la carta notarial cursada al donatario, pudiendo optarse por presentar el duplicado de la carta debidamente diligenciada o insertarla en la escritura pública.

En suma, conforme a las normas citadas anteriormente, para que proceda la inscripción de una revocatoria de donación, es suficiente que el revocante invoque la causal y la comunique en forma indubitable al perjudicado, dentro de plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil [60 días de revocada la donación].

5. En el presente caso, se solicita a inscripción de la revocación de la donación inscrita en el asiento 00003 de la partida electrónica N° P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí. Para tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de revocación de donación del 15/5/2023 otorgada por Mirtha Nolorbe Sandoval ante el notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano, en la que obra inserta la carta notarial en la que se comunica la revocatoria recepcionada con fecha 15/5/2023.

El registrador tachó sustantivamente el título alegando varios defectos. El apelante cuestiona la decisión del registrador en los términos descritos en el rubro III de esta resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, en ese sentido, corresponde a esta instancia pronunciarse al respecto.

6. Respecto del numeral [1] de la denegatoria de inscripción, el registrador considera que es un defecto subsanable la discrepancia que existe entre la causal invocada en la carta notarial [inciso 1 del artículo 744 del Código



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Civil] y en la cláusula tercera de la escritura pública de revocación de donación del 15/5/2023 [inciso 3 del artículo 667 del Código Civil].

Verificado que en el título alzado se adjunta parte notarial de la escritura pública del 15/5/2023, otorgada por Mirtha Nolorbe Sandoval ante el notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano, en la que obra inserta la carta notarial cursada por Mirtha Nolorbe Sandoval, dirigida a Ramiro Satalaya Pisco, diligenciada por notario de Juanjuí Justo Pérez Ruiz el 15/5/2023. En la citada escritura pública consta lo siguiente:

[...]

Cláusula Primera.- “La Donante” es propietaria del predio ubicado en Pueblo Tradicional Cercado de Huicungo – Barrio La Victoria Mz 45 Lote 12, Distrito de Huicungo, Provincia de Mariscal Cáceres, Departamento de San Martín, cuyo dominio, y linderos perimétricos constan inscritos en la partida número **P46006876** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjuí.

Cláusula Segunda.- “La Donante” declara que mediante escritura pública de fecha 04 de julio del año 2022 extendida por ante la notaría de Segunda Lili Vela Escudero transfirió en vía de donación, el inmueble antes referido, a favor de don Ramiro Satalaya Pisco. (En adelante “**El Donatario**”).

Cláusula Tercera.- De conformidad con lo que prescribe el artículo 1637 del Código Civil, **mediante este acto revoco la donación antes referida por la causal contemplada en el inciso 3 del artículo 667 del Código Civil.**

Cláusula Cuarta.- “La Donante” deja constancia que ha cumplido con comunicar a “**El Donatario**” su decisión de revocar la donación; tal como consta en la carta notarial que adjunto y que usted señor notario se servirá insertar en la escritura pública que genere esta minuta.

[...]

Certifico: Que, he tenido a la vista **la carta notarial**, cuyo tenor literal es como sigue:

[Sello de notaria Pérez Ruiz de RECIBIDO con fecha 15/5/2023]

Señor:

Ramiro Satalaya Pisco
Jirón Víctor Manuel S/N
Huicungo – Mariscal Cáceres

Mediante Escritura Pública de fecha 4 de julio del año 2022, extendida por ante la notaria de doña Lili Vela Escudero, transferí a usted, en donación el inmueble urbano ubicado en el Pueblo Tradicional de Huicungo, Barrio La Victoria, Mz. 45 Lote 12, del distrito de Huicungo, Provincia de Mariscal Cáceres, Departamento de San Martín, inscrita en la partida P46006876 de Registro de Predios de Juanjuí.

Esta Escritura Pública quedó inscrita en el asiento 00003 de la partida P46006876, antes referida, con fecha 19 de julio de 2022.

Dentro del plazo establecido en el artículo 1640 Código Civil y conforme a lo estipulado en el artículo 1637 del mismo cuerpo legal



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

le revoco la donación que le otorgara mediante Escritura Pública de fecha 4 de julio del año 2022, antes referida.

Le indico que la causal de revocación es la que está prevista en el inciso 1° del artículo 744 del Código Civil.

Firma: Mirta Nolorbe Sandoval
DNI 01064883

Domicilio: en Jirón Las Almendras S/N, del distrito de Huicungo, Provincia de Mariscal Cáceres Departamento de San Martín.

[...]
[Énfasis añadido]

Como se aprecia de las cláusulas de la escritura pública transcrita, se ha invocado expresamente como causal de la revocatoria de donación, la causal de indignidad contenida en el inciso en el 3 del artículo 667 del Código Civil; y, por otra parte, la carta notarial inserta invoca la causal contenida en el inciso 1 del artículo 774 del Código Civil.

7. El artículo 1640 del Código Civil prescribe que: “No produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o a sus herederos”.

De esta forma, es preciso señalar que la comunicación indubitable del acto unilateral de revocación que efectúe el donante al donatario tiene especial relevancia, a efecto que tome conocimiento de su existencia [de la revocación] y según su interés decida o no contradecirla.

En este orden, debemos verificar que la donante ha comunicado la voluntad de revocar la donación mediante la carta notarial del 15/5/2023; sin embargo, en esta se advierte que la donante ha comunicado al donatario, Ramiro Satalaya Pisco, señalando la causal contenida en el inciso 1 del artículo 744 del Código Civil, causal diferente a la consignada en la escritura pública de revocatoria de donación.

Téngase presente que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 108 del RIRP antes referido: “La inscripción de (...) la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, **en la que se consignará la respectiva causal.** (...)”. (El resaltado es nuestro).

Por tal motivo, corresponde **confirmar el numeral [1] de la denegatoria de inscripción** decretada por la primera instancia, debiendo precisarse que este extremo constituye un defecto subsanable que no amerita la tacha sustantiva del título, sino su observación.

8. En relación al numeral [2] de la denegatoria de inscripción, el registrador señala como defecto subsanable que no consta en el instrumento público



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

de revocatoria, la fecha en la que sobrevino la causal a efectos de determinar que la misma se haya efectuado dentro del plazo de 6 meses.

Reiteradamente y en uniforme jurisprudencia este Tribunal⁶ ha establecido que cuando se solicite la inscripción de revocatoria de donación, únicamente corresponde a las instancias registrales verificar si en la escritura pública se hace referencia a la causal, empero no evaluar los fundamentos del por qué y/o cuándo se configuró dicha causal, lo cual sería objeto de discusión en el Poder Judicial en una eventual contradicción de la revocación que lleve adelante el afectado, al amparo del precitado artículo 1641 del Código Civil. Asimismo, deberá verificarse la comunicación indubitable al donatario dentro del plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil.

Es menester precisar que para la inscripción de la revocatoria de donación sólo es suficiente que se indique -no se acredite- la causal que la motiva y presentar la comunicación -carta notarial- dirigida al donatario, ello de conformidad con el artículo 108 del RIRP citado anteriormente.

9. Ahora bien, en la escritura pública de revocación de donación del 15/5/2023, otorgada por Mirtha Nolorbe Sandoval ante el notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano, podemos advertir el siguiente inserto:

[...]

Inserto: Luis Enrique Cisneros Olano, Abogado - Notario de la Provincia de San Martín.

Certifico: Que, he tenido a la vista copia de la **Resolución Judicial**, cuyo tenor literal es como sigue:

[...]

EXPEDIENTE N°	: 00259-2023-0-2205-JM-FT-01
PROCEDENCIA	: COMISARÍA SECTORIAL PNP JUANJUÍ
AGRAVIADA	: MIRTHA NOLORBE SANDOVAL (57)
AGRESOR	: RAMIRO SATALAYA PISCO (63)
MATERIA	: VIOLENCIA FAMILIAR – VIOLENCIA PSICOLÓGICA
JUEZ	: DR. MANUEL ERNESTO CASTAÑEDA
OBANDO	
SECRETARIA	: WENDY VANESSA RUIZ GARCÍA

AUTO QUE OTORGA MEDIDAS DE PROTECCIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO: UNO

Juanjuí, dos de mayo
Del dos mil veintitrés.-

[...]

