

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe sobre la Resolución N° 3703 -2022-SUNARP-TR,
la inscripción de las cláusulas que limitan a facultad de
disposición de la propiedad.

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado
que presenta:

Luis Emilio Vilchez Araujo

ASESOR:

Felix Roberto Jimenez Murillo

Lima, Año 2023

Informe de Similitud

Yo, FÉLIX ROBERTO JIMÉNEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado “**Informe sobre la Resolución N°3703-2022-SUNARP-TR, la inscripción de las cláusulas que limitan a facultad de disposición de la propiedad**”, del autor LUIS EMILIO VILCHEZ ARAUJO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 11%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/07/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

El presente informe analiza la Resolución N° 3703 -2022-SUNARP-TR; en la cual se establece que es posible inscribir cualquier tipo de cláusula que limite las facultades de uso y disfrute, pero aquella que limite la disposición no podrá inscribirse jamás. Ello se desprende de la prohibición a este tipo de cláusulas que se encuentra establecido en el Código Civil peruano.

Luego, se utilizara este caso precisamente para exponer los elementos más esenciales entorno a la limitación de la facultad de disposición de la propiedad. Así como para criticar tanto la calidad de la motivación del Tribunal Registral en este tipo de casos y finalmente incluso la idoneidad de la norma prohibitiva del Código Civil.

Palabras clave

[Derecho de propiedad, inscripción de restricciones, cláusulas de inalienabilidad, cláusulas que limitan la disposición, motivación de las resoluciones administrativas]

ABSTRACT

The present report analyzes the Resolution N° 3703 -2022-SUNARP-TR, in which it is established that is possible to register any kind of clause that limits the faculties of use and enjoyment, but the clause that limits disposition could never be register. This comes from the prohibition of this kind of clauses as established in the Peruvian Civil Code.

Then, we will use this case precisely to expose the more essential elements around the limitation of the faculty of disposition of property. And also to criticize the quality of the reasoning of the registry court in this kind of cases and finally even the suitability of the prohibitive rule in the Civil Code.

Keywords

[Property right, registration of restrictions, inalienability clauses, clauses that limit disposition, reasons for administrative decisions]

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	0
I. INTRODUCCIÓN	1
I.1. Justificación de la elección de la resolución	1
I.2. Presentación del caso y análisis	2
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	3
II.1. Antecedentes	3
II.2. Hechos relevantes del caso	4
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	6
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO	6
IV.1. Respuestas preliminares al problema principal y secundarios	6
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	9
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	10
V.1. Problema principal	10
V.2. Problemas secundarios	24
V.3. Problemas complementarios	28
VI. CONCLUSIONES	29
BIBLIOGRAFÍA	31

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N° 3703 -2022- SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral, derecho civil, derecho administrativo
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	-
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Inversiones Alquimia S.A.C.
DEMANDADO/DENUNCIADO	Decisión del registrador público José Ismael Noriega Ulfe
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	Asociación para la Atención Integral de Niños de la Calle (Propietario del inmueble)
OTROS	-

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Justificación de la elección de la resolución

La principal razón por la que escojo esta resolución es por la idoneidad de la misma para evidenciar la realidad práctica de determinados casos. Hago referencia pues a casos en los que se puede alegar un interés legítimo de las partes para establecer determinadas cláusulas que por distintos motivos se encuentran prohibidas en nuestra legislación. Así se observa que, en la cláusula materia de rogatoria en el caso, existen 3 numerales y en cada uno de estos se limitaba parcialmente una de las facultades reconocidas en el artículo 923 del Código Civil, con esto me referimos a la disposición, el uso y el disfrute.

Así pues, es interesante para el presente estudio que registralmente existe una clara diferenciación respecto a cuáles de estas limitaciones pueden ser inscritas y cuáles no. En este sentido, acorde a la decisión del Tribunal Registral en este caso, las cláusulas que limiten las facultades de uso y disfrute siempre podrán ser inscritas en registro sin importar cuán restrictivas puedan llegar a ser para el propietario. Por otro lado, una cláusula que limitase la facultad de disposición, no podrá ser inscrita jamás aunque esta limitación fuera parcial.

Esta decisión es concordante con el contenido del artículo 882 del Código Civil y la consolidación de este mediante los precedentes de observancia obligatoria existentes en los plenos Nonagésimo Cuarto y Nonagésimo Noveno de SUNARP. Sin embargo, la idoneidad del referido artículo 882 ha sido cuestionada por múltiples autores en las últimas décadas e incluso se ha buscado modificar el texto del mismo en reiteradas ocasiones, pudiendo considerarse que efectivamente no responde a los intereses contractuales actuales de nuestro país.

Por este motivo el análisis del Tribunal Registral no solo debería tomar en consideración la ley, sino también el razonamiento interno del propio contrato y la doctrina más reciente sobre la materia. En este sentido, si bien por razones legales está prohibida la existencia de estas cláusulas, es importante evidenciar la realidad de este tipo de casos y otros similares con la finalidad de que desde el registro se ayude a perfeccionar la normativa nacional. Así pues, con un análisis a mayor profundidad del contenido del caso el Tribunal Registral podría

haber generado un interesante precedente sobre las cláusulas que limitan la disposición que existen en el ámbito contractual peruano.

I.2. Presentación del caso y análisis

El presente caso está referido a la solicitud de inscripción de la cláusula SEXTA del contrato de compraventa efectuado entre Inversiones Alquimia S.A.C. y la Asociación para la Atención Integral de Niños de la Calle (AIDENICA). En dicha cláusula se limitan las diversas facultades de la propiedad del comprador y busca ser inscrita precisamente por el riesgo del incumplimiento de esta. Encontramos pues que el numeral 1 de dicha cláusula limita la facultad de disposición del bien, y por ende, según el análisis tanto del registrador, como del Tribunal Registral, es imposible inscribirla acorde al artículo 882 del Código Civil.

Así, en nuestra consideración, no es suficiente motivación el indicar que una determinada clausula coincide con un supuesto prohibido. Es evidente que el Tribunal Registral es un ente administrativo y sus resoluciones no tienen la facultad de interpretar o alterar la normativa, no obstante ello, el análisis que puedan emitir es de suma importancia para el desarrollo del derecho en nuestro país.

En este sentido es que identificamos un significativo problema respecto a la ausencia de análisis en la resolución. Opinamos pues que debieron analizarse otros elementos existentes en el interior del contrato materia de rogatoria, elementos como el sentido lógico de la existencia de esta cláusula en el interior del contrato, así como del contexto en el que este tipo de cláusulas surgen. También debió analizarse el interés legítimo de ambas partes al pactar una estipulación poco común en un contrato de compra-venta. Así, posiblemente se hubiera podido evidenciar de forma mucho más concreta lo inidónea que es la prohibición de estas cláusulas en nuestro país.

Identificamos también otros problemas que surgen de ello, tal como la importancia de analizar otros casos como el que venimos estudiando para evidenciar la necesidad de cambio del Artículo 882. Por otro lado, encontramos también el riesgo existente en la inadecuada motivación de las resoluciones administrativas que es un elemento que debe consolidarse en nuestro país, particularmente en tribunales admirativos que analizan temas jurídicos

complejos como el presente. A nuestra consideración todos estos problemas incrementan la necesidad de análisis por parte del Tribunal Registral, lo que no se ve reflejado presente en la resolución.

Así pues, consideramos que algunos de los principales instrumentos normativos y jurisprudenciales que nos son de gran utilidad para analizar este caso son los siguientes:

- Código Civil (Artículos IX del Título Preliminar, 882, 923, 926 y 2019)
- Artículo IV Numeral 1.2. del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General
- Expediente N° 0091-2005-PA/TC
- XCIV Pleno Registral
- XCIX Pleno Registral
- Resolución N° 310 -2010-SUNARP-TR-L

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

II.1. Antecedentes

- El 21 de mayo de 2006 se protocolizó como escritura pública el contrato de compraventa entre el vendedor Inversiones Alquimia S.A.C. y el comprador Asociación AIDENICA. En este se transfiere la propiedad del bien ubicado en la Av. República de Portugal N° 264 – 266, Breña por el monto de \$30,000.00. Este mismo contrato obra como título archivado N° 428735 de fecha 24 de agosto 2006 del Registro de Predios de Lima.
- En el asiento registral de fecha 06 de setiembre de 2006 se publicó exclusivamente el contenido sobre la referida transferencia de propiedad y no se encuentran publicitadas las demás cláusulas del contrato.
- Es así que en la cláusula SEXTA del referido contrato, existen 3 numerales en los que se limitan parcialmente las facultades de uso, disfrute y disposición del bien por parte la asociación compradora. El incumpliendo de estas acarrea la resolución del contrato de compraventa.
- Así pues en el numeral 1) se limita la disposición en tanto antes de enajenar el bien necesitaran de la autorización escrita por parte del señor Alejandro Enrique Desmason De Ravago quien en ese momento era socio mayoritario

de Inversiones Alquimia S.A.C. En el numeral 2) se limita el uso, restringiéndolo únicamente a ser casa-hogar o centro de instrucción para niños de la calle. Y en el numeral 3) se limita el disfrute, en tanto se prohíbe plenamente que este bien sea arrendado a terceros.

II.2. Hechos relevantes del caso

- Con fecha 11 de mayo de 2022, ante el potencial incumplimiento de dicha cláusula, es que del señor Alejandro Enrique Desmason De Ravago por medio de su representante solicita la inscripción de la totalidad de la cláusula SEXTA del contrato. Ello con la finalidad de que las limitaciones contenidas en sus 3 numerales sean publicitados y oponibles frente a terceros.
- Ante esto, el registrador público José Ismael Noriega Ulfe procede a formular la tacha sustantiva de la solicitud de inscripción. Los fundamentos centrales de la tacha son que acorde al artículo 2019 concordado con el 882 del Código Civil no se puede establecer mediante contrato una restricción que prohíba enajenar o gravar. Critica también la alusión al derecho de reversión en tanto este está previsto únicamente para los casos de donación. Señala pues que se considera como no puesta la cláusula SEXTA que limita la enajenación y el arrendamiento, excediendo en su interpretación incluso lo establecido en el Código Civil.
- Posteriormente, la parte recurrente apela alegando que el numeral 1 de la referida cláusula no implica una prohibición en la facultad de transferencia del bien sino meramente un requisito previo al ejercicio de este. Así también, indica que esta cláusula fue establecida con la finalidad de que el inmueble ayude a cumplir con los objetivos de la Asociación AIDENICA, siendo además que la venta fue realizada en términos muy favorables para la compradora. Señalando expresamente que en la actualidad existe un riesgo sobre la venta del inmueble y que ello perjudicaría los fines de la asociación beneficiada con la compra. En nuestra opinión esta apelación es efectiva al momento de exponer dos elementos centrales que finalmente el tribunal no analiza. Por un lado indica la importancia de estas cláusulas dentro de la lógica contractual en tanto buscan garantizar los fines que inspiraron el negocio jurídico, esto es el apoyo a los

niños de la calle. También, como consecuencia de esto, indica la necesidad de que dichas restricciones de la propiedad sean publicitadas en el registro.

