



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

Lima, 15 de setiembre del 2023

APELANTE : **MILKA INGRID VELAZCO ORTEGA**
TÍTULO : N° 1472980 del 24/5/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 14707 del 17/8/2022.
REGISTRO : Predios de Ica.
ACTO (s) : Revocatoria de 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 (sesenta 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.

PREEXISTENCIA DE COMUNICACIÓN DE LA REVOCATORIA

Para efectos de dar mérito a la inscripción de la revocatoria de donación se requiere que se acredite que se ha cumplido con efectuar la comunicación indubitable al donatario dentro de los sesenta días de efectuada, no siendo materia de cuestionamiento que la comunicación se haya hecho con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de revocatoria; sin embargo, dicha comunicación deberá preexistir a la fecha del asiento de presentación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la revocatoria de la donación inscrita en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 11088389 del Registro de Predios de Ica.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Recibo de pago a cuenta de título.
- Cargo de carta notarial dirigida a Rocío Magaly Paredes Benites diligenciada por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar con fecha 1/3/2023.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

- Certificación de reproducción fotostática expedida el 10/6/2023 por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar del cargo de la carta notarial dirigida a William Miguel Velazco Ortega.
- Certificación de reproducción fotostática expedida el 10/6/2023 por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar del cargo de la carta notarial dirigida a Rocío Magaly Paredes Benites.
- Copia de la Resolución N° 592-2018-SUNARP-TR-A del 4/9/2018.
- Parte notarial de la escritura pública de revocatoria de donación del 15/5/2023 otorgada por Milka Ingrid Velazco Ortega ante el notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar.
- Cargo de la carta notarial dirigida a Rocío Magaly Paredes Benites diligenciada por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar con fecha 8/6/2023.
- Cargo de la carta notarial dirigida a William Miguel Velazco Ortega diligenciada por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar con fecha 8/6/2023.
- Copia fotostática de cargo de la carta notarial dirigida a Rocío Magaly Paredes Benites.
- Certificación de reproducción fotostática expedida el 24/5/2023 por la notaria de Ica Ana Laura Delgado Puppi de testimonio de la escritura pública de revocatoria de donación del 15/5/2023 otorgada ante el notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Ica Katty Isidora Gaona Abad denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

TACHA SUSTANTIVA

SEÑORA: MILKA INGRID VELAZCO ORTEGA.

ACTOS: REVOCATORIA. DE DONACIÓN

1. Antecedente. Partida N° 11088389, del Registro de Predios de Ica.

2. Identificación de los defectos y sugerencias.

2.1 Vía reingreso se ha presentado cargo de las cartas notariales dirigidas a Rocío Magally Paredes Benites y William Miguel Velazco Ortega, ambos titulares registrales del predio inscrito en la Partida N° 11088389) del Registro de Predios de Ica en relación a ello es necesario manifestar lo siguiente:

2.2 Visto los documentos presentados vía reingreso (cargo de las cartas notariales dirigidas a Rocío Magally Paredes Benites y William Miguel Velazco Ortega), se puede señalar que esta no subsana la observación



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

formulada con fecha 31.05.2023, ello por cuanto de la lectura del Instrumento Notarial correspondiente a la Escritura Pública N° 1373 de fecha 15.05.2021, otorgada por Notario de Ica, Abg. Gino E. Barnuevo Cuellar, según Traslado Notarial de fecha 16.05.2023, se advierte que Milka Ingrid Velazco Ortega revoca la donación efectuada en favor de William Miguel Velazco Ortega y Rocío Magally Paredes Benites respecto del predio inscrito en la Partida N° 11088389) del Registro de Predios de Ica, habiéndose señalado en forma genérica que habiéndose constituido causal de indignidad por parte de los donatarios.

2.3.- Se puede identificar los titulares registrales del Predio inscrito en la Partida N° 11086389 del Registro de Predios de Ica a la fecha son William Miguel Velazco Ortega, de estado civil divorciado y Rocío Magally Paredes Benites, de estado civil, soltera, por lo que el régimen de propiedad del predio donado e inscrito en la partida N° 11088389 del Registro de Predios de Ica es de una copropiedad. Al respecto se ha presentado una escritura pública N° 1373 de fecha 15.05.2023 de revocatoria de donación) con respecto a la donación que fuera inscrita en virtud del instrumento público que obra legajado bajo el Título archivado N° 1975411 del 14.09.2017, esto es la Escritura Pública N° 1101 de fecha 12.09.2017. En la cláusula tercera de la Escritura Pública N° 1373 de fecha 15.05.2023 hace referencia al Exp. N° 02278-2222-0-1401-JR-FT-01. Realizada la consulta en el sistema del Poder Judicial se advierte que la copropietaria titular es la afectada; a quien se puede identificar como una de las personas a quien se le quiere revocar la donación inscrita en la partida N° 11088389 del Registro de Predios de Ica. Asimismo en dicho proceso judicial se ubica a la persona de William Miguel Velasco Ortega contra quien se dirige el proceso judicial) así consta en la Resolución 12 de dicho proceso judicial, antes citado. Se precisa que William Miguel Velasco Ortega es también copropietario del predio que se solicita revocar.

Teniendo presente la materia del proceso judicial que se ventila en el Exp. N° 02278-2222-0-1401-JR-FT-01 en el Juzgado de Familia Transitoria de la Corte de Justicia de Ica, verificable en el expediente judicial citado en el párrafo anterior y que se solicita revocar la donación que fuera otorgada en favor de Rocío Paredes y otro. Por otro lado, en la escritura pública de revocatoria N° 1373 de fecha 15.05.2023 señala como uno de los afectados del accionar de la Sra. Rocío Magally Paredes Benites al señor William Velasco Huapaya; quien también es copropietario del predio; como se puede apreciar existe identidad de esta última persona con el nombre de la persona contra quien se dirige el proceso judicial, cuyo expediente se ha citado líneas antes; en tal sentido de la situación que se expresa en el Escritura Pública N° 1373 del 15.05.2023 con relación al motivo y causa de la revocatoria de la donación inscrita en el asiento 00003 de la partida N° 11088389 del Registro de Predios se concluye que el acto rogado no se adecúa a las causales de la revocatoria de donación; por lo tanto el presente título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; razón por la cual se procede a la tacha sustantiva del presente título,



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

3. Cita legal.

Artículo 31, art. 32 literal a), b), art. 42 literal b), del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 2011 del Código Civil.

Principio de Rogación, principio III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Literal a) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 1637 del Código Civil.

* Se deja constancia que se pone a disposición del presentante del título, en el Área de Mesa de Partes de esta Oficina Registral, la solicitud adjuntada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La registradora presta atención a la cláusula tercera de la revocatoria de donación, pero no a la cláusula segunda.
- En este caso, ambos donatarios son indignos y la agraviada es la donante. No debe discutirse la culpabilidad o no de los donatarios, pues simplemente ante los hechos indignos cometidos por ellos la donante decidió unilateralmente revocar la liberalidad conforme lo autoriza la ley.
- En efecto, el Código Civil consagra la naturaleza revocable de la donación otorgándole al donante el derecho subjetivo, poder o derecho potestativo de modificar la situación jurídica preexistente. Esta declaración determina que se readquiera la propiedad. En estos casos, el donatario sólo debe soportar la actuación del donante, no pudiendo hacer nada para oponerse a la modificación de su esfera jurídica. Para la doctrina, la revocación es una figura resolutoria y no requiere de declaración judicial alguna; surte sus efectos por el hecho de su comunicación oportuna al donatario.
- Asimismo, la jurisprudencia ha establecido que para acceder a la inscripción de la revocatoria de la donación se requiere el cumplimiento de estos requisitos: (i) que en la escritura pública otorgada unilateralmente conste expresamente la causal de la revocatoria; y (ii) se acredite la comunicación indubitable a los donatarios dentro de los sesenta días. Ambos requisitos se han cumplido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11088389 del Registro de Predios de Ica

En la citada partida registral corre inscrito el inmueble urbano signado como Lote 9 de la Manzana N de la Urbanización El Oasis II Etapa, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

En el asiento C00003 consta que el predio fue adquirido por William Miguel Velazco Ortega, divorciado, y Rocío Magaly Paredes Benites, soltera, en mérito a la donación otorgada por su anterior propietaria, Milka Ingrid Velazco Ortega, mediante escritura pública del 12/9/2017 ante el notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado (título archivado N° 1975411 del 14/9/2017).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral de la abogada Milka Velazco Ortega vía la plataforma virtual *Zoom*.

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

- Si la revocación de la donación solicitada cumple con los requisitos para su inscripción en el Registro.

VI. ANÁLISIS

1. 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 hace el donante”². Bajo esta óptica, consideramos entonces comprensible, como afirman Díez 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

¹ Castillo Freyre, Mario (2002). Tratado de los contratos típicos. Tomo I. Lima, Fondo Editorial de la PUCP; pág. 197.

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

³ Díez Picazo, Luis y Antonio Gullón (1992). Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Sexta edición. Madrid, Tecnos; pág. 344.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

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.

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”.

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

⁴ **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 **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.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

Sin embargo, el acto jurídico de revocatoria de donación es uno de carácter recepticio, ya 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 sesenta 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.

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



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

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. (Lo resaltado es nuestro).

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 (sesenta días de revocada la donación).

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la revocatoria de la donación inscrita en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 11088389 del Registro de Predios de Ica.

Para tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de revocatoria de donación del 15/5/2023 otorgada por Milka Ingrid Velazco Ortega ante el notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar, al que se acompañan las cartas notariales, por las que se comunica la revocatoria, diligenciadas el 8/6/2023.

En resumidas cuentas, la registradora formuló tacha sustantiva argumentando que se ha señalado de forma genérica que los donatarios han incurrido en una causal de indignidad y que el acto rogado no se adecúa a las causales previstas para la revocatoria de la donación; la apelante cuestiona la decisión de la primera instancia registral 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 determinar qué corresponde verificar a las instancias registrales para que proceda la inscripción de una revocatoria de donación.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

6. Sobre el tema, en la Resolución N° 3004-2022-SUNARP-TR del 27/7/2022 se ha expresado que, de conformidad con reiterada jurisprudencia registral⁶, cuando se pretenda la inscripción de revocatoria de donación únicamente debe verificarse si en la escritura pública se hace referencia a la causal mas no evaluar los fundamentos del por qué y/o cuándo se configuró dicha causal, lo cual podrá ser discutido en sede judicial en la contradicción de la revocación efectuada por el afectado al amparo del artículo 1641 del Código Civil antes citado; asimismo, deberá verificarse la comunicación indubitable al donatario, dentro del plazo establecido en el artículo 1640 del Código Civil.

No obstante, esto no implica que no es materia de calificación, por ejemplo, la falta de indicación de la fecha de comisión de la causal de revocatoria, sino la falta de competencia, en sede registral, para evaluar si el fundamento o la fecha mencionada por el revocante es correcta o no; por tanto, sí corresponde exigir que se indique la fecha de la comisión de la causal de la revocatoria, porque es necesaria para determinar que no se ha producido la caducidad de la facultad de revocatoria prevista en el artículo 1639 del código sustantivo antes citado (que caduca a los seis meses desde que sobrevino alguna de las causas del artículo 1637).

Del mismo modo, esta instancia también ha señalado reiteradamente, conforme al artículo 1640 del Código Civil que la revocatoria solo surtirá efecto con la comunicación indubitable al donatario, y realizada esta comunicación recién debe pedirse su inscripción al registro.

7. Conforme se ha indicado en el acápite IV (Antecedente registral) de esta Resolución, en la partida electrónica N° 11088389 del Registro de Predios de Ica corre inscrito el inmueble urbano signado como Lote 9 de la Manzana N de la Urbanización El Oasis II Etapa, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica.

Conforme al asiento C00003 de la citada partida el predio ahí inscrito fue adquirido por William Miguel Velazco Ortega, divorciado, y Rocío Magaly Paredes Benites, soltera, en mérito a la donación otorgada por Milka Ingrid Velazco Ortega mediante escritura pública del 12/9/2017 ante el notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado.

De lo expuesto, se advierte que el predio *submateria* ha sido de propiedad de Milka Ingrid Velazco Ortega; quien, después, lo ha transferido mediante donación el inmueble a William Miguel Velazco Ortega y Rocío Magaly Paredes Benites.

⁶ Resoluciones N° 1254-2022-SUNARP-TR del 4/4/2022, Resolución N° 2172-2021-SUNARP-TR del 20/10/2021, entre otras.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

8. Vista la escritura pública de revocatoria de donación del 15/5/2023, extendida ante el notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar, comparece Milka Ingrid Velazco Ortega, a fin de revocar la donación bajo los términos siguientes:

[...]

PRIMERO: CON FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017, ANTE LA NOTARÍA PÚBLICA DEL NOTARIO DOMINGO ADOLFO PARIAMACHI ALVARADO, OTORGUÉ UNA ESCRITURA DE DONACIÓN A FAVOR DE WILLIAM MIGUEL VELAZCO ORTEGA Y ROCÍO MAGALLY PAREDES BENITES, UN PREDIO URBANO CONSISTENTE EN LA URBANIZACIÓN "EL OASIS" N 9 SEGUNDA ETAPA DE LA CIUDAD DE ICA, DE 133.35 M2 Y CUYOS LINDEROS Y COLINDANCIAS Y DEMÁS MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRAN SEÑALADOS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11088389 DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE ICA.

SEGUNDO: QUE, CON FECHA 27 DE FEBRERO DE 2023 ME ENTERÉ QUE ROCÍO MAGALLY PAREDES BENITES HABÍA DESALOJADO A MIS SERES QUERIDOS ENTRE ELLOS MI ANCIANA MADRE EUFEMIA ORTEGA VIUDA DE VELAZCO DE 91 AÑOS DE EDAD, WILFREDO BARTOLOMÉ VELAZCO ORTEGA DE 71 AÑOS DE EDAD (CIEGO) Y A MI SOBRINO WILLIAM VELAZCO HUAPAYA DE 24 AÑOS DE EDAD, SO PRETEXTO DE QUE ELLA ERA LA DUEÑA DE LA CASA Y QUE EL JUEZ HABÍA DISPUESTO EL DESALOJO DE WILLIAM MIGUEL VELAZCO ORTEGA, FRENTE A ESTOS HECHOS ME VI OBLIGADA A CURSARLE UNA CARTA NOTARIAL A FIN DE QUE DEPONGA TAL ACTITUD SIN EMBARGO PERSISTE EN LO MISMO.

TERCERO: QUE MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 14 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2023 EN EL EXPEDIENTE 02278-2022-0-JR-FT-01, DICTADA EN LA AUDIENCIA DE CONTROL DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN, EL JUEZ A PEDIDO MALICIOSO DE ROCIO MAGALLY PAREDES BENITES ORDENÓ QUE DENTRO DE LAS 24 HORAS WILLIAM MIGUEL VELAZCO ORTEGA DESALOJE EL PRIMER Y SEGUNDO PISO DE LA CONSTRUCCIÓN EFECTUADA POR PARTE DE WILLIAM VELAZCO ORTEGA, LO QUE VIENE A CONSTITUIR UNA CAUSAL DE INDIGNIDAD POR AMBAS PARTES. POR CONSIGUIENTE, REVOCO LA DONACIÓN AL QUE ERAN MIS DONATARIOS, AL AMPARO DE LO PRESCRITO EN EL ARTÍCULO 1637 DEL CÓDIGO CIVIL POR LA CAUSAL DE INDIGNIDAD SOBREVINIENTE A LA DONACIÓN.

CUARTO: QUE POR ESTE ACTO DE REVOCACIÓN DE LA DONACIÓN QUEDA RESTITUIDO EN EL 100% DE LAS ACCIONES Y DERECHOS A MI FAVOR DEL MENCIONADO PREDIO LÍNEAS ARRIBA, LA DONATARIA REVOCANTE PODRÁ DISPONER DEL BIEN EN VIRTUD DE ESTE ACTO JURÍDICO UNILATERAL.

QUINTO: PARA EFECTO DE CUALQUIER CONTROVERSIA QUE SE GENERE CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO, ME SOMETO A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD DE ICA, CONFORME A LA DÉCIMA QUINTA Y DÉCIMA SEXTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE DONACIÓN MATERIA DE REVOCACIÓN.

[...] (Resaltado y subrayado nuestros).

Como se ve, luego de reprocharle a la donataria Rocío Magaly Paredes Benites el hecho de haber desalojado del predio *submateria* a tres familiares de la donante en enero del presente año, la otorgante Milka Ingrid Velazco Ortega procede a revocar la donación por "causal de



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

indignidad sobreviniente” formalizando unilateralmente su decisión mediante escritura pública del 15/5/2023, esto es, dentro del plazo de seis meses.

9. Sin embargo, si bien es cierto que se menciona la “indignidad sobreviniente” como motivo de la revocatoria también lo es que su expresión en el título es **genérica** pues la compareciente no ha identificado en cuál de todos los comportamientos tipificados por la legislación civil como causal de indignidad o desheredación han incurrido **ambos donatarios**: William Miguel Velazco Ortega y Rocío Magaly Paredes Benites. Similar defecto es extensivo a las cartas notariales adjuntadas para acreditar la comunicación de la revocación a los donatarios.

Como ya se dijo, al Registro Público no le compete examinar los fundamentos de hecho esgrimidos por la donante para revocar la donación; solo le corresponde verificar que se haga referencia a la causal por la cual ejercita la revocación contra los donatarios. Por estas mismas razones cobra importancia que en la escritura pública presentada para la inscripción de la revocatoria se exprese inequívocamente cuál de las causales de indignidad o desheredación previstas en los artículos 667, 744, 745 y 746 del Código Civil se configuró en el presente caso, pues no le corresponde a las instancias registrales definir cuál de ellas se ha configurado.

Bajo esta lógica, no basta con expresar genéricamente en el título que se ha constituido “una causal de indignidad” pero sin identificar cuál. De lo contrario, no se daría cumplimiento a lo exigido por el artículo 108 del RIRP.

Corresponde, entonces, confirmar la denegatoria de inscripción, pero no porque el acto rogado no se adecúe a alguna de las causales de revocatoria de la donación, como señala la registradora, sino porque la otorgante no ha expresado en cuál de las causales de indignidad o desheredación, según sea el caso, han incurrido ambos donatarios.

10. Sin perjuicio de lo antes expuesto, podemos advertir que para efectos de acreditar la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil, se han adjuntado las cartas notariales cursadas por Milka Ingrid Velazco Ortega, dirigidas a Rocío Magally Paredes Benites y William Miguel Velazco Ortega, donde les comunica que decidió revocar la donación del predio. En estas cartas consta la certificación del notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar, de haberse diligenciado el 8/6/2023.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

Como puede apreciarse, las cartas notariales antes aludidas fueron notificadas con fecha posterior (8/6/2023) al asiento de presentación del título materia de apelación (24/5/2023).

Al respecto, es menester recalcar que el artículo 1640 del Código Civil señala 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 sus herederos”. En tal sentido, la revocatoria sólo surtirá efecto con la comunicación indubitable al donatario, y realizada esta comunicación recién debe pedirse su inscripción en el Registro.

11. De lo expresado en la norma antes glosada, y en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del RIRP, se desprende que para la inscripción de toda revocatoria de donación o anticipo de legítima en el Registro respectivo constituyen requisitos obligatorios la presentación de la escritura pública otorgada por el donante o anticipante, así como la acreditación de la comunicación indubitable dirigida al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento.

Ahora bien, teniendo en cuenta que conforme al principio de prioridad preferente previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario; y, que de acuerdo al artículo 1640 del Código Civil, no produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o sus herederos; por tanto, dicha comunicación indubitable deberá preexistir a la fecha del asiento de presentación⁷, por los efectos del principio de prioridad preferente antes citado.

En el presente caso, aquella comunicación indubitable a que hace referencia el artículo 1640 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del RIRP (cartas notariales cursadas a los donatarios) fue diligenciada en fecha posterior a la presentación de la revocatoria de donación (24/5/2023), es decir, ha sido entregada a los donatarios el 8/6/2023⁸.

⁷ Se deja constancia que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1398-2023-SUNARP-TR del 31/3/2023, N° 3041-2021-SUNARP-TR del 16/12/2021, N° 2577-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018 y N° 254-2012-SUNARP-TR-L del 17/2/2012.

⁸ Para efectos de la calificación del título no se considera el cargo de la carta notarial, dirigida a Rocío Magaly Paredes Benites, diligenciada por el notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar con fecha 1/3/2023 porque: (i) esta comunicación precede a la revocación de la donación; (ii) solo estuvo dirigida a uno de los donatarios; y (iii) su objeto fue pedirle a la donataria que rectifique su proceder.



RESOLUCIÓN No. - 3957 -2023-SUNARP-TR

De conformidad con el artículo 42 literal c) del Reglamento General de los Registros Públicos es causal de tacha sustantiva que el acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo, supuesto que se da en este caso.

Por los fundamentos ya explicados, **debe confirmarse la tacha sustantiva** recaída en el título venido en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva decretada por la registradora pública del Registro de Predios de Ica al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente.

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