Análisis del caso:

[...]

⁶ Véase, entre otras, las Resoluciones N° 254-2012-SUNARP-TR-L y N° 1424-2015-SUNARP-TR-L, citadas en la Resolución N° 2396-2023-SUNARP-TR del 2/6/2023.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

19. Bajo este contexto, con el Acta de Denuncia Verbal (Fs. 1) y con la Declaración a Nivel Policial (Fs. 2 a 4), la señora Mirtha Nolorbe Sandoval, refiere que el día 24 de abril del 2023, a horas 00:00, ha sido víctima de violencia psicológica por parte de su ex conviviente Ramiro Satalaya Pisco, en circunstancias que: [...]

[...]

RESUELVE:

[...]

1. ADMITIR A TRÁMITE en vía del **PROCESO ESPECIAL** la denuncia de Violencia Contra La Mujer y Los Integrantes de Grupo Familiar, en su modalidad de Violencia Psicológica, procedente de la **COMISARÍA SECTORIAL PNP JUANJUÍ** en contra de **RAMIRO SATALAYA PISCO**, en agravio de **MIRTHA NOLORBE SANDOVAL**.

2. ESTABLECIENDO como **MEDIDAS DE PROTECCIÓN A FAVOR DE LA AGRAVIADA** Mirtha Nolorbe Sandoval, las siguientes: [...]

[...]

En el caso objeto de análisis, se ha indicado que la donante revocante ha sido víctima de violencia psicológica el 24/4/2023, por parte del donatario Ramiro Satalaya Pisco, por lo que mediante resolución número uno el juez dispuso medidas de protección a favor de Mirtha Nolorbe Sandoval.

Por tanto, se advierte que el ejercicio de la revocatoria de la donación se realizó dentro del plazo de los seis meses en que se produjo la causal de revocación.

De esta manera, **corresponde revocar el numeral [2]** de la denegatoria de inscripción decretada por el registrador público.

10. En el numeral [3] el registrador señala que en el instrumento de revocación no se acredita indubitablemente que ha transcurrido el plazo señalado en el artículo 1641 del Código Civil, toda vez que el donatario no contradujo las causas de revocación [60 días luego de comunicada en forma indubitable]. Si se tiene en cuenta la fecha de la escritura pública, no pasa tampoco desapercibido que, ésta ha sido extendida incluso el mismo día en que el donante le comunica al donatario la revocación [15.05.2023], constituyendo un defecto insubsanable.

Al respecto, tal como se indica en el considerando 4 de la presente resolución y de conformidad con el artículo 108 del RIRP, para la inscripción de la revocatoria se acreditará haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil; ello, a fin de que el donatario o sus descendientes puedan **contradecir judicialmente** las causas de la revocación dentro de los 60 días después de recibida la comunicación.

En tal sentido, el Registro no debe exigir que se acredite si el donatario ha realizado la contradicción dentro del plazo señalado en el artículo 1641 del Código Civil, toda vez que ello se discutirá -de ser el caso- en el órgano judicial.



RESOLUCIÓN No.3307 - 2023-SUNARP-TR

Por tal motivo, corresponde **revocar el numeral [3] de la tacha sustantiva** decretada en primera instancia.

11. Finalmente, debemos señalar que de la revisión de la partida electrónica vinculada es de advertir que el registrador omitió extender la anotación del recurso de apelación.

Por tal motivo, corresponde disponer que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación en la partida N° P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí, de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR el numeral [1] de la denegatoria de inscripción y **REVOCAR** los numerales [2] y [3] de la tacha sustantiva decretada por el registrador público del Registro de Predios de Juanjuí al título referido en el encabezamiento, debiendo **disponerse su observación**, conforme los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que el registrador público realice la anotación del recurso apelación en la partida N° P46006876 del Registro de Predios de Juanjuí.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

RQ