Sin embargo, presenta también un argumento muy poco convincente respecto al carácter del numeral 1) de la cláusula SEXTA. Ello pues pretende señalar que esta no es una limitación a la enajenación sino solo un “requisito previo” a esta. Dicho argumento, evidentemente solo busca evitar que esta coincida con el supuesto prohibido y falla en comprender que el denominado “requisito previo” efectivamente es una limitación parcial a la disposición.

- Luego de ello, el Tribunal Registral por medio de la resolución materia de estudio, determina que efectivamente el numeral 1) de la cláusula SEXTA implica una limitación a la facultad de disposición y por ende no puede inscribirse. Sin embargo, los numerales 2) y 3) pueden ser inscritos en tanto sus limitaciones son referidas a las facultades de uso y disfrute. De este modo dispone revocar la tacha y disponer la observación del defecto contenido en el numeral 1, además de sugerir que se desista parcialmente de la rogatoria respecto a este numeral.

Sobre este punto, y tal como desarrollare a mucha mayor profundidad más adelante, se observa que el tribunal efectivamente toma una decisión formalmente correcta. Ello en tanto la aplicación de la prohibición establecida en el artículo 882 del Código Civil solo afecta al numeral 1) de la cláusula SEXTA y no a la totalidad de esta cláusula como había analizado el registrador. No obstante, la principal crítica que identifiqué se orienta a la evidente falta de análisis sobre la situación particular del caso materia de rogatoria. Esto pues el tribunal solo señala la coincidencia con el supuesto pero no se manifiesta respecto a la existencia de este dentro del contrato. Tampoco analiza la idoneidad de la prohibición absoluta para este tipo de caso, más allá de mencionar sus propios precedentes de observancia obligatoria. Ello resulta más problemático aun si analizamos los precedentes y entendemos que estos en lugar de examinar la norma buscan interpretarla en uno u otro sentido.

Finalmente, de la revisión de la partida del predio, se observa que con fecha 10 de noviembre de 2022 se inscribieron dos asientos registrales. Ambos se sustentan precisamente en lo resuelto por medio de la resolución materia de estudio. En estos se publicitan las restricciones establecidas en los numerales 2) y 3) de la cláusula SEXTA, así como el carácter resolutorio en caso de

incumplimiento de los mismos. Por medio de esto se garantizan parcialmente el interés del entonces recurrente, relativo a que el bien vendido sirva para apoyar a los niños de la calle.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1. Problema principal

- ¿El Tribunal Registral deber realizar un análisis más profundo sobre el caso en el que se ha establecido una cláusula de no disposición?

III.2. Problemas secundarios

- ¿La prohibición absoluta de las cláusulas que limitan la disposición en el Perú debería ser cambiada en nuestra legislación?
- ¿El Tribunal Registral tiene la obligación de motivar debidamente sus resoluciones?

III.3. Problemas complementarios

- ¿Pueden existir cláusulas nulas en los títulos archivados por el registro? ¿Ello afectaría al principio registral de legitimación?
- ¿Podrían inscribirse estas cláusulas, u otras similares, en caso de que transferencia de la propiedad se hubiera producido por una donación en lugar de una compraventa?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO

IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

Respecto al problema principal, considero que efectivamente existe una evidente deficiencia en el análisis, tanto del registrador como del Tribunal Registral. Ello debido a que, a pesar de que el artículo 882 del Código Civil prohíbe este tipo de cláusulas, es importante que se analicen este tipo de casos en los que claramente hay un interés legítimo para establecerlas. En este sentido, el análisis de este tipo de casos no puede limitarse meramente a la repetición de

los artículos del código civil y los precedentes del tribunal. Por el contrario, es necesario que desde la administración se evidencie la existencia de casos en que por acuerdo de ambas partes se pacta una limitación voluntaria sobre facultad de disposición y que estos tienen perfecto sentido dentro de la lógica negocial del contrato.

Consideramos que en este tipo de casos debe analizarse el motivo por el cual la cláusula fue pactada. Así pues, la existencia de una cláusula poco común para una compraventa y siendo evidente que este no fue un contrato por adhesión son indicios claros de que ambas partes negociaron la existencia de esta. Con relativa facilidad podemos observar que la existencia de estas cláusulas resultaba beneficiosa para los contratantes al momento del pacto. Por un lado, la compradora Asociación AIDENICA pago un monto inferior al valor comercial por un bien que le ayudaría a cumplir sus fines, y para ello debió pactar cláusulas que precisamente asegurasen que el uso del bien se oriente hacia dichos fines. Y por otro lado, la vendedora Inversiones Alquimia S.A.C. se aseguró de que el bien que transfirió con la finalidad de apoyar a los fines de la sociedad efectivamente cumpla con ese objetivo y en caso dejara de cumplir esos fines retorne a su propiedad.

En otras palabras, la lógica contractual de esta cláusula es precisamente que el contrato tuviera un carácter similar al de una donación con derecho de reversión. Además de ello resulta también similar a la donación en tanto existe un beneficio patrimonial mucho más marcado para la parte que recibe la propiedad del bien. Sin embargo, es evidente que no podría haberse establecido como una donación en tanto el enajenante Alquimia SAC no deseaba transferir el bien de forma totalmente gratuita sino más bien por un monto reducido. Es por todo ello que, en uso de la libertad contractual, se aplicó una cláusula de limitación a la facultad de disponibilidad la cual es perfectamente lógica y legítima dentro de este contrato a pesar de estar prohibida por nuestra normativa.

Esto es de gran importancia, en tanto demuestra la necesidad de cambio normativo sobre el artículo 882 del Código Civil, y además permite que el usuario identifique el origen de la imposibilidad de inscripción más allá del elemento netamente registral. En este sentido, en el presente caso es evidente que los 3 numerales de la cláusula SEXTA están orientados a garantizar el uso del inmueble en beneficio de la Asociación AIDENICA. Así, acorde al Tribunal

Registral pueden inscribirse indiscriminadamente aquellos que limiten las facultades de uso y disfrute; pero no puede inscribirse aquel que limita parcialmente la facultad de disposición. Es precisamente esta distinción, que inicialmente parece arbitraria, la que el registro debió evidenciar ello en la propia resolución.

De esta misma manera, respecto al problema secundario sobre el cambio del artículo 882 del Código Civil en nuestro país, podemos afirmar que efectivamente la modificación del referido artículo es realmente necesaria. Considero esto puesto que los fundamentos de la inclusión de esta prohibición en el Código Civil estaban temporalmente desfasados incluso en el año 1984 en el que fue redactado.

Así pues, surgió como temor de la figura de las “manos muertas” que era problemática en la época medieval y colonial; pero en los múltiples siglos transcurridos es evidente que las figuras contractuales han evolucionado y una prohibición absoluta como esta no responde a los intereses negóciales actuales. Es precisamente por este desfase temporal entre la realidad y la norma que surge la necesidad de cambio. Considerando esto es que hemos identificado que en reiteradas ocasiones se ha buscado modificar el referido artículo 882, tendiendo siempre a una prohibición parcial, menos restrictiva y con límites más precisos.

Por otro lado, respecto al problema secundario sobre la obligación del tribunal registral de motivar debidamente las resoluciones, podemos afirmar que efectivamente es parte de sus obligaciones al momento de emitir cualquier decisión. Encontramos el fundamento de ello en la doctrina y la normativa administrativa que señalan que un tribunal administrativo no está exento de cumplir con este y otros principios procedimentales.

Además de ello, sostenemos también que meramente citar normas y precedentes no es una justificación suficiente para tomar una decisión. Ello es más evidente aun si tomamos en consideración que los precedentes citados no analizan diversos temas jurídicos que significativos en el caso y por el contrario solo realizan una interpretación de la norma que prohíbe las cláusulas que limitan la disposición.

IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

Respecto al contenido específico de la resolución materia de estudio, se puede afirmar que la decisión final emitida es efectivamente adecuada, acorde a la ley y a los precedentes vinculantes del Tribunal Registral. Sin embargo, respecto al análisis que lleva a dicha decisión consideramos que realmente presenta múltiples deficiencias.

Primeramente, observo que si bien señala de forma adecuada los preceptos del Código Civil y de los propios precedentes del Tribunal Registral, no realiza un análisis verdadero del contenido y los alcances de estos respecto al caso. Así pues, cita textualmente los artículos 925 y 926 relativos a las restricciones de la propiedad y el artículo 2019 numeral 5 que identifica a estas como actos inscribibles. Posteriormente solo menciona la existencia del artículo 882 para luego transcribir los contenidos de los precedentes XCVI y XCIX, en los que se detalla la prohibición absoluta sobre las cláusulas que limitan la disposición.

Sobre esta base se limita señalar que el numeral 1) de la cláusula SEXTA del contrato, que es la materia de rogatoria del caso, coincide con el supuesto prohibido por el artículo 882 en tanto limita la facultad de disposición. No obstante, señala que los otros dos numerales limitan otras facultades y por lo tanto no su inscripción sería posible si el recurrente desistiese de la inscripción del numeral 1). De este modo el tribunal revoca la tacha y dispone una observación.

Así pues, tal como se identifica como problema principal, existe una evidente ausencia de análisis sobre la relevancia de la cláusula que busca inscribirse dentro de la lógica del contrato y la importancia de esta para los intereses explícitos de las partes contratantes. Igualmente también falla en exponer y cuestionar la idoneidad de la prohibición establecida en el artículo 882 del Código Civil dentro del caso en cuestión, limitándose a transcribir los enunciados normativos que imposibilitan la inscripción

En este sentido considero que la mera transcripción de los fundamentos de los precedentes de observancia obligatoria es, en nuestra opinión, la deficiencia más significativa del análisis del tribunal. Esto no porque el citar dichos contenidos sea inadecuado, sino porque el tribunal sufre un análisis genuino del caso con el uso de dicho citado. Así también, al limitarse a analizar la coincidencia con el

supuesto prohibido incumple con su deber de debida motivación pues no evidencia que en este caso la cláusula de limitación de la disposición es perfectamente lógica y legítima, y el único motivo por el cual debe rechazarse su inscripción es el muy criticado artículo 882 del Código Civil.

En conclusión, se puede señalar que la decisión tomada por el Tribunal Registral es formalmente adecuada. Sin embargo, la fundamentación sobre la cual llega a dicha decisión presenta múltiples errores y omisiones, los cuales resultan sumamente negativos desde una perspectiva jurídica y además afectan los intereses legítimos del recurrente.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

V.1. Problema principal: ¿El Tribunal Registral debe realizar un análisis más profundo en los casos en los que se establecen cláusulas de no disposición?

Es nuestra consideración que efectivamente es necesario un análisis más completo de este caso por parte del tribunal registral. Consideramos esto pues, como evidenciaremos abundantemente más adelante, el tema de las cláusulas de no disposición es ampliamente debatido tanto dentro de la doctrina como en la jurisprudencia incluso del propio tribunal. Así pues, el muy reducido análisis que realiza el tribunal sobre ese nuclear aspecto del caso es francamente infructuoso.

Se observa que el tribunal en su consideración prácticamente se limita solo a mencionar la existencia del Artículo 882 del Código Civil y los plenos XCIV y XCIX, incluso citando incorrectamente a este último pleno. Posteriormente procediendo únicamente a comprobar si las limitaciones pactadas en la cláusula SEXTA del contrato coinciden con el supuesto de prohibición. Ello, si bien es jurídicamente correcto, es el mínimo absoluto necesario para decidir sobre este caso e incumple con analizar la particularidad del mismo y la lógica de estas cláusulas en el interior del contrato materia de rogatoria.

Por todos estos motivos procederemos a exponer el contenido jurídico más importante sobre las cláusulas que limitan la disposición. Ello con la finalidad de

comprender lo lesivo que resulta esta falta de análisis por parte del tribunal no solo para reconocer expresamente el interés legítimo de la parte apelante sino también para la comunidad jurídica en su conjunto. Esto es relevante para la parte, incluso cuando debido a la normativa no pueda inscribir la cláusula.

V.1.1. Desde la Constitución y el Código Civil

Primero es central que nos acerquemos de forma más general al tema principal del que se desprende este caso, ello es el contenido esencial del derecho de propiedad. Así pues, sobre este la constitución nos indica:

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)

Se observa pues, que evidentemente la referida prohibición de establecer cláusulas de no disponer no se desprende del contenido constitucional, en tanto este se enfoca principalmente en la inviolabilidad y protección de este derecho frente a terceros. No obstante, las facultades de la propiedad se encuentran expresadas dentro de la descripción del derecho de propiedad en el código civil, así pues este señala:

Artículo 923º.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Entonces, se puede afirmar que la constitución garantiza el derecho de propiedad y dentro del código civil este es descrito detalladamente, dicha descripción incluye a la facultad de disposición como uno de los elementos más importantes del mismo. Continuando con esta interpretación conjunta de ambas normas, podemos ver que la limitación voluntaria de la disposición por parte del propietario no vulnera necesariamente al derecho de propiedad y su contenido esencial. No obstante ello, por razonamientos históricos que explicaremos posteriormente, en el Perú se prohibió las cláusulas que contengan este tipo de limitaciones. Ello ha generado que en la normativa peruana exista una prohibición que no se desprende realmente de la protección al derecho de

propiedad que pretende garantizar, siendo este análisis precisamente el que el Tribunal Registral omite en este caso.

V.1.2. ¿En el Código Civil se establece una prohibición relativa o una absoluta?

Para poder entender la particularidad de las cláusulas que limitan la disposición en el Perú, debemos analizar la norma principal que general su prohibición en el código civil. Es así que textualmente este indica: Artículo 882°.- No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Es evidente entonces que existe una prohibición sobre las cláusulas que limitan la disposición en nuestro país. No obstante, desde la propia jurisprudencia del tribunal registral, surge la duda si esta prohibición es absoluta o relativa. Esto significa que el contenido del artículo podría interpretarse en el sentido de que si puede establecerse una cláusula de este tipo siempre que la limitación de la disposición sea parcial o con un límite temporal. Esto se encuentra claramente ejemplificado en la Resolución N° 310-2010-SUNARP-TR-L en la cual indica que restringir la disposición hasta la ocurrencia de un hecho cierto, como la muerte, es una restricción parcial y por tanto no iría en contra del contenido del Artículo 882.

Se debe observar que la interpretación del sentido de la norma no es el objetivo de este informe, sin embargo, comprender el sentido de este artículo del código civil es importante para poder comprender la resolución materia de estudio. Ello quiere decir que necesitamos entender la lógica del tribunal registral sobre este tipo de casos a lo largo del tiempo y como ello desencadena en la decisión que buscamos analizar.

Así, podemos analizar que el contenido textual del referido artículo en realidad estaría estableciendo una prohibición absoluta y no una relativa como habría analizado el tribunal en el año 2010. Creemos esto no solamente por una interpretación literal sino además debida a que este realiza una descripción más bien genérica en la cual no realiza mayores precisiones sobre las características específicas de las cláusulas que desea prohibir. Así pues, la única precisión que

realiza es relativa a la posibilidad de que estas se permitirán excepcionalmente por ley.

Igualmente, si se parte desde la doctrina, existe una predominante opinión que coincide con entender que artículo efectivamente establece una prohibición absoluta. Tal como nos indica Del Risco (2011) en su artículo sobre el tema:

En este orden de ideas, a través de un acto jurídico no puede impedirse, directa o indirectamente, que los bienes puedan sean enajenados o gravados por su dueño. De este modo, la libertad de enajenación prevista en la norma no sólo alcanza a la potestad de transmitir o gravar los bienes, sino que también abarca la libertad de ejercer dichos derechos con prescindencia a cualquier sujeción que se impongan en consideración al tiempo, lugar, persona, entre otros factores. (p.132)

Asimismo, encontramos que los precedentes de observancia obligatoria de la SUNARP también interpretan al referido artículo 882 como una prohibición absoluta. Esto en definitiva si es expresamente considerado por el tribunal registral en la resolución. Es pues, que mediante el análisis de estos precedentes podemos afirmar que el registro efectivamente hace cumplir la prohibición establecida en este artículo impidiendo que se inscriban este tipo de cláusulas aun cuando la limitación que establezcan sea parcial o tenga un tiempo máximo. Ello tal como indica el Nonagésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral:

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

Sin embargo podemos observar que el criterio estandarizado que actualmente existe en el registro no estuvo presente desde su creación, sino que fue adoptado posteriormente y antes de ello existían opiniones contrapuestas al respecto. Esto es bastante evidente si analizamos el contenido del precedente del Nonagésimo Cuarto Pleno, en el cual existió una posición minoritaria de la interpretación de este artículo, suscrita por 3 miembros del pleno. En esta se indicaba que:

Las restricciones establecidas por pacto entre las partes que importen claramente una limitación temporal a alguno de los atributos del derecho de propiedad si son actos inscribibles en el registro.

Resulta pues preocupante y problemático que este sea el análisis al que se avocan estos precedentes. Consideramos esto en tanto la problemática sobre el artículo 882, no debería surgir respecto a la interpretación del mismo, en tanto la interpretación de una norma no se encuentra entre las facultades del Tribunal Registral como ente administrativo. Así pues, si hubiera resultado mayoritaria la segunda postura del precedente nonagésimo cuarto, el registro hubiera permitido la inscripción de cláusulas nulas y consecuentemente hubiera variado el verdadero sentido de la norma.

Es importante también precisar que ambos presidentes, surgieron posteriormente a la previamente referida Resolución N° 310-2010-SUNARP-TR-L, por lo cual esta no fue cuestionada en este contexto. Ello nos permite evidenciar que antes de estos precedentes en el registro efectivamente se permitía la inscripción de estas cláusulas siempre que contuvieran limitaciones parciales la enajenación. Esto es de especial interés para nuestro caso, en tanto las cláusulas materia de rogatoria fueron pactadas en el año 2006, mucho antes de los precedentes, y si estas hubieran sido inscritas junto con la transferencia del bien es posible que el registro lo hubiese permitido.

Posterior a todo ello, en la búsqueda de comprender el contenido de este artículo, nos surge una segunda duda respecto a la indicación de que no se puede establecer “contractualmente” la prohibición de disponer o gravar. Analizando esto de una forma meramente literal podríamos concluir que esta limitación no engloba a todos los tipos de actos jurídicos sino únicamente a aquellos que surjan de un contrato. Este mismo análisis pareciera verse reflejado en el Nonagésimo Noveno Pleno, en el cual se indica que las restricciones prohibidas son establecidas por pacto. Dicho análisis en consecuencia implicaría que otros actos jurídicos, como el testamento por ejemplo, no se encuentran dentro de la prohibición de la norma y por ende podrían limitar la disposición de un bien incluso de forma absoluta.

No obstante, es de mi opinión que esta interpretación no es correcta y efectivamente no existe doctrina que la soporte. Así pues es lógico suponer que la norma no permite que un acto jurídico por el mero hecho de ser no contractual pueda generar una limitación al ejercicio de la propiedad que un acto contractual no pueda. Consideramos ello pues esta interpretación sería completamente contraria a los principios relativos al flujo de bienes que inspiran la norma del código civil, tal como indica el propio tribunal registral. Igualmente desde nuestra opinión es importante que analicemos el precedente de esta norma, este es el Artículo 852 del Código de 1936 y señala que esta prohibición es sobre todo los acto jurídico y no solo sobre los contratos.

Por los actos jurídicos sólo pueden establecerse los derechos reales reconocidos en este Código. No se puede establecer la prohibición de enajenar, salvo en los casos permitidos por ley.

Entonces, a nuestra consideración, el objetivo del legislador del Código de 1984 era mantener la misma prohibición que existía en el Código de 1936. Ello quiere decir que este tipo de limitaciones a la propiedad están prohibidas en todo acto jurídico y no solo en los contractuales, siendo que esta aparente exclusión en el texto sería un mero error técnico. Esta misma interpretación es la que consideran la totalidad de autores consultados, incluyendo aquellos que opinan en favor de la prohibición relativa.

Finalmente, continuando con la finalidad de comprender plenamente el Artículo 882, es necesario expandir nuestro análisis a la excepción que establece, la cual señala la posibilidad de establecer este tipo de cláusulas si son expresamente permitidas por ley. Ello además permite observar si quizás el caso de nuestro estudio podría coincidir con alguna de estas excepciones, aunque evidentemente ello no es así tal como desarrollaremos más adelante. Así pues, en nuestro país encontramos precisamente dos leyes en los que se permite la limitación a la disposición de la propiedad en casos específicos.

El primero de estos ejemplos se encuentra en el Artículo 101 de la Ley General de Sociedades (Ley 26887), en la cual se permite limitar temporalmente la transferencia de acciones. Dicha limitación puede surgir del pacto social, del estatuto, de la junta general o lo convenga el titular de las acciones. De esta

misma manera establece un plazo máximo de 10 años prorrogables por el mismo tiempo, señalando que los motivos de la limitación deben ser anotados en la matrícula de las acciones.

De este artículo se puede identificar que no se limita a permitir de forma general la limitación a la transferencia de acciones, sino que de forma detallada y específica establece una prohibición relativa en lugar de la absoluta del Código Civil. Además, vemos que no solo interpone el requisito de temporalidad sino también un plazo máximo prorrogable que garantice indubitablemente un fin de la limitación. Si bien el objetivo de nuestro análisis es un poco lejano a la normativa societaria, entender el razonamiento de este artículo nos es de utilidad para evidenciar los fundamentos que la normativa considera aceptables para la limitación de la disposición.

Así pues, muy brevemente, vemos que doctrinariamente se entiende este artículo como una herramienta que garantice la seguridad a futuro de la sociedad, ello otorgándole un mayor control a ésta sobre el desarrollo de sus actividades. Ya que, si bien cada socio es efectivamente propietario de sus acciones el limitar la disposición de estas puede beneficiar a las ganancias de la sociedad. En consecuencia, podemos decir que se permite limitar la disposición siempre que ello beneficie a la operación a la cual la propiedad del bien está orientada.

La otra norma nacional que permite algún tipo de limitación de la facultad de disposición es el artículo 46 numeral 46.1 de la Ley de Garantía Mobiliaria (Decreto Legislativo 14400), según el cual el deudor garante o su cesionario cuentan con todas las facultades de la propiedad salvo pacto en contrario. Esto quiere decir que se podrá pactar la limitación del uso, el disfrute y la disposición de un bien, siempre que no incurra en abuso de dicho derecho sobre el bien mueble. Ello también se encontraba establecido de forma similar en la antigua Ley de Garantía Mobiliaria (Ley 28677) que también permitía la posibilidad de pacto que limite las facultades de la propiedad.

Lo más importante del contenido del referido Artículo 46, es que se permitirá pactar la limitación a la facultad de disposición generando pues una clara excepción a lo contenido en el 882 del Código Civil. Dicho de otro modo el deudor

garante o su cesionario podrán establecer una cláusula que limitan la disposición incluso a perpetuidad puesto que la norma no establece un límite temporal máximo a dicho tipo de cláusulas más allá de permitir las. Se puede considerar que la limitación a perpetuidad sería un abuso del derecho sobre el bien mueble, sin embargo dado la poca precisión normativa sobre estos casos tanto en la Ley de Garantía Mobiliaria como en el Código Civil no podemos encontrar una seguridad en esta interpretación.

Es así que finalmente, tras analizar las excepciones a la prohibición, podemos comprender de mejor manera el verdadero alcance del Artículo 882 del Código Civil que sirve como fundamento principal tanto para la resolución que venimos estudiando como para los precedentes del tribunal registral previamente mencionados. Observamos pues que efectivamente se ha establecido una prohibición genérica de carácter absoluto a las limitaciones convencionales de la facultad de disposición de la propiedad. En otras palabras, más allá de las excepciones de la Ley 26887 y la Ley 28677, en nuestro país es jurídicamente imposible establecer una cláusula que limitan la disposición.

Opinamos entonces que, con esta perspectiva y ante esta imposibilidad, es plenamente razonable la decisión del Tribunal Registral frente al presente caso en tanto al estar prohibidas estas cláusulas sería ilógico permitir que estas fueran inscritas en el registro. No obstante, es evidente también que este tema abarca y necesita un análisis más profundo que aquel que el tribunal le dedica. Siendo pues que fuera de las referidas excepciones pueden existir múltiples circunstancias en los que existe un interés legítimo de las partes para establecer este tipo de cláusulas, tal como en el caso materia de estudio como en otros ejemplos que mencionaremos más adelante.

Es importante señalar también que la limitación absoluta de las cláusulas que limitan la disposición es efectivamente un límite del ejercicio del derecho de propiedad, y no solo de este derecho sino también al de libertad contractual. Consideramos esto pues al ser la disposición una de las facultades principales del derecho de propiedad y por ende el propietario debería poder escoger cuando y en qué medida usar dicha facultad. Esto incluiría pues la posibilidad de que voluntariamente se pueda decidir la propia limitación de esta facultad, tal

como se pueden limitar voluntaria y cotidianamente el uso y el disfrute de un bien por parte del propietario.

Ante ello es importante señalar que la doctrina ha dejado claro que no puede existir realmente un derecho irrestricto y sin límites. Ello incluye pues a los derechos de carácter político y patrimonial como es la propiedad, y por ende desde el estado este derecho efectivamente puede limitarse (Landa, 2013). De hecho existen muchas otras limitaciones al ejercicio de la propiedad en nuestro país, orientadas al beneficio del bien común, y precisamente esa es la lógica con la cual se establece esta prohibición.

Sin embargo, consideramos importante volver a analizar este fundamento y cuestionar si efectivamente con la prohibición absoluta de estas cláusulas se protege el flujo de bienes de forma que se beneficie a la sociedad o si por el contrario es negativo para intereses legítimos. Analizaremos pues diferentes posturas doctrinales respecto a las cláusulas que limitan la disposición y como estas analizarían un caso como el presente en que se evidencian intereses contractuales a los cuales este tipo de cláusulas resultarían útiles.

V.1.3. Doctrina relevante sobre las cláusulas que limitan la disposición

Respecto a la necesidad de prohibir el uso de cláusulas que limitan la disposición podemos encontrar diversas posturas doctrinarias. Así pues, en la actualidad la mayoría de los autores no respaldan la prohibición absoluta, supuestamente orientada a proteger la libre circulación de bienes, sin embargo, tampoco están a favor de una permisión total. Existen pues un gran número de matices dentro de las posturas a favor de la prohibición relativa de estas cláusulas, principalmente bajo el fundamento de la autonomía privada y la libertad contractual.

En este punto cabe hacer un breve paréntesis para señalar que en la doctrina se han denominado a las cláusulas que limitan la facultad de disposición y el establecimiento de gravámenes como cláusulas de inalienabilidad. También son llamadas cláusulas de inenajenabilidad cuando se limita la disposición y no los gravámenes, ello principalmente en la doctrina internacional. No obstante ello,

en el presente informe buscaremos reducir el uso del término inalienabilidad para evitar la confusión con concepto que tiene en el derecho público, particularmente en relación a las propiedades del estado.

Respecto a la postura a favor de la prohibición absoluta, evidentemente presente en el legislador de 1984, encontramos que se fundamenta en la búsqueda de la distribución de la riqueza por medio del flujo de los bienes. Es así que se mencionan los casos de las denominadas “manos muertas”, como el ejemplo histórico evidentemente preocupante de estos casos. Las “manos muertas” era la forma en que se llamó al régimen de aquellos bienes que por el legado del que provenían no podían ser vendidos jamás, caso presente también en muchas propiedades de la iglesia católica (Callahan, 1989). Así mismo, se menciona como argumento la posibilidad de abuso del derecho por la parte contratante más fuerte. Ambos riesgos de la limitación de la facultad de disponer son aceptados por la doctrina mayoritaria, no obstante para afrontarlos se considera que no es realmente necesario establecer una prohibición absoluta.

Es importante pues, que afirmemos que parte de la lógica de la prohibición que se establece en el Código Civil de 1984 es adecuada. Ello en tanto efectivamente el permitir las cláusulas que limitan la disposición de forma irrestricta implica un elevado riesgo no solo para los intereses individuales sino para el colectivo social y en particular para el mercado inmobiliario. También existiría un riesgo para el mercado hipotecario, en tanto la norma limita también la prohibición de gravar un bien. No obstante, opinamos que la redacción actual del Artículo 882 no logra proteger realmente los principios que la inspiran y por el contrario resulta lesiva para intereses válidos, tal como se evidencia en el caso que venimos analizando.

Así pues, identificamos que la mayoría de posturas que favorecen a una prohibición relativa se orientan a analizar las motivaciones contractuales, y económicas, que generan el inerte de las partes contractuales de establecer una limitación de este tipo. Resultando latente desde la doctrina la necesidad de identificar casos en los que sustentar la necesidad del cambio normativo. Es así que en el presente caso encontramos un ejemplo idóneo de una relación contractual que en la práctica hubiera deseado establecer estas cláusulas.

No obstante, resulta útil para nuestro estudio analizar también otros ejemplos que la doctrina plantea. Es importante evidenciar también que estos son ejemplos teóricos pues que estos son en su mayoría teóricos, siendo que el análisis de casos reales sobre el tema debería ser responsabilidad de entidades como el tribunal registral que como hemos venido analizando efectivamente no los realiza y se limita a aplicar las fórmulas legales.

Encontramos en primer lugar el caso desarrollado por Bullard (2013, p.14), en el mismo narra la existencia de Jorge quien es propietario de dos casa vecinas y desea vender una de ellas a su amigo Francisco. No obstante tiene el temor de que su amigo venda la casa o la hipoteque sin poder pagarla, porque ello permitiría el ingreso de otro vecino bullicioso o problemático. Como Jorge valora su tranquilidad le ofrece a Francisco un descuento de \$20,000 al precio de venta si este acepta limitar su facultad de enajenar o gravar el bien. En este caso ambas partes resultan beneficiadas, más aun si Francisco efectivamente no desea vender el bien, y acorde al autor es poco razonable que la norma prohíba un pacto como este.

Este caso es bastante didáctico pues de forma breve describe muchos elementos existentes en las situaciones donde este tipo de cláusulas son útiles. Así, nos muestra como estos casos pueden surgir en un ambiente cotidiano y no necesariamente corporativo, señala la presencia de una justificación económica, la necesidad de establecer un límite máximo temporal a estos desde la ley, y finalmente la similitud de estos casos meramente civiles con los razonamientos detrás del Artículo 101 de la Ley general de sociedades.

Otro ejemplo es el desarrollado por Soto Coaguilla (2003, pp. 543-544) en el cual señala la posibilidad de una donación, o anticipo de legitima, en el cual se limitase la facultad de enajenación del beneficiario por un periodo de tiempo. Esto tendría la finalidad de orientar el uso del bien y evitar que se malgaste el valor del mismo. Este caso presenta la situación opuesta al estudiado por nosotros en tanto este no busca limitar la disposición para garantizar un uso específico, sino que permite cualquier tipo de uso siempre que la disposición se limite. Es así que las cláusulas que limitan la disposición resultan útiles para que se puedan entregar todas las facultades de la propiedad en momentos diferenciados acorde a los intereses concretos de las partes.

Finalmente, otro ejemplo doctrinario es el que desarrolla Sierralta (2013, p. 241), en el cual señala la utilidad del uso de cláusulas que limitan la disposición dentro de los contratos de constitución de *joint ventur* o empresa conjunta. La finalidad de esto es garantizar que los bienes necesarios para el cumplimiento de la gestión emprendida no sean vendidos por el miembro propietario de estos antes de que hayan logrado su finalidad. Es destacable que este autor extranjero lamenta que en algunas legislaciones, como la peruana, no se puedan establecer estas cláusulas por su evidente utilidad en estos casos.

En cada uno de estos ejemplos podemos identificar un elemento en común y este es que los intereses de las partes contratantes son bastante particulares y no pueden ser satisfechos por otras figuras contractuales. Con ello, la prohibición de este tipo de cláusulas es lesiva para estos intereses legítimos. Encontramos que también que en todos ellos existe un beneficio para ambas partes interesadas, sin embargo dicho beneficio solo es inicial para la parte propietaria del bien con lo cual se evidencia nuevamente la necesidad de un plazo temporal máximo.

Así, una vez hemos comprendido la importancia de buscar una prohibición menos lesiva, es importante que nos refiramos también a los riesgos existentes en caso de que se estableciera una legislación demasiado permisiva sobre estas cláusulas. En la doctrina específica de la materia no identificamos un análisis exhaustivo de estos riesgos, no obstante la limitación de la disposición es un elemento bastante significativo para el propietario aun cuando exista voluntad expresa de aceptarla. En consecuencia un gran riesgo sería que partes contractuales económicamente fuertes impongan el establecimiento de este tipo de cláusulas, desvirtuando el objetivo de las mismas.

Respecto a las cláusulas abusivas observamos que su estudio más profundo ha sido desarrollado en el ámbito del derecho mercantil. Así pues son mayormente caracterizadas por ubicarse dentro de contratos por adhesión, entonces no son efectivamente negociadas por las dos partes, siendo que además de ello resultan particularmente negativas para la parte contractual que no toma parte de la redacción del contrato (Rezzonico 1987, p. 57). En este sentido, el permitir indiscriminadamente que determinadas entidades económicamente más

poderosas utilizaran estas cláusulas con excesiva facilidad pondría implicaría arriesgar significativamente los intereses de un gran número de propietarios.

En el Perú, han surgido diversos mecanismos orientados a contrarrestar los efectos lesivos de este tipo de cláusulas por medio de entidades estatales como la SBS e Indecopi, aunque evidentemente es de suma importancia también generar estructuras legales que preventivamente eviten el surgimiento de este tipo de abusos. Consecuentemente un cambio en la normativa de la materia debe considerar estos riesgos y evitar caer en un modelo excesivamente permisivo.

Como resumen de este apartado, señalamos que si bien la prohibición absoluta tiene sentido lógico en su razonamiento las motivaciones históricas de esta ya no son significativas en la lógica contractual más reciente. Del mismo modo, existe una diversidad de motivos para que en el interior de un contrato surjan estas cláusulas y en el caso estudiado encontramos un claro ejemplo de ello. En consecuencia la prohibición absoluta que establece la normativa peruana es excesiva y la mera admisión de la misma, sin crítica alguna por parte del tribunal registral, resulta lesivo para interés legítimos. Por último este es un tema sumamente complejo y una modificación inadecuada de la norma, o una interpretación incorrecta de la misma, puede resultar siendo sumamente peligrosa para la comunidad.

V.1.4. Regulaciones internacionales sobre las cláusulas que limitan la disposición

Consideramos que para entender la complejidad de la legislación sobre las cláusulas que limitan la disposición es importante que nos analicemos también la forma en que estas son reguladas en otras legislaciones. Este breve ejercicio de legislación comparada no permitirá pues no solo identificar las diversas formas en que puede ser abordado el tema desde la ley sino también identificar los patrones legislativos y los elementos más importantes en estos al legislar sobre este tipo de cláusulas. Así pues tomaremos en consideración las normas de 8 países del sistema romano-germánico, en los cuales podremos observar una clara falta de unanimidad y particularmente la existencia de algunas corrientes significativamente diferenciadas.

Así pues, la primera gran corriente, y dentro de la cual se encuentra actualmente nuestro país, es la que favorece la prohibición absoluta de estas cláusulas. Cabe señalar que esta es una postura minoritaria dentro de las diversas legislaciones pues solo la identificamos en 2 países: Paraguay y Alemania. Así, en el Artículo 2368 del Código Civil paraguayo se prohíben expresamente en el acto específico de convención hipotecaria siguiendo patrones muy similares a los peruanos. Por otro lado en el párrafo 137 del Código Civil alemán BGB se prohíben de forma absoluta en todo acto jurídico y tampoco permite ningún tipo de excepción, siendo entonces incluso más prohibitivo que en nuestra legislación. Es dada la relevancia e influencia del BGB alemán que consideramos en este el origen e inspiración para otras legislaciones donde también se prohíbe de forma absoluta.

La segunda gran corriente es aquella donde se establece una prohibición relativa, es dentro de esta que encontramos una mucha mayor diversidad puesto que distintos países establecen límites con consideraciones muy distintas entre sí. Por ejemplo en el Artículo 26 de la Ley Hipotecaria española se prohíben estas cláusulas en los actos de carácter oneroso y se permiten explícitamente en actos gratuitos, incluso llegando a señalar la forma en que estos deberán llegar al registro. Similarmente el Artículo 900-1 del Código Civil francés las permite solo en actos gratuitos. Además de ello el mismo artículo francés establece también la necesidad de un límite temporal y un interés legítimo en aquellos actos en los que sí están permitidas estas cláusulas.

También dentro de esta corriente encontramos el artículo 1379 del Código Civil Italiano en el cual también se establece la necesidad de un límite temporal y un interés legítimo, solo que sin diferenciar entre actos gratuitos u onerosos. Caso genuinamente idéntico es el que identificamos en el artículo 109 del Código Civil Boliviano, y dada la antigüedad de ambas normas podemos suponer que este se basó en el contenido del código italiano. Esta es pues la posibilidad más permisiva que se identifica en las legislaciones del sistema, motivo por el cual deducimos que esta corriente se origina pues en la norma italiana, siendo que otros países que la siguieron fueron introduciendo algunas características más a la limitación.

Por último, identificamos dos legislaciones en Latinoamérica que también siguen el modelo de la limitación parcial pero con características muy particulares. Así

pues la más reciente de todas las normas analizadas es el artículo 1972 del Código Civil y Comercial argentino, en este se indica que en actos gratuitos se permite cuando se determine un plazo y en los onerosos se prohíben a menos que se establezca específicamente la persona o personas a las que no se les puede transferir el bien. De forma similar a otras legislaciones diferencia los actos por su tipo, pero también utiliza un criterio que no encontramos en ninguna otra y esto es limitar la persona del comprador. Así pues, indica expresamente que la cláusula solo será válida si la limitación a la disposición de la propiedad está referida a una persona determinada.

La otra legislación es la establecida en el Código Civil colombiano el cual se prohíbe o se permite no acorde a la onerosidad sino al tipo específico de acto. Así, están prohibidas absolutamente en los casos de legado, arrendamiento e hipoteca; artículos 1184, 2022 y 2440 respectivamente. Y por otro lado están permitidas plenamente en los casos de fideicomiso, usufructo y donación; artículos 810, 852 y 1489 inciso 1 respectivamente. Debemos resaltar pues la especificidad que tiene la normativa colombiana, sin embargo ello puede acarrear también una complejidad excesiva al momento de contratar.

Es así que podemos afirmar que la normativa peruana, en comparación con las demás del sistema romano-germánico, se encuentra entre las más restrictivas dada la prohibición absoluta que establece. Por otro lado, existe una preferencia por las prohibiciones relativas, en particular respecto a la diferenciación entre actos onerosos y gratuitos, y respecto a la obligatoriedad de un plazo máximo. Evidenciamos también que las críticas doctrinarias a la actual legislación están precisamente orientadas a alejarse del modelo alemán que aparentemente hemos seguido y adoptar un enfoque menos prohibitivo.

V.2. Problemas secundarios

V.2.1. ¿La prohibición absoluta de las cláusulas que limitan la disposición en el Perú debe ser cambiada en nuestra legislación?

Es evidente, en base a lo previamente desarrollado, que nuestra opinión no puede orientarse a la permisión absoluta de este tipo de cláusulas ya que ello

implicaría un riesgo muy elevado. En consecuencia, lo ideal sería que nuestra normativa tuviera un artículo más dinámico, en el cual se establezca una prohibición relativa, adecuadamente detallada respecto a plazos y condiciones. Esto permitiría que existan y se inscriban estas limitaciones parciales a la disposición sin llegar a poner en riesgo a la comunidad y al mercado.

En este entender, de un análisis sobre la historia de este artículo identificamos que la crítica al mismo no es un tema precisamente nuevo y de hecho se ha tratado de modificarlo en reiteradas ocasiones durante los últimos años. Por ello es que mencionaremos brevemente algunas de estas propuestas de modificación, principalmente también para evidenciar los criterios que más relevantemente buscaban incluirse en el cambio.

La primera que se analizara es la más reciente, con lo cual nos da una visión un poco más cercana a los intereses actuales a pesar de que evidentemente la reforma no progresó como se esperaba. A la propuesta a la que nos referimos es a la existente en el Anteproyecto de Reforma del Código Civil Peruano (2019) en el cual se estableció un plazo máximo renovable de treinta años, sin distinción respecto al origen oneroso o gratuito del acto. Así pues, en la exposición de motivos del mismo se señaló que el cambio se basaba en el principio de la autonomía privada coincidiendo con lo señalado por la doctrina sobre el tema.

Esta modificación genuinamente mejoraría la situación del artículo, observamos pues que este mismo plazo se considera adecuado desde la perspectiva de Bullard (2013, p. 16) pues opina que este plazo es adecuado ya que representa una generación o el periodo de vida de un contratante que sea persona natural. No obstante a nuestro parecer el plazo de treinta años es un poco excesivo particularmente para los casos de actos onerosos y ello también acarrearía un riesgo excesivo para los contratantes.

Una segunda propuesta de modificación que analizaremos es la primera versión del anteproyecto de reforma del año 2016. Esta fue producida y motivada por el mismo Grupo de Trabajo (2016) y la principal diferencia es que establecieron un plazo máximo de 10 años a este tipo de cláusulas. Observamos que en su versión del 2019 no señalan el motivo del cambio, no obstante, creemos que el primer plazo propuesto quizás sería más adecuado. Ello en tanto coincide con el permitido en la Ley General de Sociedades que analizamos previamente

generando congruencia en la normativa y por otro lado evidentemente representa un menor riesgo para las partes contratantes.

Por ultimo una tercera propuesta que encontramos es la del año 2011 en la cual con una redacción muy similar a la del 2016 se establecía un plazo máximo de 10 años (Comisión Especial de Estudio del Anteproyecto de la Ley de Reforma del Código Civil, 2011). Respecto a ello Del Risco (2011, pp. 60-61) en su artículo considera que esta modificación sería favorable no solo por encontrarse dentro de los límites del orden publico sino porque la actual redacción del artículo es excesivamente rígida y en la práctica resulta negativa para el tráfico económico que supuestamente deseaba proteger.

Entonces, y sobre la base de estas propuestas, podemos afirmar que dentro de las necesidades contractuales modernas existe un interés privado de utilizar cláusulas y estructuras negócias más dinámicas. Ello incluye un contrato relativamente antiguo como evidencia el presente en nuestro caso que fue firmado en el año 2006. Siendo pues que muchas veces los contratos con intereses legítimos presentes necesitan ir más allá de los modelos contractuales más bien rígidos que se han regulado, resultando que estas regulaciones son efectivamente perjudiciales en ciertos casos. Por ende consideramos que, es evidentemente necesario un cambio normativo en el Perú.

V.2.2. ¿El Tribunal Registral tiene la obligación de motivar debidamente sus resoluciones?

Resulta evidente que la debida motivación de las resoluciones es un derecho de carácter procesal y que por ende ha sido desarrollado de forma mucho más amplia por los especialistas de esta materia. Sin embargo, el presente caso no se desarrolla en el ámbito de un proceso judicial sino más bien frente a un tribunal administrativo de apelaciones. En este entender, puede surgir la duda si efectivamente el Tribunal Registral debe cumplir con todos elementos que constituyen el derecho a la debida motivación.

Precisamente la respuesta a esta interrogante se encuentra dentro del derecho administrativo. Identificamos pues que, en el Artículo IV Numeral 1.2. del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, se señala expresamente que todo procedimiento administrativo debe cumplir con el

principio del debido procedimiento. Y a mayor abundamiento señala que dicho principio incluye la obtención de una decisión debidamente motivada. Entonces, sin lugar a dudas la debida motivación de las resoluciones administrativas es un elemento presente en la legislación peruana.

Igualmente, la sentencia del Expediente N. ° 0091-2005-PA/TC del Tribunal Constitucional profundiza el contenido de este derecho en su Fundamento 9, señalando que le otorga certeza al administrado de que existe congruencia entre la sentencia, la normativa y los hechos del caso. No obstante señala también que es válida una motivación concisa o por remisión, lo cual podría argumentarse en este caso. Sin embargo consideramos que ello no es así en tanto los precedentes de observancia citados son en sí mismos deficientes.

Consideramos esto último pues en los referidos precedentes efectivamente no se expresa un análisis relativo a la fundamentación de la prohibición de estas cláusulas. Por el contrario, por un lado solamente señalan que efectivamente se pueden inscribir las limitaciones establecidas por pacto, y por otro lado la interpretación de que efectivamente el artículo 882 establece una prohibición absoluta a ciertas limitaciones. En otras palabras, el citado de estos precedentes no aporta nuevos elementos al análisis y por ende no contribuyen a la motivación de la resolución.

Así también, es importante señalar que este tipo de motivación sobre las cláusulas que limitan la disposición es una práctica reiterada del Tribunal Registral. Así pues, de una revisión no exhaustiva de la producción del tribunal encontramos que a lo largo del 2022 existieron otros dos caso en los que se razono de la misma forma respecto al tema, estos se encuentran en la Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR y la Resolución N° 4218- 2022-SUNARP-TR. Con ello podemos probar no solo la necesidad de un razonamiento adecuado en estos casos, sino también que no existe una cantidad masiva de los mismos como para que el tribunal pudiese argumentar que la economía procedimental justificaría en alguna medida esta práctica.

En base a todo ello podemos afirmar, sin lugar a dudas, que efectivamente el Tribunal Registral debe motivar adecuadamente sus resoluciones, y ello incluye pues un análisis más profundo de la particularidad del caso y de los elementos

jurídicos más importantes presentes en este. Y además de esto, la mera cita de normas o precedentes no resulta suficiente para cumplir el deber de motivación dentro de una resolución.

V.3. Problemas complementarios

V.3.1. ¿Pueden existir cláusulas nulas en los títulos archivados por el registro? ¿Ello afectaría al principio registral de legitimación?

Respecto a este problema complementario, encontramos que efectivamente pueden existir tal como lo indica la propia regulación. Esto es ampliamente problemático puesto que, dado que en el sistema registral peruano no se transcribe el total del título, es probable que al momento de la calificación se obvие el análisis de legalidad del contenido de cada cláusula como ha sido en este caso. Por ende, dado que en la actualidad se sugiere también la revisión de los títulos archivados, el que estas cláusulas se encuentren en los títulos archivados efectivamente afectan los intereses de los administrados.

No obstante, ello no afecta el principio de legitimación ya que si bien incluso el modificado artículo 2014 del Código Civil extiende la buena fe registral a los títulos archivados esto no implica que por medio de la legitimación un acto nulo deje de serlo. Así pues, la nulidad de un acto se conserva por más que el mismo se encuentre en registro o en los títulos archivados. Esta apreciación se basa en el principio registral de insubsanabilidad, el cual si bien no se encuentra regulado en nuestra legislación consideramos que si es aplicable dentro del sistema registral peruano en tanto responde a la lógica de nuestra normativa sobre la materia (Zamarbide 2016, p. 302).

V.3.2. ¿Podrían inscribirse estas cláusulas, u otras similares, en caso de que transferencia de la propiedad se hubiera producido por una donación en lugar de una compraventa?

Tal como adecuadamente señalaron tanto el registrador como el tribunal registral, el presente caso no es uno de donación. No obstante ello, es evidente observar la similitud de este con una donación y previamente pareciera ser que

este es el origen de la confusión del entonces vendedor al momento invocar el derecho de reversión. Así pues, en caso de que Inversiones Alquimia S.A.C. hubiera decidido donar el bien en lugar de venderlo por un precio reducido, surge la interrogante sobre la inscripción de estas cláusulas.

Respecto a ello vemos que una cláusula que limita la disposición propiamente dicha no hubiera podido ser inscrita, ya que como analizamos previamente la prohibición de esta abarca tanto a los contratos como a los demás actos jurídicos. Sin embargo, un objetivo parcialmente similar si hubiera podido lograrse inscribiendo el referido derecho de reversión bajo el mismo supuesto inscribible de ser una limitación al derecho del ahora propietario.

VI. CONCLUSIONES

1. Efectivamente existe una deficiencia en el análisis del tribunal sobre las cláusulas que limitan la disposición y que buscaban inscribirse en el registro. Ello es debido a que el vigente Artículo 882 del Código Civil peruano ha sido ampliamente criticado por mayoría de la doctrina moderna sobre el tema. Por lo que aplicar acríticamente esta normativa es contraproducente para el desarrollo del derecho.
2. El fundamento de la prohibición absoluta existente en el referido artículo se origina en la figura de las denominadas “manos muertas” que existía hace varios siglos. Sin embargo, el riesgo de la paralización del flujo de bienes desaparece con una regulación que establezca una prohibición relativa.
3. En la actualidad existen diversas razones para que las partes legítimamente busquen establecer una cláusula que contenga una limitación parcial a la facultad de disposición y el presente caso es un excelente ejemplo de una de ellas. En este sentido, el no evidenciar estos intereses legítimos es negativo para los recurrentes registrales aunque por la formalidad normativa estos no puedan llegar a inscribir estas cláusulas.
4. Desde la doctrina y la legislación internacional se puede identificar que los elementos esenciales sobre las cláusulas que limitan la disponibilidad son: la temporalidad, la diferenciación entre actos gratuitos y onerosos, y los intereses legítimos de las partes.
5. Acorde a esta lógica se debe afirmar que efectivamente el contenido del artículo 882 del Código Civil debería ser cambiado en favor de una prohibición relativa.

Dicha modificación deberá responder tanto a los elementos esenciales descritos como a la realidad contractual peruana.

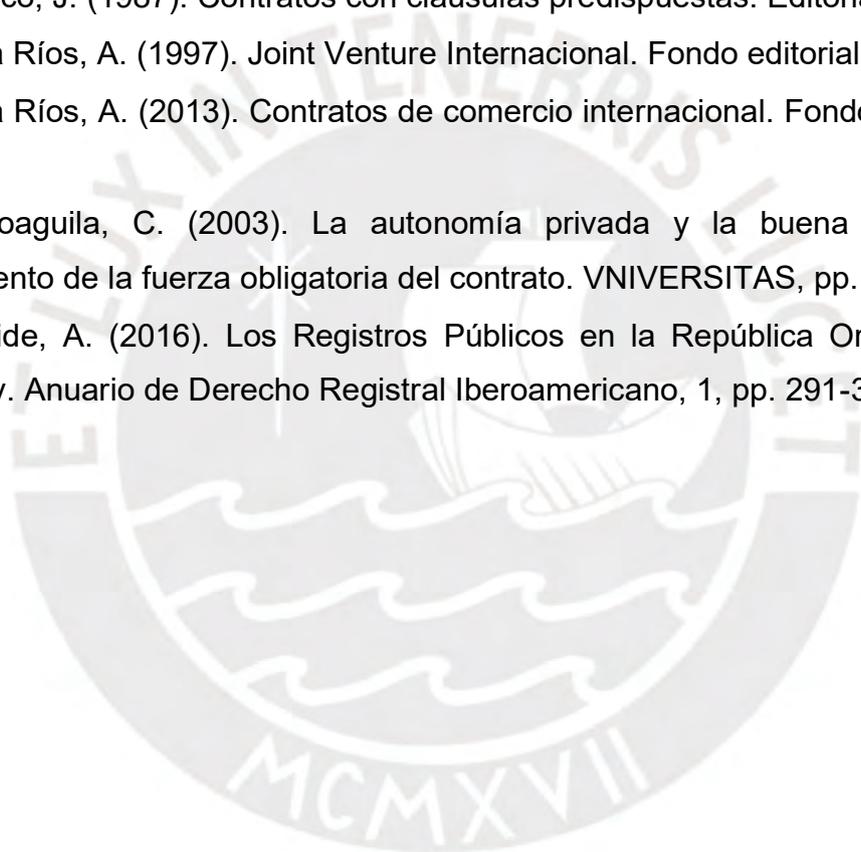
6. También se comprueba que el Tribunal Registral tiene la obligación de motivar debidamente sus resoluciones. Asimismo, la motivación por remisión que utiliza no es suficiente en este caso pues los plenos que citan tampoco analizan de forma adecuada este tipo de casos.



BIBLIOGRAFÍA

- Arias-Schreiber, M. (1998). Exégesis, tomo IV. Gaceta Jurídica Editores.
- Avendaño, F. (2012). Estudios sobre la Propiedad. Fondo editorial PUCP.
- Avendaño, F. & Avendaño, J. (2017). Derechos Reales. Fondo Editorial PUCP.
- Berrospi, S. & Vivar, E. (2021). El derecho registral. Fondo Editorial PUCP.
- Bullard, A. (2013). Principio de Libertad de Disposición de los Bienes. En Código Civil Comentado Tomo V (pp. 12-16). Gaceta Jurídica.
- Bullard, A. (2018). Análisis Económico del derecho. Fondo Editorial PUCP.
- Callahan, W., Martín, J. & Alfaro, A. (1989). Iglesia, poder y sociedad en España: 1750-1874. Nerea.
- Castillo Freyre, M. (2020). Contratos típicos. Fondo Editorial PUCP.
- Comisión Especial de Estudio del Anteproyecto de la Ley de Reforma del Código Civil. (2011). Informe Final. Congreso de la Republica.
- Del Risco Sotil, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. Revista THEMIS, 60, pp. 123-136.
- Escobar, F. (2021). Reglas insensatas: Las inconsistencias conceptuales, estratégicas y políticas del Código Civil. Palestra Editores.
- Estudio Mario Casillo Freyre. (2020). Análisis del Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano. Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre, 75, pp. 200-201.
- Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil Peruano de 1984. (2019). Anteproyecto de Reforma del Código Civil Peruano. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Grupo de Trabajo Revisión y Mejoras del Código Civil. (2016). Anteproyecto de Reforma del Código Civil Peruano Propuestas de Mejora y exposición de motivos. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Torres Álvarez, H. (2008). Aplicación de las cláusulas de inalienabilidad en los reglamentos internos de propiedad horizontal: el caso de las habilitaciones urbanas de uso vacacional para playa. En Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi. Volumen I. (pp. 383 - 404). Palestra Editores.
- Landa, C. (2013). La constitucionalización del derecho peruano. Derecho PUCP, 71, pp. 13-36.

- La Rosa Carmona, S. (2015). Las cláusulas de inalienabilidad en el ordenamiento jurídico peruano. A propósito de la inmovilización de partidas registrales. *Actualidad civil y Procesal civil*, 261, pp. 35-45.
- Mendoza, G. (2015). Sobre la prohibición de disponer en los créditos bancarios, de Parthenon, Sitio web: <https://www.parthenon.pe/columnas/efemerides-registrales/sobre-la-prohibicion-de-disponer-en-los-creditos-bancarios/>
- Muro Rojo, M & Torres Carrasco M. (2016). La práctica contractual en sus modelos y documentos: con referencias a las normas aplicables, tipos de pactos y cláusulas particulares. *Gaceta Jurídica*.
- Rezzonico, J. (1987). *Contratos con cláusulas predispuestas*. Editorial Astrea.
- Sierralta Ríos, A. (1997). *Joint Venture Internacional*. Fondo editorial PUCP.
- Sierralta Ríos, A. (2013). *Contratos de comercio internacional*. Fondo Editorial PUCP.
- Soto Coaguila, C. (2003). La autonomía privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. *VNIVERSITAS*, pp. 519-562.
- Zamarbide, A. (2016). Los Registros Públicos en la República Oriental del Uruguay. *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*, 1, pp. 291-308.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

Lima, 16 de setiembre de 2022.

APELANTE : **MARINA CRISTINA MUNT YNGA.**
TÍTULO : N° 1373457 del 12/5/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 000210 del 30/6/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Restricción contractual de la propiedad.

SUMILLA :

RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

Las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto, no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior en que los bienes circulen libremente en el mercado. No obstante, las restricciones referentes al uso y/o al disfrute de un predio sí constituyen acto inscribible.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de las restricciones contractuales contenidas en el contrato de compraventa que obra en el título archivado N° 428735 del 24/8/2006, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49078020 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la solicitud del 11/5/2022 suscrita por Alejandro Desmanson de Rávago en representación de Inversiones Alquimia S.A.C. en Liquidación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima José Ismael Noriega Ulfe tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“Señor(es)

Se tacha el presente título por las siguientes consideraciones que se pasan a exponer:

1.- Mediante el presente título el usuario solicita la inscripción de las restricciones contractuales contenidas en la cláusula sexta del contrato de compraventa protocolizado por Escritura Pública del 21.05.2006 ante el Notario Percy González Vigil Balbuena, y que obra archivada bajo el Título 2006-428735; y cuyo incumplimiento daría lugar a la resolución automática y de pleno derecho del contrato de compraventa y la reversión de la propiedad a favor de “el vendedor”.

2.- Que de acuerdo con el artículo 2019° del Código Civil, concordado con el artículo 882° del mismo cuerpo legal, no es posible la inscripción de las

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

restricciones contractuales relativas a la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita; pues existe un interés superior en que los bienes circulen libremente en el mercado.

3.- En este sentido, en los casos que se presente un contrato que contenga una disposición de esta naturaleza, vale decir, que contravenga una norma legal expresa, dicha cláusula se tiene por no puesta lo cual habría sucedido en el presente caso respecto del pacto contenido en la sexta cláusula del contrato.

4.- Además, conviene aclarar que el derecho de reversión al cual erróneamente se hace alusión es una potestad prevista en casos de donación, siempre y cuando se haya previsto dicha cláusula en el contrato; supuesto ante el cual tampoco nos hallamos ya que el contrato corresponde a una compraventa.

5.1- En este sentido, por lo ya expuesto corresponde rechazar su pedido de rectificación y/o inscripción de la carga contenida en la escritura pública de compraventa del 21.05.2006 relativa a la prohibición de enajenar **5.2-** y arrendar el bien; lo cual no quiere decir que no tenga a su disposición su derecho de recurrir a instancias jurisdiccionales a fin de hacer valer la causa que motivó a celebrar el contrato en los términos acordados.

Por estas consideraciones, se procede a la TACHA SUSTANTIVA de la presente solicitud de inscripción, de conformidad con el inc. a) del Art. 42° del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Debe tenerse en cuenta que el inciso 1 de la cláusula sexta del contrato de compraventa no se refiere a una prohibición de transferir la propiedad vendida a la Asociación en condiciones económicas que fueron ventajosas para ella. Esta venta favorable fue únicamente con el fin de darle un destino específico al inmueble, en concordancia al objeto de la Asociación.

- No hay una prohibición, sino un requisito previo que debe cumplirse para poder transferir la propiedad, máxime cuando dicha venta fue efectuada en términos muy favorables para la Asociación, buscando precisamente el vendedor que dicho inmueble siguiera prestando un objeto específico, y para los compradores que el inmueble continuara como un bien destinado a casa-hogar para niños de la calle y talleres. Y no ser posteriormente materia de una venta indiscriminada a un tercero, como hoy pretende hacerlo el actual presidente de la asociación, después de 16 años de efectuada la venta.

- Lo que se pretende es que se extienda un asiento en el que se aprecie expresamente la cláusula sexta, de tal manera que un tercero, posible comprador del inmueble, pueda claramente determinar que existe un acto previo que debe ser cumplido para poder proceder a la venta, ello con el fin de ejercer el derecho a la publicidad registral ante terceros. Lo contrario significaría que el registrador quiera erigirse como una instancia final, no aceptando la inscripción de un acto que a todas luces es legal y que corresponde a derecho, interpretando que una cláusula consensuada por las partes resulta inválida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 49078020 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

En la partida electrónica N° 49078020 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado en Av. República de Portugal N° 264-266, Fundo Juan Simón, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio se encuentra inscrito a favor de la Asociación para la Atención Integral de Niños de la Calle, conforme al asiento C00002 de la citada partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- ¿Cuáles son las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto que pueden inscribirse en el registro?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 923 del Código Civil establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Si bien la propiedad es inviolable, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones.

El artículo 925 del Código Civil trata de las restricciones legales y el artículo 926 del citado código contempla las restricciones establecidas por pacto, disponiendo que: “Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo”.

2. En concordancia con lo establecido en este último artículo, el artículo 2019 del mismo código señala que son inscribibles:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.**
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímelmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

3. Conforme se ha detallado en el numeral que precede, se puede apreciar que son inscribibles todos aquellos actos que importan una mutación real del predio, es decir aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

También se registran ciertos actos que no implican derechos reales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento por ejemplo; sin embargo, debe tenerse en cuenta que en principio solamente son registrables los derechos que importen la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, siendo que los actos mediante los cuales sólo se constituyan obligaciones no van a ser registrables, salvo que la norma expresamente lo contemple, en cuyo caso, solamente va a ser inscribible el acto expresamente señalado.

4. La razón por la cual, en principio, sólo son registrables los actos que impliquen una mutación del derecho real del predio radica en la naturaleza de estos derechos, los cuales, para su debido goce por parte del titular, necesitan ser oponibles a terceros.

Asimismo, se requiere de dicha publicidad para que los terceros tomen conocimiento de los derechos reales constituidos sobre el predio, así como la titularidad de los mismos, para que puedan tomar una adecuada decisión al momento de contratar, reduciéndose de esta manera los costos de transacción.

A diferencia de ello, en los actos mediante los cuales sólo se constituyen obligaciones, al ser el interés protegido uno distinto al del derecho real, no se requiere de su publicidad a los terceros para que se pueda alcanzar el objetivo buscado al celebrar dicho acto, que sólo genera efectos entre las partes.

5. Entre las normas que establecen límites al contenido de los pactos relativos al derecho de propiedad, el artículo 882 del Código Civil señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Al respecto, en el XCIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 10/8/2012, publicado en el diario oficial El Peruano el 24/8/2012 se ha aprobado como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25/11/2004.

En el XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, publicado el 1 de diciembre de 2012, dicho precedente ha sido precisado en los siguientes términos:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 06/03/2009.

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, pueden acceder al Registro sólo las restricciones convencionales de la propiedad que no comprenden de manera absoluta ni relativa, los atributos de enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita.

Por otro lado, el artículo 926 admite, aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, el pacto por el cual se establecen restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, como son el uso y el disfrute de los bienes.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de las restricciones contractuales contenidas en el contrato de compraventa que obra en el título archivado N° 428735 del 24/8/2006, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49078020 del Registro de Predios de Lima.

El registrador denegó la inscripción, señalando que de acuerdo con el artículo 2019° del Código Civil, concordado con el artículo 882° del mismo cuerpo legal, no es posible la inscripción de las restricciones contractuales relativas a la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita; pues existe un interés superior en que los bienes circulen libremente en el mercado.

Por su parte, la recurrente señala que no hay una prohibición, sino un requisito previo que debe cumplirse para poder transferir la propiedad, máxime cuando dicha venta fue efectuada en términos muy favorables para la Asociación, buscando precisamente el vendedor que dicho inmueble continuara como un bien destinado a casa-hogar para niños de la calle y talleres. Y no ser posteriormente materia de una venta indiscriminada a un tercero, como hoy pretende hacerlo el actual presidente de la asociación, después de 16 años de efectuada la venta.

7. Ahora bien, revisado el título archivado N° 428735 del 24/8/2006, consta la escritura pública de compra venta del 21/8/2006, otorgada ante notario público de Lima Percy González Vigil Balbuena, mediante la cual Inversiones Alquimia S.A.C. transfirió el predio submateria a favor de la Asociación para la Atención Integral de Niños de la Calle, en cuya cláusula sexta consta lo siguiente:

“SEXTO.-

LAS PARTES ACUERDAN EXPRESAMENTE, QUE SE ESTABLECE MEDIANTE ESTA CLÁUSULA, LAS SIGUIENTES RESTRICCIONES AL USO Y DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE “EL COMPRADOR”.

1) NO TRANSFERIR LA PROPIEDAD, A TITULO ONEROSO O GRATUITO, SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL SR. ALEJANDRO ENRIQUE DESMAISON DE RAVAGO.

2) EL INMUEBLE DEBERÁ SER DESTINADO EXCLUSIVAMENTE E ÍNTEGRAMENTE A CASA-HOGAR PARA NIÑOS DE LA CALLE Y TALLERES CUYO FIN SEA IMPARTIR INSTRUCCIÓN TÉCNICA A ELLOS.

3) EL INMUEBLE NO PODRÁ SER ARRENDADO NI CEDIDO A TERCEROS, EN TODO O EN PARTE, BAJO NINGUNA MODALIDAD.

LA CONTRAVENCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LOS INCISOS 2 Y 3 SEÑALADOS EN ESTA CLÁUSULA, DARA LUGAR A LA RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA Y DE PLENO DERECHO DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y A LA REVERSIÓN DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE “EL VENDEDOR”.”

De la cláusula transcrita podemos apreciar que las partes pactaron restricciones a la propiedad, señalando en el numeral 1 que para transferir la

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

misma se requiere la previa autorización de Alejandro Enrique Desmason De Ravago, lo cual claramente comprende una limitación a la enajenación del predio submateria, pues sin dicha autorización, el actual propietario no podría disponer del bien.

En tal sentido, teniendo en cuenta que dicha restricción no tiene amparo en una norma legal, es decir, tiene su fuente en la voluntad de las partes, el numeral 1 de la cláusula sexta es nula o se entenderá por no puesta en atención a lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, según el cual “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”, teniendo, en consecuencia, el propietario del bien todas las facultades de transferirlo o gravarlo.

8. Ahora bien, respecto a los numerales 2 y 3 de la cláusula sexta, estos no versan sobre la disposición y/o gravamen del predio, sino sobre el uso y disfrute del derecho de propiedad del predio que se transfirió.

Entonces, siendo que las limitaciones pactadas en dichos numerales restringen los atributos de la propiedad respecto al uso y disfrute, estas en aplicación del artículo 926 del Código Civil son inscribibles para que surtan efecto frente a terceros, por tanto, sí resulta procedente que éstas se publiciten.

9. Finalmente, las partes pactaron que la contravención a los numerales 2 y 3 dará lugar a la resolución automática y de pleno derecho del contrato de compra-venta y a la reversión de la propiedad a favor del vendedor.

Estamos por tanto frente a cláusula resolutoria expresa. Estas cláusulas son inscribibles, tal como lo establece el artículo 13 literal b) del RIRP:

Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

(...)

b) La existencia de condición, plazo, limitación, **cláusula resolutoria expresa**, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;

(...) (resaltado es nuestro).

Cabe precisar que la mención a la reversión de la propiedad contenida en el contrato, está referida al efecto de la resolución del contrato, y no al pacto de reversión propio del contrato de donación. Así, el artículo 1372 del Código Civil dispone que por razón de la resolución las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran, y si ello no fuera posible, deben reembolsarse en dinero el valor que tenían al momento en que se produce la causal que la motiva. En un contrato de compraventa, la resolución genera que la propiedad del bien vendido retorne al vendedor y que se devuelva al comprador el precio que pagó.

10. De lo señalado, podemos concluir que procede la inscripción de las restricciones pactadas en los numerales 2 y 3 así como la cláusula resolutoria expresa de la cláusula sexta del contrato de compra venta obrante en el título archivado N° 428735 del 24/8/2006. En consecuencia, se revoca la tachada así como los numerales 1, 3, 4 y 5.2.

RESOLUCIÓN No. - 3703 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, se confirma el numeral 2 y el 5.1 de la denegatoria, pues están referidos a la prohibición de enajenar.

Para tal efecto, se sugiere formular desistimiento parcial de la rogatoria, en el sentido que no se inscriba la restricción pactada en el numeral 1) de la cláusula sexta antes citada, a la que están referidas los numerales 2 y 5.1 que se confirman.

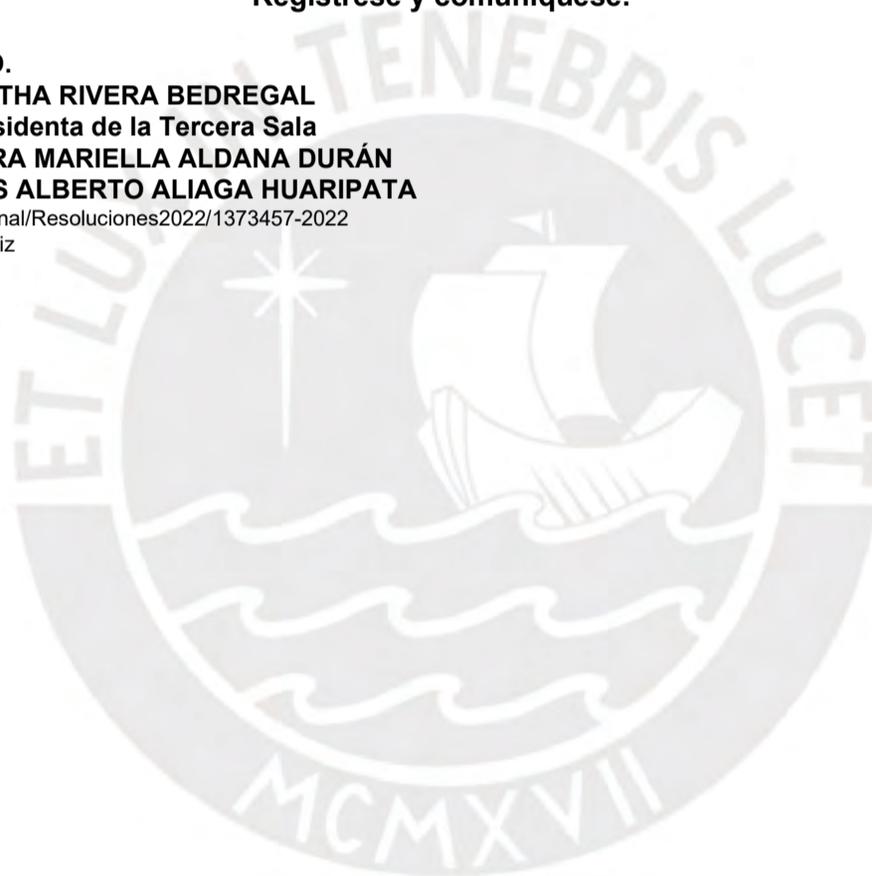
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, así como los numerales 1, 3, 4 y 5.2 **y disponer su observación** por el defecto consignado en los numerales 2 y 5.1, con la sugerencia señalada en el considerando 10 de análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
 Presidenta de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
 Tribunal/Resoluciones2022/1373457-2022
 E.Veliz



Firmado digitalmente por:
 ALDANA DURAN Nora
 Mariella FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 16/09/2022 09:16:23-0500



Firmado digitalmente por:
 RIVERA BEDREGAL Mirtha
 FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 16/09/2022 11:09:06-0500



Firmado digitalmente por:
 ALIAGA HUARIPATA Luis
 Alberto FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 16/09/2022 09:26:11-0500