

Artículo 107. Donación. La donación se inscribirá en mérito a escritura pública

En el asiento se hará constar el valor del bien donado y, en su caso, las cargas que ha de satisfacer el donatario.

Cuando se trate de un anticipo de legítima, debe acreditarse la condición de heredero forzoso con la copia certificada de la partida respectiva. También podrá acreditarse dicha condición con su inserción en la escritura pública o acompañando la respectiva copia certificada.

El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.

Para inscribir donaciones, legados, o herencias voluntarias a favor de menores, es necesario contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando dichos bienes estén gravados.

Comentado por:

María Tatiana Gutiérrez Enríquez

1. Sobre la formalidad de la donación

El artículo materia de análisis, señala las formalidades exigidas en el artículo 1625 del Código Civil para la celebración de la donación y que vienen a constituir elementos esenciales, cuya inobservancia acarrea la nulidad del acto³⁶⁰.

De manera introductoria, consideramos oportuno dar una definición sobre la donación, citando al jurista Doménico Barbero (1967), que señala: “La donación es un contrato (con prestación de un solo lado), en virtud del cual, una de las partes (donante), por espíritu de liberalidad y, por tanto, espontáneamente, procura a la otra parte (donatario) un enriquecimiento (ventaja patrimonial): o transfiriéndole un propio derecho, o constituyéndole un derecho, o renunciando un derecho a favor de ella, asumiendo, respecto de ella, una obligación (de dar, o de hacer, o de no-hacer)” (p.5).

2. Formalidad

La donación es por excelencia un contrato formal. Su principal característica es “la gratuidad³⁶¹”, por la que necesariamente una de las partes (donante) sufre un detrimento en su patrimonio al desprenderse de determinado bien inmueble sin contraprestación alguna; exige que la celebración del contrato sea por escritura pública. Es necesario que la manifestación de voluntad del donante quede plasmada en documentación auténtica, que otorgue la debida certeza sobre esta determinación. Sobre este aspecto, resulta conveniente señalar lo siguiente: la consideración al empobrecimiento del donante y el peligro de indigencia que el mismo puede llevar consigo, explican el rigor de la ley respecto de la donación y las restricciones de que esta se encuentra rodeada, desde el punto de vista de la forma (Barbero 1967).

Enneccerus (1935), sobre la formalidad de los actos, afirma: “las disposiciones de forma tienen por objetivo la protección contra la precipitación, la mayor seguridad de la conclusión del negocio

360 Cuando se presentan instrumentos públicos que contienen contratos denominados: “cesión de derechos a título gratuito”, “adjudicación a título gratuito”, “transferencia gratuita de dominio” entre otros; precisamos que si efectuada la calificación registral, se ha individualizado al inmueble, las partes declararon que la adquisición es a título gratuito y asimismo, figura el valor del bien; el título contiene una donación propiamente dicha, al contener todos los elementos que permiten identificarla como tal. Por lo tanto, sin importar el *nomen iuris*, con el que las partes hayan designado al acto, el Registrador inscribirá al mismo como una donación. “Un contrato será calificado como de donación, independientemente de la denominación que se le haya dado, si contiene los elementos estructurales siguientes: es a título gratuito, se ha individualizado el bien y se ha indicado el valor real del mismo” (Resolución N° 095-2016-SUNARP-TR-L de 18/01/2016, Resolución N° 243-2014-SUNARP-TR-L de 06/02/2014, Resolución N° 216-2013-SUNARP-TR-L de 06/02/2013).

361 Entendida como la ausencia de compensación, que se sustenta en pretender otorgar una ventaja patrimonial que procura un aumento de valor en el patrimonio del donatario; en pocas palabras, una ventaja para su beneficio.

(y su distinción de los actos preparatorios) y del contenido del mismo, facilitar la prueba y, a veces también, la posibilidad de que sea conocido por terceras personas. Las formas prescritas son la escrita y las formas públicas, que consisten en intervenciones de índole diversa, del tribunal, de un notario o de una autoridad” (p. 119).

3. Sobre el valor real

Además de la exigencia sobre la formalidad, se requiere la identificación del inmueble y su valorización real. La Resolución N° 416-2015-SUNARP-TR-L, establece:

“Se dice que son 3 las reglas para establecer la formalidad solemne en el caso de los inmuebles: seguridad jurídica, posibilidad de arrepentimiento y cautela respecto a la posibilidad de que se trate de una donación inoficiosa. El requisito de valorización responde a razones que tienen directa relación con la necesidad de evitar que en el futuro; si esta donación deviene en inoficiosa, se dejen de aplicar al caso, las consecuencias previstas en el artículo 1629 del Código Civil”. Esto es que en caso de, que por vía donación, se disponga más de lo que se puede disponer en testamento, lo donado en excedente es inválido, siendo este exceso determinado por el valor que tengan o debían tener los bienes a la muerte del donante.

Adicionalmente, sobre el tema del valor real, advertimos que al momento de calificar títulos sobre donaciones usualmente se consigna que el inmueble tiene como valor real una determinada suma de dinero; sin embargo, se ha visto escrituras en la que se utiliza otros términos como: “para efectos legales, el valor de inmueble es (...)”, o “para efectos registrales el valor es”, o, simplemente “las partes han valorizado el inmueble en (...)”. Estos supuesto, han sido materia de observación, argumentando el incumplimiento de lo prescrito en el artículo 1625 del Código Civil, que exige consignar el “valor real”. Al respecto, consideramos que se trataría de una cuestión meramente terminológica; bastando que en el instrumento, los otorgantes le hayan asignado un monto de valorización al inmueble, sin detenernos a evaluar la denominación que las partes le hayan dado; de esta manera se entiende que el importe consignado, es el valor real exigido por nuestro Código Civil³⁶².

4. Anticipo de herencia

Por el anticipo de herencia, el otorgante transfiere el dominio de un bien a favor del anticipante, que necesariamente debe tener la calidad de heredero forzoso, sin recibir ninguna contraprestación a cambio; por ello, es que tiene a naturaleza de una liberalidad, de una donación, con la especial característica de que únicamente puede celebrarse entre parientes consanguíneos, y dentro de estos, entre quienes la ley atribuye como herederos forzosos.

Por esta razón, es objeto de calificación registral, la constatación de la existencia del vínculo consanguíneo que existe entre el anticipado y el anticipante, circunstancia que se acredita con la partida de nacimiento.

a. Anticipo y usufructo: En algunos títulos sobre anticipos de legítima, los beneficiarios constituyen usufructo sobre el inmueble a favor de los anticipantes; circunstancia que

362 La resolución N° 1744-2013-SUNARP-TR-L de 25/10/2013 emite pronunciamiento sobre una donación de acciones y derechos, en la que los otorgantes, manifestaron que para efectos legales, la cuota ideal ha sido valorizada en S/ 100,000.00. El Tribunal consideró que el término empleado por las partes es acorde a lo dispuesto por la normativa civil; así, en el considerando once señala: “se advierte que se valorizan las acciones y derechos materia de transferencia a título gratuito en S/ 10,000.00 nuevos soles, resultando suficiente ello para dar por satisfecha la exigencia del artículo 1625 antes citado, sin que sea necesario consignar el término “valor real” en la escritura pública adjunta en tanto que, se ha consignado en el parte notarial que se valorizan las acciones y derechos para los efectos legales pertinentes. La formalidad legal lo que requiere es el valor real, por lo que debe entenderse que la valorización consignada es el valor real. Así, en este caso en particular, las partes han consignado expresamente qué valorizan las acciones y derechos para efectos legales pertinentes, con lo cual hacen ver que con esta valorización tienen la intención de cumplir con las exigencias legales de constitución del acto jurídico que suscriben. Consideramos que en el mismo sentido, debe interpretarse el término para “efectos registrales”, ya que tiene por finalidad lograr la inscripción de la donación en el Registro de Predios y para ello es necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo bajo comentario en concordancia con el artículo 1625 del Código Civil; por lo tanto, se entiende que la valorización para efectos registrales es en sí el valor real de inmueble.

En la resolución N° 878-2014 el Tribunal resuelve una apelación sobre donación de acciones y derechos, en la que los contrayentes valorizaron las acciones y derechos en US\$ 13,500.00 al año 2006. De la misma manera que el caso planteado en el párrafo anterior, se determinó que el importe consignado debía entenderse como el valor real, precisando que no puede cuestionarse el criterio de valorización dado por las partes. El último considerando señala: “Pensar lo contrario significaría que el Registrador posea un arancel de todos y cada uno de los inmuebles, o que ejerza de perito, circunstancias que no están en el ámbito de su función, por tanto reiteramos el valor real es el que aparece en el contrato suscrito por ambos contratantes”.

no reviste mayor cuestionamiento; pero ¿qué sucede si los anticipados son menores de edad y se constituye usufructo a favor del anticipado? ¿Será necesaria la presentación de autorización judicial para constituir este derecho real? Cabe señalar que es válido el anticipo de legítima, en el que los transferentes se han reservado el derecho de usufructo, siendo que para tal caso estarían transfiriendo a favor del beneficiario la nuda propiedad del bien (es decir la propiedad sin los derechos de uso y disfrute); a su vez, se estaría constituyendo un gravamen sobre el inmueble (usufructo).

Ello quiere decir que antes de que los anticipantes adquieran el inmueble, sobre el mismo ya se había constituido el usufructo; no siendo necesaria la presentación de autorización judicial, por tratarse de un gravamen.

5. Liberalidades modales

Desarrollando más ampliamente el tema de la autorización judicial, detallamos que conforme lo establece el artículo bajo comentario, será indispensable que un juez determine la procedencia de que un menor de edad adquiera un inmueble a título gratuito sujeto a cargo³⁶³, como modalidad del acto jurídico, analizando la necesidad y utilidad que ello originaría a favor del menor, ya que como lo especifica Barbero (1967): “El agravio económico proveniente de la carga puede ser también tal, que agote y supere la ventaja de la donación” (p. 10).

Como puede apreciarse en el caso de las donaciones, herencias o legados modales, existe una prestación conexas a la liberalidad, siendo que el cumplimiento de la misma, determina la eficacia del acto. Ahora bien, cuando el beneficiario es un menor de edad, es necesaria la evaluación previa de la naturaleza, contenido y alcances de la carga, mediante un pronunciamiento judicial; de esta manera, tomando en consideración los intereses del menor, se determinará si resulta ventajoso la adquisición de un bien afecto a carga.

Ahora bien, difiere el caso de los bienes afectos a gravámenes, no siendo necesaria autorización judicial para que un menor de edad pueda adquirirlos.

Esta regulación tiene como antecedente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el quinto pleno, que interpreta el artículo 448³⁶⁴ del Código Civil, del cual podemos concluir que: sobre las donaciones modales, Messineo (1965) señala: “la donación modal estaría caracterizada por un enriquecimiento que se encuentra en conexión funcional (incluso genética. con una contraprestación, en beneficio de persona distinta del donatario” (p. 45.).

El precedente interpreta que la autorización judicial se requiere para la aceptación de actos de liberalidad modales, es decir, sujetos a cargo; estableciendo que la palabra carga que utiliza el artículo 448, se refiere a la modalidad de los actos jurídicos regulada en los artículos 185 al 189 del C.C. que constituye en sí una prestación accesoria al acto de disposición del bien donado, la misma que debe ser evaluada a nivel jurisdiccional, para determinar si resulta ser perjudicial para el menor.

Supuesto distinto es el de los inmuebles sobre los que recae un gravamen (hipoteca, embargo, usufructo, uso, entre otros) que no imponen ninguna contraprestación a los beneficiarios menores de edad, que eventualmente podrían perjudicarlos.

Referencias Bibliográficas

- MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. *Relaciones obligatorias singulares*. Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1965.
- BARBERO, Doménico. *Sistema del Derechos Privado. Contratos*. Tomo IV. Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1967.

363 Sobre las donaciones modales, Messineo (1965) señala: “La donación modal estaría caracterizada por un enriquecimiento que se encuentra en conexión funcional (incluso genética. con una contraprestación, en beneficio de persona distinta del donatario” (p.45).

364 Los padres necesitan también autorización judicial para practicar en nombre del menor los siguientes actos: (...) 9. Aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas.