

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La inscripción en Registros Públicos sobre los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva: Estado de cuestión y análisis registral.

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Grecia Jimena Zorrilla Garay

Asesor(es):

Héctor Augusto Campos García

Lima, 2021

Resumen

Por medio del presente trabajo, se realizará un análisis sobre la inscripción en Registros Públicos de los actos jurídicos sujeto a condición suspensiva, en específico, nos referimos a aquellos actos que tendrán trascendencia por sus efectos reales. Para ello, se desarrollará el estado de la cuestión a nivel registral, lo cual incluye el contenido de la posición del acuerdo plenario respecto a la inscripción de los actos jurídicos sujeto a condición suspensiva, así como también los fundamentos que se desarrollaron en dicho Pleno Registral. A su vez, se abordará una crítica al Tribunal Registral debido a la ausencia de una evaluación y análisis de la clasificación de la condición suspensiva en sus Resoluciones Registrales, lo cual tiene un impacto en la susceptibilidad de la inscripción del acto en cuestión – en la medida que la condición suspensiva podría responder a ser nula-. Por último, brindaré mi posición al respecto y, más bien, cómo podría abreviarse los procesos de inscripción de los actos jurídicos sujeto a condición suspensiva mediante el establecimiento de un precedente de observancia obligatoria.

Cabe indicar que, en el presente trabajo se ha utilizado la metodología de investigación dogmática, analítica, y sistemática, para cada una de las partes de este documento, con la finalidad de lograr una investigación integral.

Palabras claves: derechos reales, derecho civil, derecho registral.

Abstract

By this work, an analysis will be carried out on the registration in Public Registries of legal acts subject to suspensive conditions, specifically, we refer to those acts that have real effects. For the purpose of this work, we are going to develop about the state of the question, which includes the content of the position of the plenary agreement regarding the registration of legal acts subject to suspensive condition, as well as the reasons that were developed. In addition, I will make a criticism respect the absence of the evaluation and analysis of the classification of the suspensive condition in the Resolutions, which has an impact on the susceptibility of the registration of the act. Finally, I will offer my position on the matter.

It should be noted that, in the present work, the dogmatic, analytical, and systematic research methodology has been used for each of the parts of this document.

Índice

1.	Introducción.....	1
2.	Estado de cuestión a nivel registral: posición del Acuerdo Plenario y fundamentos del mismo.....	2
	2.1. Acuerdo Plenario del Pleno 72 del Tribunal Registral: Fundamentos a favor de la inscripción de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva.....	2
	2.2. Acuerdo Plenario del Pleno 72 del Tribunal Registral: Fundamentos en contra de la inscripción de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva.....	4
3.	Análisis crítico de la posición del Tribunal Registral.....	5
	3.1. Ausencia del análisis del Tribunal Registral de la clasificación de la condición suspensiva	6
	3.1.1. Condición suspensiva casual, mixta y potestativa.....	6
	3.1.2. Análisis de casos.....	9
	3.2. La falta de diligencia al no regular las condiciones suspensivas a través de precedentes de observancia obligatoria.....	11
4.	Conclusiones.....	12
5.	Bibliografía.....	13

Introducción

Actualmente, los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva que son materia de calificación por parte del Registrador Público son constantemente observados, debido a que los funcionarios públicos se adscriben a la literalidad del artículo 2019 inciso 4 del Código Civil. Es decir, que solamente se podrá inscribir los actos jurídicos cuando efectivamente se cumpla la condición suspensiva, pero no el acto sujeto a la modalidad.

En este contexto, esto tiene efectos negativos en el tiempo del usuario y a nivel sistémico de Registros Públicos, dado que en el día a día en el mercado se suscriben diferentes contratos que están sujetos a condición suspensiva y más aún cuando el cumplimiento de la condición suspensiva, tendrá un cambio en la situación jurídica real de un inmueble.

Cabe indicar que, en el año 2011, llegó a existir un acuerdo plenario en el Pleno Registral 72, mediante el cual se esbozaron argumentos a favor como en contra sobre la inscripción (anotación) de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva en Registros Públicos. Siendo esto así, no se llegó a la unanimidad de votos para que, efectivamente, resultase en un precedente de observancia obligatoria, motivo por el cual tampoco favorece a la inscripción rápida de los actos jurídicos sujeto a condición suspensiva.

Teniendo en cuenta ello, en el presente trabajo se desarrollará el estado de cuestión a nivel registral, específicamente, sobre el Acuerdo Plenario 72 del Tribunal Registral. De esta manera, se esbozará los fundamentos a favor como en contra del acuerdo en mención. A raíz de ello, en la segunda parte del texto, se brindará un análisis crítico de la posición del Tribunal Registral respecto a la ausencia del estudio de la naturaleza y clasificación de la condición suspensiva, lo cual se ahondará en la condición suspensiva causal, mixta y potestativa.

Finalmente, se buscará demostrar que el Tribunal Registral no ha hecho un análisis adecuado de la condición suspensiva, ni de la clasificación de la misma y, sobre todo, que no existe razón de ser en observar o negar la inscripción de aquellos actos sujetos a condición suspensiva. Desde mi consideración, esto se contradice con la finalidad que persigue Registros Públicos, el otorgamiento de publicidad y dotar de fe pública registral a los actos jurídicos.

2. Estado de cuestión a nivel registral: posición del acuerdo vinculante y posición de los vocales registrales.

Respecto a los actos jurídicos bajo condición suspensiva, este tema se abordó en el Pleno 72 del Tribunal Registral, en donde se llegó a determinar que los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva sí son susceptibles de ser inscritos en Registros Públicos; sin embargo, este acuerdo no llegó a ser precedente observancia obligatoria, solamente llegó a ser acuerdo plenario.

A continuación, se desarrollará el acuerdo plenario y la posición de los vocales del Tribunal Registral, tanto en favor como en contra de la materia en cuestión. A su vez, haremos presente las Resoluciones del Tribunal Registral en mérito a anotaciones de condición suspensiva.

2.1. Acuerdo Plenario del Pleno 72 del Tribunal Registral: Fundamentos a Favor del acto jurídico sujeto a condición suspensiva

Como se ha mencionado previamente, respecto a la posición del acuerdo plenario, se llegó a determinar que los actos jurídicos bajo condición suspensiva sí son actos inscribibles, sin embargo, no llegó a ser precedente de observancia obligatoria debido a que no hubo unanimidad de votos. En concreto, hubo 06 votos en contra y 09 votos a favor del acuerdo.

Respecto a la posición en favor del acuerdo, se precisó los siguientes argumentos:

- i) En primera instancia, los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales. Dentro de estas modalidades se halla la condición que es entendida como el evento futuro e incierto, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico.
- ii) En esa línea, también se puntualizó el marco general de inscripciones en los registros de bienes está determinado por el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil; es decir, se inscriben en dicho registro los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Y es que la publicidad jurídica registral no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquellos

relevantes para el derecho en la medida que genera efectos jurídicos de trascendencia hacia terceros. Se publicitan únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte de ellas. Excepcionalmente, también se admite que determinadas situaciones, sin tratarse de derechos reales, el sistema jurídico ha considerado conveniente publicitarlas por distintas razones; entre ellas tenemos, por ejemplo, los contratos de arrendamiento, reserva de propiedad y retroventa, entre otros.

- iii) Continuando con ello, el inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados. En principio ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre la funcionalidad de esta norma y del Registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica y económica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible cuando su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídica real del bien inscrito, pues de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a terceros.
- iv) De esta manera, carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que esta no se inscribe en el Registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular.
- v) No puede sustentarse la negativa de inscripción del acto jurídico sujeto a la condición suspensiva, ya que el registro otorga cognoscibilidad general respecto de ella, siendo posible su conocimiento por todos, y en tal medida es oponible frente a terceros.
- vi) Así, también podremos encontrar que cualquier tercero que contrate respecto de ese bien no podrá alegar que los eventuales efectos del cumplimiento de la condición no le afectan, pues al estar inscrita la condición, enerva los efectos de la fe pública registral.

- vii) El hecho que el potencial adquirente tenga solo un derecho personal no constituye óbice para la inscripción de la condición, pues se trata de posibilitar que este eventual adquirente pueda invocar la adquisición condicionada con carácter erga omnes.
- viii) De no ser así, los pactos de reserva de propiedad y/o retroventa (típicos derechos personales) no resultarían inscribibles. Nuestro sistema registral los admite como actos inscribibles en el inciso 3 del artículo 2019, y ambos llevan implícitas condiciones. Así, en el pacto de reserva de dominio, la transferencia de la propiedad del bien queda sujeta a la condición suspensiva del pago total del precio o una parte de él.
- ix) En conclusión, será mucho más relevante la oponibilidad y la necesidad de brindar certeza y seguridad a la contratación (2011, p32).

2.2. Acuerdo Plenario del Pleno 72 del Tribunal Registral: Fundamentos en contra del acto jurídico sujeto a condición suspensiva

En el presente acápite, se señalará los fundamentos en contra que se esbozaron en el Pleno 72 sobre de la inscripción u anotación de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva:

- i) Se señala que es el marco normativo aquel que autoriza los actos inscribibles en el Registro, se trata de un numerus clausus, ya que no todos los actos celebrados respecto a un bien pueden acceder al Registro, por ejemplo, el caso del Compromiso a Contratar. A su vez, indica que el Registro, a través de sus instancias registrales, no es competente para establecer los actos inscribibles.
- ii) Se indica que, en el caso de una transferencia sujeta a condición suspensiva, no podría inscribirse la compraventa, porque aún no hay un acto traslativo de dominio; es decir, el derecho real aún no ha mutado. Se precisa que dicha condición no da lugar a un asiento independiente, ya que no hay norma que autorice su inscripción.

- iii) A su vez, se planteó el siguiente cuestionamiento ¿Cuál sería el efecto de una compraventa sujeta a condición suspensiva? si no impide la transferencia porque el vendedor sigue siendo propietario, quiere decir que aún inscrito el contrato sujeto a condición, este podrá enajenarlo. Cuando se cumpla la condición, ¿qué significaría?, que los efectos del cumplimiento de la condición suspensiva se retrotraen a la fecha del asiento de presentación en que se anotó el contrato sujeto a condición suspensiva, aunque las partes no lo hayan pactado así; o, se le estaría aplicando normas referidas a anotaciones preventivas, cuando el marco normativo no ha permitido su acceso.
- iv) Además de ello, se recalcó que en el inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil establece el supuesto de inscripción del cumplimiento de la condición, es decir, no cuando existe pendencia de la condición sino cuando esta se produce.
- v) Somos del criterio que, si bien los actos de conservación a que se refiere el artículo 173 del Código Civil o medidas precautorias a que se refiere el artículo 768, pueden considerar dentro de dichas acciones a la inscripción o anotación registral, estas solo serán posibles siempre que exista norma legal que lo autorice (2011, p 33).

Habiéndose señalado los argumentos que se brindaron en el Pleno Registral 72, es preciso ahora referirnos a algunos casos que llegaron al Tribunal Registral sobre los actos jurídicos bajo condición suspensiva.

3. Análisis crítico de la posición del Tribunal Registral

Conforme se ha expuesto en el estado de la cuestión, no se estableció como precedente de observancia obligatoria los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva, sino que simplemente llegó a ser un acuerdo plenario. No obstante ello, considero que, en realidad, se pudo haber profundizado en el estudio y análisis de la naturaleza de la condición suspensiva como modalidad del acto jurídico.

En este contexto, vamos a realizar un análisis crítico de las Resoluciones Registrales (las cuales tienen como objeto las condiciones suspensivas), en torno a qué se debió haber fundamentado y analizado; por lo cual, se detallará la subdivisión de la tipología de las

condiciones suspensivas y, en particular, sobre una evaluación de cada resolución registral referida previamente.

Posteriormente, en el segundo acápite realizaremos una evaluación sobre la falta de diligencia del Tribunal Registral por no regular las condiciones suspensivas a través de precedentes de observancia obligatoria. Así, se desarrollará un punto específico: el análisis crítico de la posición en contra de la inscripción de las condiciones suspensivas

3.1. Ausencia del análisis del Tribunal Registral de la clasificación de la condición suspensiva.

Como veremos, en las Resoluciones Registrales solamente se han limitado a señalar que las condiciones suspensivas sí forman de carácter inscribible, dado que cuando se cumplan las referidas las condiciones, esto implicará una modificación en la situación jurídica real del inmueble.

Sin embargo, no ha habido un desarrollo de la naturaleza de la condición suspensiva, ni su clasificación de la tipología en las Resoluciones Registrales. El por qué es importante desarrollar ello radica en que, al saber las diferentes categorías de las condiciones suspensivas, podremos saber cuál es la condición suspensiva que sería catalogada nula por el artículo 172 del Código Civil y, por tanto, no sería inscribible. Así, dejamos en claro que, no todas las condiciones suspensivas son inscribibles en el registro jurídico de SUNARP.

3.1.1. La condición suspensiva: casual, mixta y potestativa

En primera instancia, por ubicación normativa, la condición suspensiva está regulada en el título V “Modalidades del acto jurídico”, dentro del Libro II “Acto jurídico” del Código Civil. De esta manera, la condición suspensiva responde a ser una modalidad del acto jurídico.

Puntualmente, está contemplada en el artículo 171 del Código Civil respecto a la condición suspensiva impropia:

Invalidación del acto por condiciones impropias

Artículo 171º.- La condición suspensiva ilícita y la física o jurídicamente imposible invalidan el acto. La condición resolutoria ilícita y la física o jurídicamente imposible se consideran no puestas.

Asimismo, en el artículo 172 del Código Civil, se contempla a la nulidad de la condición suspensiva que solo dependa de la parte deudora:

Nulidad del acto jurídico sujeto a voluntad del deudor

Artículo 172º.- Es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor.

Como se puede ver, la legislación no brinda una definición sustantiva y completa sobre la condición suspensiva en sí misma. Por lo cual, esto se encuentra más desarrollado a nivel doctrinario. Así, por ejemplo, León Barandiarán señala que:

Entiéndase por condición, el hecho incierto y futuro del cual las partes celebrantes de un acto jurídico hacen depender la producción de los efectos o el cese de los mismos a su completa verificación. En el mismo sentido, resaltando siempre la característica de la incertidumbre y futuridad, se pronuncian Barassi, Llambías, Messinero, Santos Briz y León Barandiarán (2020, p 671).

Entonces, como requisito esencial de la condición suspensiva es que debe concurrir simultáneamente, tanto el hecho incierto en sí mismo, como el tiempo futuro. Y, a su vez, claro está, que sea susceptible de cumplimiento física y jurídicamente posible.

Al respecto, Aníbal Torres señala tres modalidades de condición suspensiva:

Si la verificación del evento depende de la voluntad de uno de los sujetos del acto jurídico, la condición es potestativa; si depende de un hecho ajeno a la voluntad de una de las partes, la condición es casual; y, si la verificación del evento depende de la voluntad del agente y en parte de un hecho ajeno, la condición es mixta. (2011, p 332).

Por tanto, de acuerdo con lo señalado por Aníbal Torres tendríamos tres caracteres o categorías de condición suspensiva:

Condiciones suspensivas	
Potestativa	Que solo depende de una parte contractual
Casual	Que solo dependa de un hecho extrínseco
Mixta	Que sea en parte de la voluntad humana y parte de un hecho ajeno.

A continuación, una breve reseña sobre la clasificación señalada.

Sobre las condiciones suspensivas potestativas, Messineo expresa que “esta solución se justifica en consideración a que si el deudor pudiera a su placer querer o dejar de querer la enajenación del derecho o de la asunción de la obligación “(1979, p 462); por ejemplo, “si quiero, te pago los 100 dólares” o “si es que me nace, te donaré mi casa”. A su vez, Borda confirma lo señalado por Messineo aduciendo también a que la condición será potestativa cuando se basa en el mero arbitrio de una de las partes (1984, p 515).

Por otro lado, sobre las condiciones suspensivas casuales, estas responden a condicionar la eficacia del acto a hechos extraños a la voluntad de los otorgantes del acto, por ejemplo, decir “en caso sobrevenga la lluvia, te prometo cierta área de cultivo” (León, 2020, p 676). Básicamente, la naturaleza de esta condición suspensiva casual está condicionada a los factores extrínsecos.

Con relación a las condiciones suspensivas mixtas, León Barandarián Hart sostiene que:

En la condición suspensiva mixta el hecho depende en parte de la voluntad de uno de los participantes del acto y en parte de una circunstancia extraña a ellos. Por ejemplo: cuando se estipula que Juan hará una donación a María si es que ella se casa con Pedro. Se trata aquí de una condición suspensiva, mediante la cual se hace depender el efecto del acto jurídico de un hecho que es el matrimonio de María. El suceso puesto como condición, depende en parte de la voluntad de esta y, además, de una situación extraña: que Pedro manifieste su voluntad en ese sentido (2020, p 676).

Ahora bien, cabe preguntarnos ¿por qué es relevante saber estas diferencias entre las categorías de condiciones suspensivas?

La respuesta está orientada a que, al saber las diferencias de las categorías, podremos saber a qué categoría de condición suspensiva es sancionada con nulidad por el artículo 172 del Código Civil. Según este artículo, se señala que la condición suspensiva será nula cuando solo dependa de la exclusiva voluntad del deudor.

Por todo lo que hemos señalado previamente, entonces, el artículo 172 del Código Civil sanciona con nulidad a la condición suspensiva de carácter potestativo, es decir, aquella que responde su condicionamiento del acto a una mera arbitrariedad o voluntad de las partes. Por tanto, y tal como lo señala José Leon Baradarián Hart las condiciones

suspensivas mixtas y casuales son aquellas que sí son válidas y admisibles por nuestro ordenamiento jurídico (2020, p 676).

En esa línea, según Diez-Picasso y Gullón, expresa también que diferenciar entre una condición suspensiva puramente potestativa de una de carácter mixto no es fácil, pero una línea demarcatoria tendría que ver con que, en la primera (potestativa) solo está sujeto a la voluntad y que es indiferente la realización del acto jurídico; en cambio, en la segunda (mixta) se encuentran intereses y dificultades presentes para cumplir ello (1976, p 101).

Desde mi punto de vista, la condición suspensiva será absolutamente o meramente potestativa cuando prima la arbitrariedad de la parte deudora, sin interés o motivo alguno. En cambio, cuando estamos ante una condición suspensiva donde hay alguna razón o justificación para la misma, no sería en estricto meramente potestativa, sino que va a perseguir la finalidad de las partes y, por ende, sería válida e inscribible en SUNARP.

3.1.2. Análisis de casos registrales

Hemos indicado cuáles son las categorías de las condiciones suspensivas, así como también hemos podido visibilizar que solo sería nula el acto sujeto de la condición suspensiva de carácter potestativo. En adelante, vamos a realizar un análisis de las condiciones suspensivas que fueron materia de observación en primera instancia por el Registrador Público y, como consecuencia de estas observaciones, los usuarios se vieron en la necesidad de apelar ante el Tribunal Registral.

Cabe destacar que, la finalidad de realizar el análisis de las Resoluciones Registrales es poder indicar dos cosas: i) que no se ha realizado una evaluación de la clasificación de las condiciones suspensivas, y ii) que existe una repercusión negativa en el tiempo de los usuarios.

La primera Resolución Registral que analizaremos será **la N° 425-2019-SUNARP-TR-L**, la cual versa sobre acto jurídico sujeto a condición suspensiva. En esta Resolución Registral materia de análisis, podemos ver que el usuario solicitó la inscripción de la Escritura Pública de la restitución del dominio del predio sometido a fideicomiso, bajo la condición suspensiva de la presentación de los contratos de transferencia por parte de la empresa vendedora “líder, Inversiones y Proyectos S.A.C.” a los Registros Públicos. Es decir, apenas se inscriba los contratos de transferencia, surtirá efecto la restitución del patrimonio a los fideicomitentes.

Ante este caso, el Registrador observó indicando que era requisito previo que se inscriba los contratos de transferencia, es decir, que se cumpla condición suspensiva. El Tribunal Registral resolvió indicando que sí se puede inscribir este acto jurídico bajo condición suspensiva y, al realizar un análisis sobre qué es la condición suspensiva, la condición no fue calificada como potestativo y, por ende, nulo.

La segunda Resolución Registral es la N° **109-2019-SUNARP-TR-L**, la cual versa sobre el acto jurídico bajo condición suspensiva. Este es el mismo caso que la resolución anterior, pero sobre partidas registrales diferentes. Observado y resuelto por registradores distintos, así como miembros del Tribunal Registral diferentes. En este caso, el usuario solicitó la inscripción de la Escritura Pública de la restitución del dominio del predio sometido a fideicomiso, bajo la condición suspensiva de la presentación de los contratos de transferencia por parte de la empresa vendedora “líder, Inversiones y Proyectos S.A.C.” a los Registros Públicos. Es decir, apenas se inscriba los contratos de transferencia, surtirá efecto la restitución del patrimonio a los fideicomitentes. Ante este caso, el Registrador observó indicando que era requisito previo que se inscriba los contratos de transferencia. El Tribunal resolvió indicando que sí se puede inscribir este acto jurídico bajo condición suspensiva y, al realizar un análisis sobre qué es la condición suspensiva, la condición no fue calificada como nula.

La otra Resolución Registral es la N° **211-2021-SUNARP-TR**, la cual también versa sobre el Acto Jurídico bajo condición suspensiva. En este caso, el usuario solicitó, a través del SID-SUNARP, la inscripción de la compraventa a favor de Javier Huamán Ramírez respecto de un inmueble ubicado en Tingo María, inscrito en la partida correspondiente del registro de bienes inmuebles. Sin embargo, el Registrador observó el título porque está sujeto a la condición suspensiva de la inscripción de la sucesión intestada, ya que en una de las cláusulas de la Escritura Pública contempló que la venta es a razón de las acciones y derechos (100%) del predio. En ese sentido, el Registrador solicitó previamente la inscripción. El Tribunal Registral resolvió indicando sí es un acto inscribible bajo la condición suspensiva, teniendo en cuenta que en este caso dicha condición es la declaratoria de herederos.

Por todo lo señalado anteriormente, podemos concluir que no se ha realizado un análisis de la tipología de las condiciones suspensivas y solamente se ha limitado a señalar que cualquier condición suspensiva que afecte sobre un inmueble, deberá anotarse en los Registros Públicos.

Cabe resaltar que, todas las condiciones suspensivas vistas previamente son de naturaleza de carácter mixto, ya que responden a tener un factor extrínseco e intrínseco, así como también tienen de por medio intereses por el cumplimiento del negocio jurídico. De este modo, son perfectamente admisibles en SUNARP. Este análisis es el que tuvo que haber realizado el Tribunal Registral y no simplemente ceñirse a una interpretación básica.

De lo contrario, no se habría realizado una buena labor de calificación, ni de interpretación jurídica por parte del Tribunal Registral, ni por el Registrador Público.

3.2. La falta de diligencia al no regular las condiciones suspensivas a través de precedentes de observancia obligatoria.

De acuerdo con lo revisado, considero que existe una falta de diligencia al no regular las condiciones suspensivas a través de los precedentes de observancia obligatoria, debido a que al no estar establecido como una regla que sigan los Registradores, esto significará tener una implicancia negativa en el tiempo y costo a nivel usuario, y sistémico a nivel institucional en los Registros Públicos.

Además de ello, es importante resaltar que los Registros Públicos tienen como finalidad perseguir la publicidad de los actos jurídicos y, justamente, conllevar a dotar fe pública registral a los mismos. En ese sentido, dista de cualquier racionalidad negar la publicidad de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva.

Tal como se mencionó en uno de los argumentos a favor de la inscripción de los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva, no debería existir una lectura literal del artículo 2019 inciso 4 del Código Civil, debido a que ello carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que esta no se inscribe en el Registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular.

Por ello, es mejor analizar la situación a nivel macro y sistemático, no basándonos en un análisis meramente literal de la normativa, sino que evaluando la naturaleza del acto y la finalidad de Registros Públicos.

4. Conclusiones

Desde mi punto de vista, los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva sí deben ser anotados en Registros Públicos, por cuanto ello tendrá un impacto en los terceros adquirentes y, cuando ocurra la referida condición, implicará en una modificación de la situación jurídica real del inmueble, lo cual se torna relevante para los Registros Públicos.

En ese sentido, considero que los actos jurídicos sujetos a modalidad, tal como la condición suspensiva, deberían ser elevados a precedentes de observancia obligatoria, ya que con ello los Registradores no observarían dichos actos y sería mucho más factible en el tiempo del usuario y, a su vez, a nivel sistémico de Registros Públicos porque iría alineado con la finalidad de la institución que es la publicidad registral. De esta manera, estos actos serán dotados de los principios rectores registrales, tales como publicidad, oponibilidad, y fe pública.

Ahora bien, también es pertinente señalar que sería óptimo que cuando se analicen estos casos, el Tribunal Registral realice un análisis adecuado de la condición suspensiva, tanto sobre la naturaleza del mismo como en la clasificación de los tipos de condición suspensiva. Con referencia a la tipología, es importante puesto que, como hemos visto, cuando se está ante una condición suspensiva de tipo potestativa, siempre será nula y no podrá ser inscrita en Registros Públicos.

BIBLIOGRAFÍA PRELIMINAR

- Arija, C (2018). *La condición en el contrato: inscripción en el registro de propiedad. Revista de Derecho Civil. Vol V N. 4 pp- 281-231. Recuperado de: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/339>*
- Barandarián, L. (2020). Comentario al artículo 172 del Código Civil: Condición potestativa. En *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.
- Cárdenas, C. (1994). *Estudios de Derecho Privado (reflexiones de un tiempo)*. Tomo 1. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Diez-Picazo y Gullón. (1982). *Sistema de Derecho Civil, I*. Madrid: Tecnos
- Gonzales, J. (2002). *Comentarios al nuevo reglamento general de registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- González, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I, 3º, ed. Lima: Jurista
- Luna, E. (2020). *Temas claves en la casuística registral: nuevas perspectivas*. Lima: Instituto Pacífico.
- Mendoza, G. (2017). Enfoque Derecho. ¿la condición suspensiva es un acto inscribible?. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2017/06/23/la-condicion-suspensiva-es-un-acto-inscribible/>.
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ejea.
- Scognamiglio, R. (1991). *Teoría general del contrato*. Bogotá: Universidad del Externado.
- Torres, A. (2011). *Código Civil: Comentarios y jurisprudencia*. Lima: Editorial Moreno.
- Ortiz, J. (2005). *Apuntes de derecho registral*. Lima: Dante Antonioli Delucchi
- Ortiz, J. (2007). Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. *Revista Universidad San Martín*. 1-130. Recuperado a partir de:

https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_De_recho_Registral.f

Resoluciones Registrales

SUNARP (11 de enero de 2019). Resolución N° 109-2019-SUNARP-TR. Lima, Perú.

SUNARP (14 de febrero de 2019). Resolución N° 425-2019-SUNARP.TR. Lima, Perú.

SUNARP (10 de mayo de 2021). Resolución N° 211-2021-SUNARP-TR. Lima, Perú.

SUNARP (22 de marzo de 2011). Resolución LXXII – SUNARP – TR. Lima, Perú.

