





## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, [REDACTED], formuló tacha sustantiva bajo los siguientes fundamentos:

**I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:** ADENDA AL CONTRATO DE DONACIÓN

**II. ANTECEDENTE REGISTRAL:** PARTIDA REGISTRAL: P06109070.

**III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:** Mediante Escritura Pública N°2186 de fecha 28-10-2025 se solicita inscribir la inclusión de la CLAUSULA DE RENUNCIA DE REVERSIÓN de la donación inscrita en el asiento 0007 de la Partida N°P06109070; sin embargo, el acto rogado no constituye un acto inscribible conforme con lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil.

Por lo expuesto se procede a la tacha del presente título de conformidad con el artículo 42, literal e) del TUO del Reglamento General de los Registro Públicos.

**IV. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:** Artículo 42, numeral 42.1, literal e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

**DETALLE DE DERECHOS:**

- Derechos pagados: S/ 53.30 soles.
- Derechos cobrados: S/ 44.50 soles.
- Derechos por devolver: S/ 8.80 soles.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su impugnación en los siguientes argumentos:

- **Libertad Contractual:** Según los artículos 1354 y 1413 del Código Civil, las partes pueden modificar sus contratos mediante la misma forma exigida por ley.
- **Modificación de Derecho Real:** La renuncia a la reversión modifica sustancialmente el dominio inscrito, pasando de ser un **dominio resoluble** a un **dominio pleno**, lo cual encaja en el inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil.
- **Principio de Publicidad:** Mantener inscrita una limitación que ya no existe induce a error a terceros y afecta la seguridad jurídica.
- **Precedente Registral:** Menciona que en la Oficina Registral de Ica se inscribió un acto idéntico bajo el Título N° 2023-03432501.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- **Número de Partida:** P06109070 (también referenciada como 55108682).
- **Ubicación:** Manzana P, Lote 12, de la Asociación de Vivienda [REDACTED], distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.
- **Oficina Registral:** Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

##### 2. ASIENTO DE DONACIÓN (ASIENTO 00007)

En la partida registral antes señalada, consta inscrita la transferencia de propiedad bajo los siguientes términos:

- **Acto:** Donación de derechos y acciones.
- **Título que dio mérito:** Escritura Pública N° 1129 de fecha 04 de agosto de 2025, otorgada ante el Notario de Arequipa, Dr. [REDACTED].
- **Intervinientes:**
  - **Donantes:** [REDACTED] (identificada con DNI N° [REDACTED]) y [REDACTED] (identificado con DNI N° [REDACTED]).
  - **Donatario:** [REDACTED] (identificado con DNI N° [REDACTED]).

#### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal [REDACTED].

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

-Si la cláusula de reversión de la donación se encuentra inscrita para que proceda su renuncia.

#### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención



a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

**2.** En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

**3.** Con el presente título, se solicita la inscripción de la renuncia a la cláusula de reversión de la donación inscrita en el asiento 0007 de la partida N° P06109070 del Registro de Predios de Arequipa.

La Registradora Pública [REDACTED] formuló tacha sustantiva el 02 de marzo de 2026, amparándose en el artículo 42 literal e) del Reglamento General de los Registros Públicos, argumentando que el acto rogado no tiene vocación registral. Según la decisión impugnada, la inclusión de una cláusula de renuncia de reversión de una donación ya inscrita no constituye un acto inscribible bajo los supuestos taxativos establecidos en el artículo 2019 del Código Civil. La instancia registral sostiene que el marco normativo vigente no contempla de forma literal la inscripción de la renuncia posterior a una condición resolutoria convencional, por lo que el título adolecería de un defecto insubsanable al pretender publicitar un acto no previsto por la ley registral.

El apelante fundamenta su recurso señalando que la decisión administrativa vulnera el principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1354 del Código Civil, el cual faculta a las partes a determinar libremente el contenido de sus acuerdos. Sostiene que, conforme al artículo 1413 del mismo cuerpo legal, las modificaciones de los contratos son plenamente válidas siempre que cumplan con la misma formalidad exigida para el acto original, lo cual se ha observado al presentar un parte notarial de escritura pública. El recurrente enfatiza que si el donante y el donatario han decidido de mutuo acuerdo extinguir una cláusula que únicamente concierne a su esfera patrimonial privada, el Registro no debe obstaculizar la publicidad de dicha voluntad extintiva de una carga.



Corresponde a esta Sala determinar si la renuncia a la reversión de la donación es un acto inscribible.

4. El Código Civil, al regular la donación, desarrolla en su artículo 1631 la figura de la “Reversión de la Donación”, la misma que tiene como efecto que el bien retorne a la titularidad del donante. En dicho artículo se establece lo siguiente: *“Puede establecerse la reversión sólo a favor del donante. La estipulada a favor de tercero es nula, pero no producirá la nulidad de la donación”*.

Como en todo contrato, en la donación las partes pueden incorporar determinados pactos válidos, siendo la reversión uno de ellos. Tiene naturaleza jurídica de condición resolutoria<sup>1</sup>, de modo que la eficacia de la transferencia del bien donado queda sujeta a la realización de un hecho, que en principio puede ser cualquier estipulado por las partes, revirtiendo el bien a favor del donante. La cláusula de reversión tiene que estar expresamente pactada. Asimismo, la causa de reversión debe estar inscrita para ser oponible. En ese sentido, el supuesto señalado en el artículo 1631 sólo es aplicable si existen cláusulas expresas de reversión en el contrato de donación.

Con relación a la condición resolutoria, la doctrina la conceptúa como el hecho futuro e incierto, pactado arbitrariamente por las partes, del cual se hace depender la eficacia de un acto jurídico o de una o más de sus cláusulas<sup>2</sup>.

En efecto, en el caso de la reversión de la donación, la resolución opera de pleno derecho<sup>3</sup>. Al respecto, Messineo señala también que el efecto resolutorio de la condición se produce automáticamente con la sola

---

<sup>1</sup> **CASTILLO FREYRE, Mario**. “*Tratado de los Contratos Típicos*”, Vol. XIX, Tomo I, pág. 185.

Asimismo, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se señala: “(...) La cláusula de reversión constituye según un sector mayoritario de la doctrina, una condición resolutoria”.

También manifiesta: “En cuanto a la naturaleza jurídica de este derecho, produce efectos similares a los de la resolución de contrato, ya que se origina por circunstancias posteriores a la celebración del contrato de donación (artículo 1371 del Código Civil)”. Diario Oficial “El Peruano”, edición del 1/11/1989, págs. 14 y 15.

<sup>2</sup> **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal**. “*Acto Jurídico*”, Lima, IDEMSA, 2001, pág. 410.

<sup>3</sup> Así, en la Exposición de Motivos del Código Civil se señala “Cabe indicar que cuando se produce la circunstancia colocada por las partes como causal de reversión, la donación queda resuelta de pleno derecho, esto es, que no requiere declaración alguna de voluntad del donante, ni desde luego, declaración judicial. Tampoco constituye exigencia legal que se comuniqué al donatario. (...)”. “Exposición de Motivos Oficial del Código Civil” (artículos 1621 a 1632), Diario Oficial “El Peruano”, edición del 1/11/1989, pág. 14.



verificación del acontecimiento previsto como tal por las partes, sin que sea necesaria ulterior actividad del sujeto.<sup>4</sup>

5. El predio materia de la presente controversia se encuentra debidamente inscrito en la Partida N° P06109070 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, correspondiente al inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda [REDACTED], Manzana P, Lote 12, distrito de Cayma. En el referido historial registral, específicamente en el Asiento 00007, corre inscrita la transferencia de dominio a título de donación de derechos y acciones otorgada por [REDACTED] y [REDACTED] a favor de don [REDACTED]. Dicha inscripción se realizó en mérito a la Escritura Pública N° 1129 de fecha 04 de agosto de 2025 ante el notario Boris Vilca Gutiérrez, estableciéndose así la actual titularidad dominial plena del referido donatario.

6. El usuario solicita la inscripción de una "Adenda al Contrato de Donación", formalizada a través de la Escritura Pública N° 2186 del 28 de octubre de 2025. El objetivo principal de dicho instrumento, según se desprende de su cláusula segunda, es la inclusión de una cláusula de renuncia de reversión respecto a la donación previamente efectuada e inscrita en el citado Asiento 00007. Los otorgantes manifiestan su voluntad de que el donatario pueda disponer libremente de la propiedad transferida, eliminando una supuesta limitación que afectaría el ejercicio pleno de su derecho de propiedad. Este pedido ha sido canalizado por el Notario [REDACTED], quien alega que la modificación contractual es perfectamente lícita y por ende inscribible hoy.

7. Del análisis exhaustivo del título archivado correspondiente a la donación original (Escritura Pública N° 1129 del 04/08/2025), se advierte que en su cláusula segunda los donantes transfirieron la totalidad de sus derechos y acciones "sin reservarse nada para sí". En dicho contrato primigenio no se pactó, bajo ninguna circunstancia, una cláusula de reversión conforme a las formalidades que exige el Código Civil para tal efecto. Es decir, el derecho de propiedad se transfirió de manera absoluta y sin que mediara condición resolutoria alguna que pudiera retrotraer los efectos de la liberalidad. Esta ausencia de pacto de reversión fue lo que publicitó el Registro en el Asiento 00007 de la partida registral, generando una presunción de exactitud respecto al dominio pleno del donatario [REDACTED] ante todos los terceros hoy.

8. La reversión en el contrato de donación, regulada en el artículo 1631 del Código Civil, constituye una facultad excepcional del donante para

---

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



recuperar el bien donado. Al ser una limitación al derecho de propiedad, su existencia no puede presumirse y debe constar necesariamente de manera expresa en el contrato elevado a escritura pública para su posterior inscripción. Si las partes no pactaron la reversión en el acto constitutivo de la donación, el donatario adquiere una propiedad libre de esta carga específica. Por tanto, la figura de la reversión nunca nació a la vida jurídica en este caso concreto, quedando el bien integrado al patrimonio del adquirente de forma definitiva. El Registro, al inscribir la transferencia, simplemente publicitó un dominio puro y simple, sin limitaciones resolutorias vinculadas a la voluntad de los donantes.

**9.** El acto jurídico de "renuncia" presupone lógicamente la existencia previa de un derecho o facultad que se abandona voluntariamente por parte de su titular actual. En el escenario registral que nos ocupa, se pretende inscribir la renuncia a una facultad de reversión que jamás fue pactada ni inscrita en la partida matriz del predio P06109070. Resulta jurídicamente imposible renunciar a un derecho que no se posee o a una carga que nunca afectó el derecho real de propiedad inscrito a favor del donatario. Si la reversión no existe en el Registro, no hay nada a lo que renunciar que tenga impacto en la publicidad registral, pues el historial de la partida ya refleja un dominio sin esa restricción. De accederse a la inscripción, se estaría creando una confusión innecesaria sobre el tracto sucesivo y la realidad jurídica del bien ante el sistema inmobiliario.

**10.** El principio de especialidad registral exige que para cada bien se abra una partida donde se inscriban los actos que realmente modifiquen su situación jurídica vigente. El artículo 2019 del Código Civil establece un *numerus clausus* de actos inscribibles, orientados a dar seguridad sobre las mutaciones reales de los derechos inscritos hoy. La inclusión de una cláusula de "renuncia de reversión" sobre una partida que no publica reversión alguna no constituye una modificación de un derecho real preexistente allí. No se altera la titularidad, ni se levanta un gravamen, ni se extingue una carga que sea pública. Se trata de un acto que carece de objeto registral, pues no produce un cambio efectivo en las facultades dominiales que ya ostenta el titular registral Pedro Condori Mollehuanca. Por lo tanto, la tacha sustantiva es la respuesta legal correcta.

**11.** Respecto al argumento del apelante sobre la libertad contractual (Art. 1354 CC), este Colegiado reconoce que las partes pueden modificar sus acuerdos libremente. Sin embargo, no toda modificación contractual posee la relevancia necesaria para ser acogida por el sistema registral peruano, el cual se rige por principios de legalidad. Si bien los donantes y el donatario pueden suscribir adendas aclarando su voluntad, si dicha aclaración versa sobre algo inexistente en el Registro, su eficacia queda en el ámbito meramente privado e inter partes. El Registro no es un



depósito de todos los documentos notariales, sino un mecanismo de publicidad de situaciones jurídicas con trascendencia real. Al no haber reversión inscrita, la adenda no cambia nada del estado de propiedad publicitado, lo que justifica plenamente la denegatoria solicitada.

**12.** Sobre la referencia a inscripciones similares realizadas en otras zonas registrales, como la citada en la Oficina de Ica, es preciso señalar que el sistema registral no se basa en la reiteración de errores, sino en la aplicación estricta de la norma legal. El hecho de que un registrador haya inscrito un acto por error o falta de criterio no vincula a este Tribunal ni obliga a la SUNARP a repetir una práctica que vulnera el principio de legalidad. La seguridad jurídica se garantiza impidiendo que el Registro publique actos superfluos o incoherentes con el contenido de las partidas registrales vigentes. Mantener la coherencia del historial de la Partida P06109070 implica evitar que se asienten actos que pretenden extinguir limitaciones fantasmas o no publicitadas. La labor calificadora debe velar por la limpieza y exactitud del registro en todo momento.

**13.** Para determinar la inscribibilidad del acto (renuncia al derecho de reversión), es necesario analizar la naturaleza jurídica de la reversión en la donación, regulada en el artículo 1631 del Código Civil como una condición resolutoria a favor del donante. Mientras esta cláusula se mantenga vigente y publicitada en el Registro, el dominio que ostenta el donatario en la partida correspondiente tiene la calidad de "dominio resoluble", lo que implica una limitación intrínseca a su facultad de disposición absoluta sobre el bien. En consecuencia, cualquier acto jurídico que busque eliminar esta condición resolutoria impacta directamente en la naturaleza del derecho real de propiedad inscrito, transformando una titularidad precaria o sujeta a condición en una titularidad plena, definitiva y exenta de reversión patrimonial.

El artículo 2019 inciso 4 del Código Civil establece que son actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble aquellos contratos que modifiquen o limiten los derechos reales, supuesto que se ajusta a la renuncia de la reversión.

Sin embargo, en este caso no existe inscrita cláusula de reversión alguna, por lo cual no corresponde admitir la inscripción de la adenda al contrato de donación.

Corresponde dejar sin efecto la denegatoria de inscripción y disponer la tacha sustantiva por contener obstáculo insalvable en la partida (art. 42.1 b) del Reglamento General de los Registros Públicos).

Estando a lo acordado por unanimidad;



**VII. RESOLUCIÓN**

**DEJAR SIN EFECTO** la denegatoria formulada por la registradora pública de Arequipa al título referido en el encabezamiento y, **DISPONER** su tachadura sustantiva, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

[REDACTED]

Vocal del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral