

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La prohibición de las cláusulas de inalienabilidad en el Perú

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

Autor:

Luis Emilio Vilchez Araujo

Asesor:

Juan Alejandro Espinoza Espinoza


Lima, Año 2023

Informe de Similitud

Yo, JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “**La prohibición de las cláusulas de inalienabilidad en el Perú**”, del autor VILCHEZ ARAUJO, LUIS EMILIO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 5%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 05 de diciembre del 2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de febrero del 2024

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA	
DNI: 07018991	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6681-4571	

RESUMEN

La presente investigación analiza la normativa relevante sobre las cláusulas de inalienabilidad en el Perú. Ello partiendo de la prohibición a este tipo de cláusulas que se encuentra establecido en el Artículo 882 del Código Civil peruano, identificando en primer lugar la interpretación más adecuada de lo que efectivamente contiene dicho artículo. Procediendo después a concordar el mismo con lo indicado por el Artículo 926 del mismo cuerpo normativo. Posteriormente se observará la doctrina relevante sobre la materia, particularmente desde una perspectiva crítica a lo actualmente normado.

Luego, se utilizará este análisis precisamente como punto de partida para comparar la norma peruana con otras alternativas de regulación. Por un lado, las diversas propuestas de modificación al Artículo 882 a lo largo de los años, y por otro la normativa internacional comparada sobre la misma materia a nivel del Sistema Romano Germánico. Ello con la finalidad de exponer los elementos más esenciales en torno a la limitación de la facultad de disposición de la propiedad y finalmente para criticar la idoneidad de la norma prohibitiva del Código Civil.

Este análisis nos lleva a la conclusión de la latente necesidad de modificación de la actual legislación peruana, ello en favor de una norma menos prohibitiva y la cual efectivamente tome en consideración los elementos relevantes identificados en las alternativas estudiadas.

Palabras clave

[Derecho de propiedad, limitaciones a la propiedad, inscripción de restricciones, cláusulas de inalienabilidad, cláusulas que limitan la disposición]

ABSTRACT

The present investigation analyzes the relevant normative about the inalienability clauses in Peru. Starting from the prohibition of this kind of clause established in the Article 882 of the Peruvian Civil Code, identifying first the more proper interpretation of what that article effectively contains. Proceeding to correlate this with what is indicated by the Article 926 of the same norm. Subsequently we will observe the relevant doctrine about the topic, particularly from a critical perspective of what is currently normed.

After that, we will use this analysis as a starting point to compare the Peruvian norm with some other regulation alternatives. On the one hand, the diverse modification proposals of the Article 882 that have occurred over the years, and on the other hand the comparative international regulations of the same matter in the Romanic Germanic System. This with the objective of exposing the more essential elements around the limitation of the faculty of disposition of property and finally to critic the suitability of the prohibitive norm from the Civil Code.

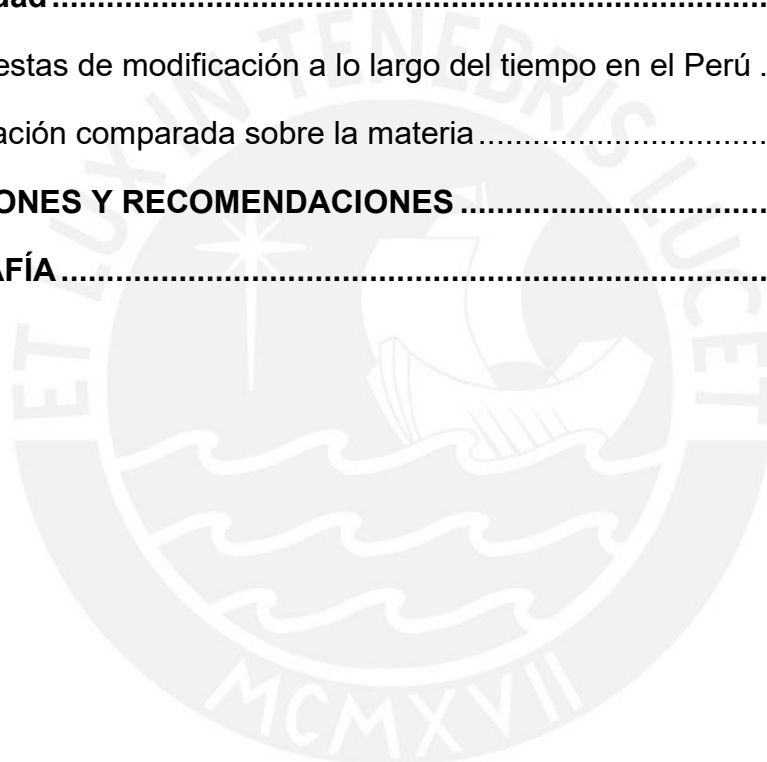
This analysis will take us to the conclusion of the latent necessity of modification of the current Peruvian legislation, this in favor of a less prohibitive norm which effectively will take in consideration the relevant elements identified in the studied alternatives.

Keywords

[Property right, property restrictions, registration of restrictions, inalienability clauses, clauses that limit disposition]

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
1. Regulación peruana sobre las cláusulas de inalienabilidad.....	1
1.1 Artículo 882 del Código Civil ¿Prohibición relativa o absoluta?	2
1.2 Interpretación sistemática de los artículos 882 y 926 del Código Civil	9
1.3 Estado doctrinario de la cuestión: Más allá del Artículo 882.....	11
2. Diferentes alternativas de regulación para las cláusulas de inalienabilidad	15
2.1 Propuestas de modificación a lo largo del tiempo en el Perú	16
2.2 Legislación comparada sobre la materia	19
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	23
BIBLIOGRAFÍA.....	25



INTRODUCCIÓN

Doctrinariamente desde hace muchos años está entendido que el derecho de propiedad consta de tres facultades principales, estas son el uso (Ius Utendi), el disfrute (Ius Fruendi) y la disposición (Ius Abutendi). Ello significa pues que el propietario tiene la capacidad de ejercer libremente dichas facultades en relación a su bien.

Así pues tanto en la teoría como en la práctica se entiende que el propietario podría limitar su propio ejercicio de una de estas facultades en favor de un tercero. Tal sería el caso, por ejemplo, en un usufructo en el cual el propietario limita su uso y disfrute a favor del usufructuario. De las tres referidas facultades la que nos resulta más relevante para el presente estudio es la de disposición, esta es la capacidad de prescindir del bien, deshacerse del mismo ya sea jurídica o físicamente, ello incluye por ejemplo la hipoteca. Todo esto tal como nos indica Avendaño (2017, pp. 59-60):

Así pues se denominan como cláusulas de inalienabilidad a aquellas en las que precisamente se limita la facultad de disposición de un propietario. En otras palabras son aquellas cláusulas que se establezcan mediante acto jurídico y que imposibilitarían a un propietario de disponer o gravar su bien. En nuestro país dichas cláusulas están prohibidas, salvo excepción legal, tal como nos indica el Artículo 882º del Código Civil, ello quiere decir que en el Perú no es posible establecer una cláusula contractual en la cual el propietario de un bien limite su propia facultad de disposición.

1. Regulación peruana sobre las cláusulas de inalienabilidad

Antes de adentrarnos en la normativa específica de la materia es sumamente importante que nos acerquemos de forma más general al 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. Se puede analizar entonces 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, actualmente en el Perú existe una prohibición que no se desprende realmente de la protección al derecho de propiedad que pretende garantizar.

1.1 Artículo 882 del Código Civil ¿Prohibición relativa o 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 882º.- 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 doctrina y la 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 trabajo de investigación, sin embargo, comprender el sentido de este artículo del código civil es importante para poder abordar adecuadamente nuestro tema central.

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 dicho 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.”

Consecuentemente es claro que, desde el registro se concretiza más aún la existencia de una prohibición absoluta. Por ende resultaría poco lógico negar el sentido de la actual realidad registral, por más que se busque interpretar el Artículo 882 en otro sentido. Ello tal como nos indica Arata (2022) cuando analiza el referido pleno:

“Manifestamos nuestra conformidad con el estado actual de la jurisprudencia registral; no se trata de un juego de palabras en donde digo que al temporalizar la negativa o al someterla a ciertos condicionamientos, ya no hablamos de prohibición sino de restricción, en ninguna parte el precepto comentado se nos dice que la prohibición a la que se refiera sea solo la absoluta, no debemos distinguir allí donde la ley no distingue (...)” (p. 294)

No obstante, 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. Considero esto 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 de forma posterior 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 para la enajenación.

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 la interpretación de que las cláusulas de inalienabilidad son válidas en los actos jurídicos no contractuales es incorrecta y efectivamente no se ha logrado identificar doctrina que la soporte. Así pues es ilógico suponer que la norma 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 puede. 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 segundo párrafo del Artículo 852 del Código de 1936 y señala que esta prohibición es sobre todos los actos jurídicos y no solo sobre los contratos.

“Artículo 852.- (...) 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.

Más aún, si tenemos en consideración la exposición de motivos sobre este Artículo y particularmente la versión original del mismo según la Comisión Reformadora del Código Civil de 1984. Así pues Maisch (1982) redacta el artículo 4 de su proyecto para el Libro Cuarto del Código Civil, que se concretizó como el actual artículo 882, de la siguiente forma:

“Artículo 4. Prohibición de enajenar

Solo la ley puede establecer la prohibición de enajenar bienes o derechos reales.

La prohibición de enajenar también de origen contractual o testamentario, pero solo en los casos en que la ley expresamente lo autorice y por el término que ella señale.” (p.26)

Es evidente que este artículo buscaba conservar y precisar de mejor manera el contenido del Artículo 852 del Código Civil de 1936, lo cual se indica expresamente en la exposición de motivos. Y no solo esto, sino que esta redacción original es más concreta y deja menor espacio a la duda que aquella agregada al Código Civil vigente.

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. Así pues, en nuestro país encontramos precisamente dos leyes en las 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 está 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 limite la disposición.

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 cuándo 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 mencionar 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 en el que se evidencien intereses contractuales a los cuales este tipo de cláusulas resultarían útiles.

1.2 Interpretación sistemática de los artículos 882 y 926 del Código Civil

Es así que, dentro del análisis de la doctrina relevante sobre la materia, se puede identificar ciertos elementos bastante significativos en los razonamientos de diversos autores. En este entender es de suma importancia resaltar dichos elementos, pues nos permiten ampliar el entendimiento pleno no solo de la limitación a las cláusulas de inalienabilidad sino que además contextualizan estas dentro de la normativa peruana en un sentido más amplio.

Consecuentemente es evidente que el Artículo 882 no actúa de forma independiente y sobre todo no es el único artículo del Código Civil en el cual se establece una regulación sobre las limitaciones a las facultades de la propiedad. Así pues, de manera central el Artículo 926 nos indica:

“Artículo 926º.- Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.”

Es evidente entonces la interacción de ambos artículos pues 882 establece la prohibición de uno de los posibles tipos de restricción a la propiedad y el 926 establece un requisito para la oponibilidad las restricciones convencionales a la propiedad, interactuando a su vez de forma directa con el artículo 2019 del Código Civil donde se establece el numerus clausus de actos inscribibles. Esta sistematización surge tal como claramente describe Arata (2022) en su comentario al Artículo 882 y particularmente respecto a la validez de las limitaciones parciales a la facultad de la disposición:

“Este es un tema que ha sido debatido en la jurisprudencia del Tribunal Registral a propósito de fijar las fronteras entre las restricciones a la propiedad establecidas por pacto, conforme a lo previsto por el artículo 926 del Código Civil y que, de acuerdo al inciso 5 del artículo 2019 del mismo Código, son inscribibles en el registro de la propiedad inmueble, es decir, tiene eficacia real, y el pacto a que se refiere el artículo bajo comentario (...)” (p.292)

Entonces algún razonamiento podría llevarnos a interpretar, de la lectura conjunta de estos artículos, que el 926 en alguna medida permitiría de forma indirecta que las cláusulas parciales de inalienabilidad; teniendo solamente que inscribirse está para ser oponibles a terceros.

Sin embargo, dicho análisis resulta inadecuado si es que genuinamente buscamos establecer una concordancia entre ambos artículos. Así pues podríamos interpretar que para la oponibilidad de una limitación a la propiedad esta debe ser inscrita pero la limitación a la disposición se encuentra prohibida y por ende no está incluida en este precepto. O dicho de otra forma; el Artículo 926 regula de forma general las limitaciones a la propiedad, mientras que el Artículo 882 regula específica y prohibitiva las limitaciones a la facultad de disposición. Ello tal como nos lo indica Berrospi (2022) precisamente en su comentario sobre el Artículo 926:

“Como primera aproximación debemos señalar que las restricciones convencionales a la propiedad no pueden implicar una prohibición de disponer, pues esta ha sido prohibida en el artículo 882 del código civil. En efecto, la prohibición de disponer sería un primer ejemplo de restricción a la propiedad, pero el legislador ha decidido vedar ese tipo de pactos en atención a la tutela del tráfico jurídico de los bienes.” (p. 574)

Entonces aquella interpretación, sobre la posibilidad de inscribir las cláusulas parciales de inalienabilidad, resultaría posible solo si conjuntamente interpretamos al 882 como una prohibición relativa. Elemento que ya hemos negado previamente y sobre el cual el Tribunal Registral se ha manifestado para precisarlo en los precedentes Nonagésimo Cuarto y Nonagésimo Noveno. Todo

ello ha eliminado pues, al menos en la práctica actual, cualquier posibilidad de que estas cláusulas sean inscritas aun siendo parciales.

Consecuentemente se puede afirmar que, si bien el artículo 926 habilita la existencia de limitaciones a la propiedad establecidas por pacto ello no incluye en ninguna medida a las cláusulas de inalienabilidad que se prohíben en el 882. Este primer artículo hace más bien referencia a otros posibles pactos de limitación sobre la propiedad tales como la reserva de propiedad o la retroventa, entre otros. Por ende ambos artículos, y más indirectamente también el 2019, resultan complementarios en aquello que regulan.

1.3 Estado doctrinario de la cuestión: Más allá del Artículo 882

Más allá de la descripción de las cláusulas que limitan la disposición quiero centrar el análisis doctrinario en la necesidad de prohibir el uso de las mismas. Así pues, en la actualidad la mayoría de los autores no respaldan la idea de 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 el 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 pues, es dentro de la doctrina anterior al Código de 1984 que encontramos una mayor defensa a la postura de la prohibición absoluta, la cual eventualmente fue manifestada en este código. Aunque es evidente que aun en aquel entonces el tema era ampliamente controversial. Así pues Castañeda (1973), en referencia al Artículo 852 del Código de 1936, nos dice:

“La libertad en la disposición de los bienes es un atributo sustancial del derecho de propiedad; esta es una regla de orden público, que sólo cede en aquellos casos en que los textos legales establecen la transferibilidad del dominio. Solamente la ley puede derogar el principio de la libre circulación de los bienes, declarando en supuestos muy restringidos su indisponibilidad.” (p.222)

Resulta claro entonces que, acorde a estas consideraciones, que la facultad de disposición de la propiedad es un elemento particularmente esencial del derecho de propiedad. Siendo que la limitación del mismo incluso en aquellos casos permitidos por ley debe ser sumamente excepcional. Ello prueba no sólo la existencia de la postura en favor de la prohibición absoluta, sino que dicha postura prevaleció en la actual redacción del Artículo 882.

Es importante pues, que afirmemos que parte de la lógica que inspira 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 implicaría 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 contractuales válidos.

Así pues, por un lado, observamos que la mayoría de posturas que favorecen la idea de 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 sustentan la necesidad del cambio normativo.

No obstante, resulta útil para nuestro estudio analizar también otros ejemplos que la doctrina plantea. Es importante evidenciar también que estos son en su mayoría teóricos, aunque del análisis de la jurisprudencia del Tribunal Registral podemos identificar la existencia de muchos casos reales en los cuales se evidencia con claridad los intereses contractuales que sustentan estas cláusulas.

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 aún 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 legítima, 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 una situación bastante particular para el análisis 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 venture* 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 pues, una vez establecida 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 tomó 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 y ello podría implicar 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.

2. Diferentes alternativas de regulación para las cláusulas de inalienabilidad

Como hemos señalado previamente se puede afirmar que sin lugar a dudas la ineficiencia del Artículo 882 ha sido un tema constantemente señalado por el debate académico que la ha rodeado. Así pues centralmente se busca perfeccionar la actual regulación de forma que está coincida mejor con los intereses negociales modernos. Ello tal como claramente nos indica La Rosa (2015):

“Resulta necesaria una modificación del artículo 882 del CC acorde a estos tiempos, pero con una regulación adecuada que, entre otras cosas, establezca límites no solo de temporalidad sino también exija la justificación de un interés serio y legítimo (...).”(p.44)

En este entender es que se buscara precisamente observar diversas posibilidades de cambio en el Artículo 882 de nuestro Código Civil, y consecuentemente en la regulación sobre las cláusulas de inalienabilidad. Para esto es que se analizaran tanto las más recientes propuestas de modificación del referido artículo como las regulaciones sobre la materia en otros países del Sistema Romano-Germánico. La finalidad de este análisis es identificar cuáles son los elementos esenciales que una norma sobre las cláusulas de inalienabilidad debería tener en el contexto contractual actual.

2.1 Propuestas de modificación a lo largo del tiempo en el Perú

Como consecuencia de la ya indicada necesidad de cambio del Artículo 882 es fácil evidenciar que en múltiples ocasiones a lo largo de los años se ha buscado modificarlo en favor de una prohibición relativa que precise con mayor claridad sus propios límites. Esto es una clara evidencia de que, tal como hemos afirmado previamente, es latente la necesidad de cambiar la legislación peruana sobre las cláusulas de inalienabilidad.

En primer lugar se desarrollará el ejemplo más moderno que es la propuesta de modificación del año 2019. Se profundizará más en dicha propuesta dado que al ser la más reciente nos da un panorama más cercano de la realidad actual sobre el tema, así como también su vigencia actual como potencial modificación del artículo. El contenido de dicha modificación, así como también la exposición de motivos de la misma que estuvo a cargo de Henry Huanco Piscoche, dentro del Anteproyecto de Reforma del Código Civil Peruano (2019):

“Artículo 882°

1. Salvo disposición legal distinta, mediante acto jurídico se puede establecer la prohibición de disponer o gravar hasta por el plazo máximo de treinta años.
2. El plazo mencionado en el numeral anterior es renovable a su vencimiento, siempre que exista un nuevo acuerdo.
3. Todo plazo establecido en exceso se entenderá reducido al plazo indicado en el numeral 1.

Exposición de motivos.- Sobre la base del principio de la autonomía privada, no es correcta la prohibición absoluta dispuesta en el actual artículo 882.

Por ello, el texto propuesto por el Grupo de Trabajo permite que se pueda pactar la prohibición de disponer o gravar un bien por un plazo máximo de treinta años.” (p. 175) (El subrayado es nuestro)

En nuestra consideración esta sería una mejora en relación al control estatal de las cláusulas de inalienabilidad. Sin embargo, opinamos que esta limitación

temporal, con un plazo de treinta años, resultaría demasiado lata. Así pues creemos que esta modificación tampoco resulta idónea ya que si bien regula de mejor forma las cláusulas de inalienabilidad y establece bien los límites de la prohibición su contenido produce un riesgo excesivo para los intereses de algunas partes contractuales. Aunque esto no se especifica en la exposición de motivos se puede deducir que la justificación de este plazo es tal como considera Bullard (2013, p.16) debido a que este es un plazo equivalente a un periodo de vida de uno de los pactantes si estos son personas naturales, a nuestro parecer este argumento puede ser razonable si es que lo aplicamos dentro de actos de carácter gratuito pero en los actos onerosos resulta claramente excesivo.

Por otro lado, debemos destacar que en el año 2016 el mismo grupo de trabajo produjo una primera propuesta de modificación del Artículo 882. Dicha versión de la propuesta fue una suerte de borrador de aquella que eventualmente sería publicada en el año 2019. No obstante, en ella se encuentra una diferencia central que en nuestra consideración sería más adecuada. Observaremos el contenido de esta, así como la exposición de motivos del mismo autor Huanco Pischoche:

“Artículo 882°

1. Salvo disposición legal distinta, mediante acto jurídico se puede establecer la prohibición de disponer o gravar, hasta por el plazo máximo de diez años.
2. El plazo mencionado en el numeral anterior es renovable a su vencimiento, siempre que exista un nuevo acuerdo.
3. Todo plazo establecido en exceso se entenderá reducido al plazo indicado en el numeral 1.

Exposición de motivos.- La práctica comercial ha demostrado que la prohibición absoluta dispuesta en el actual artículo 882° es inconveniente. Por ello, el texto propuesto por el Grupo de Trabajo permite que se pueda pactar la prohibición de disponer o gravar un bien por un plazo máximo de diez años, lo que concuerda con lo dispuesto en el artículo 101° de la Ley General de Sociedades.” (p.106) (El subrayado es nuestro)

No se explicita el motivo del cambio de la propuesta de modificación entre una y otra versión. Sin embargo vemos que en esta primera versión se propone un límite máximo de diez años el cual no solo concuerda con los plazos de uno los casos excepcionales que actualmente permite la ley sino que también resulta a nuestro parecer un periodo de tiempo mucho más razonable para los actos onerosos y ante el cual existe menos riesgo para las partes contratantes.

Finalmente mencionaremos brevemente la Propuesta de modificación del año 2011 la cual decía lo siguiente:

“Artículo 882° Salvo disposición legal distinta, mediante acto jurídico se puede establecer la prohibición de disponer o gravar, hasta por el plazo máximo de diez años, reduciéndose cualquier exceso al plazo indicado.”(p.43)

Vemos pues que esta redacción contiene un plazo idéntico al de la versión del año 2016, por ende es de suponer que su razonamiento es similar. Ello nos permite observar que no solo se insiste en la necesidad de modificar el Artículo 882 sino que hay patrones similares en la forma en la que se desea cambiarlo. Así pues en su análisis Del Risco (2011) que no sólo afirma la necesidad de que desaparezca la prohibición absoluta sino que favorece directamente a la referida propuesta de modificación del año, tal como podemos ver en los siguientes extractos:

“La experiencia ha demostrado que el carácter rígido y radical de la regla descrita ha sido adverso al tráfico económico, valor que la norma paradójicamente procuraba conservar con la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad.” (p.132)

“Como se puede apreciar, con la modificación propuesta por el Proyecto se podría pactar libremente prohibiciones relativas a la facultad de disposición del propietario, ello siempre dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico –orden público y normas imperativas.

(...) No vemos que ello infrinja ninguna disposición legal de carácter imperativo o contradiga el orden público, por lo que pacto en principio debería proceder.”(p. 133)

Consecuentemente, de la observación de todas estas propuestas de modificación, se puede extraer ciertas coincidencias nucleares presentes en todas ellas. Por un lado encontramos la importancia de detallar de mejor manera los límites del artículo, con una redacción más clara y en la cual se indica de forma concreta la existencia de una prohibición relativa. Así pues en todas estas se indica la existencia de un límite temporal a las cláusulas de inalienabilidad, elemento que consideramos central para la adecuada aplicación de estas al interior de un contrato.

2.2 Legislación comparada sobre la materia

Como se señaló anteriormente, también se realizará un ejercicio de análisis de derecho comparado en el cual veremos cómo es que diversas legislaciones, principalmente dentro del Sistema Romano-Germánico, regulan las cláusulas de inalienabilidad. Nos centraremos en este sistema jurídico puesto que no solo es al que pertenece nuestra normativa, sino que además no hemos identificado un paralelismo similar en otros sistemas; en particular en el sistema anglosajón en el cual las amplias libertades contractuales por lo general no ameritan especificaciones o limitaciones a cláusulas de este tipo.

Es importante que precisemos que un estudio de derecho comparado de una profundidad realmente significativa en definitiva no se reduce a la mera observación de diversas leyes en diversos países. El analizar y comparar específicamente diferentes legislaciones tiene dos motivaciones que consideramos de suma importancia. Por un lado nos sirve como una puerta de entrada al ámbito general del derecho sobre la materia en un determinado país, permitiéndonos dar un vistazo al menos superficial a la situación de las cláusulas de inalienabilidad en este territorio. Y por otra parte, justamente por la ventajosa brevedad que nos otorga el análisis de estas normas, podemos aproximarnos a una mayor cantidad de legislaciones diferentes; esto tiene un efecto sumamente práctico en tanto nos dará una mayor claridad de los elementos que los legisladores internacionales a lo largo del tiempo han considerado importante sobre la regulación de las cláusulas de inalienabilidad.

Así pues, esta idea sobre la relevancia del análisis de diversas normativas internacionales es aceptada como un elemento significativo por la doctrina.

Siendo que en la actualidad las normativas nacionales no pueden funcionar sin interactuar con el resto de legislaciones. No obstante, cabe precisar que la finalidad de este estudio de derecho comparado no solo es evidenciar que existen múltiples formas de regularlas en el mundo sino que ello nos permitirá observar que elementos son los más relevantes dentro de la limitación a este tipo de cláusulas, cual es el efecto de las diferencias en las posibles interacciones contractuales y cuáles son las ventajas o falencias de dichas regulaciones en comparación a la nuestra. Así pues, observamos que a nivel internacional en definitiva no existe una postura unánime en cuanto a la regulación sobre las cláusulas de inalienabilidad, siendo que en diversas legislaciones del sistema romano-germánico existe una multiplicidad de posiciones.

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 sólo 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 parágrafo 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.

Es así, que identificamos con claridad que el actual Artículo 882 del Código peruano en definitiva se inspira en aquel redactado en la normativa alemana. Esto nos lo dice directa y explícitamente Maisch (1982):

“El Proyecto, inspirado particularmente en la legislación germana y argentina y también en la doctrina, cuida de definir con esmero todas las instituciones que regula, en la forma más breve y comprensiva, señalando además los caracteres de cada institución y sus notas consubstanciales” (p. 18). (El subrayado es nuestro)

Ello haciendo referencia a la Técnica Legislativa utilizada para la redacción que finalmente se manifestaría en este artículo de nuestro código de 1986. No dejando lugar a dudas tanto del sentido de la regulación como de la importancia del estudio de normativa comparada que venimos realizando. Cabe destacar también que la mencionada normativa argentina actualmente, como veremos más adelante, no presenta coincidencia con lo reglado en la más restrictiva normativa alemana. Esto último evidencia nuevamente el cambio de perspectiva sobre las cláusulas de inalienabilidad que ha surgido en las últimas décadas.

Por otro lado, 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 sólo 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 sólo 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.

A modo de resumen, se puede señalar que a lo largo del tiempo han existido múltiples intentos de modificar el Artículo 882 y centralmente estos buscan establecer una limitación temporal a la validez de las cláusulas de inalienabilidad. Del mismo modo se identifica que dentro de la corriente internacional que favorece la prohibición relativa además de la temporalidad resulta relevante, entre otros puntos, la diferenciación entre los distintos tipos de actos en los que se establezcan estas cláusulas. En consecuencia la prohibición absoluta que establece la actual normativa peruana no solo es excesiva sino que falla en responder a los elementos centrales presentes en otras alternativas de regulación.

Por otro lado, se observa 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 tanto en la doctrina como en la práctica podemos encontrar ejemplos de ello. En consecuencia la prohibición absoluta que establece la normativa peruana es excesiva y resulta lesiva para intereses 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 sociedad y para la protección del derecho de propiedad en su conjunto.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A modo de resumen, se observa 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 tanto en la doctrina como en la práctica podemos encontrar ejemplos de ello. En consecuencia la prohibición absoluta que se establece en el Artículo 882 del Código Civil es excesiva y resulta lesiva para intereses legítimos. Es importante señalar que 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 sociedad y para la protección del derecho de propiedad en su conjunto.

Se debe destacar también que el Artículo 882, si bien normativamente es el punto de partida de la comprensión sobre este tipo de cláusulas nuestro análisis no puede limitarse solo a este. Ello ya que existe una estructura que, además de las excepciones presentes en normas específicas, incluye significativamente al Artículo 926 del Código Civil. Dicho artículo, una vez concordado, nos permite identificar con mayor claridad los alcances específicos de aquello que determina el Artículo 882.

Por otro lado, se puede señalar que a lo largo del tiempo han existido múltiples intentos de modificar el Artículo 882 y centralmente estos buscan establecer una limitación temporal a la validez de las cláusulas de inalienabilidad. Del mismo modo se identifica que dentro de la corriente internacional que favorece la

prohibición relativa además de la temporalidad resulta relevante, entre otros puntos, la diferenciación entre los distintos tipos de actos en los que se establezcan estas cláusulas. En consecuencia la prohibición absoluta que establece la actual normativa peruana no solo es excesiva sino que falla en responder a los elementos centrales presentes en otras alternativas de regulación.

Así pues hemos extraído los elementos tanto del análisis normativo actual, de la doctrina sobre la materia, de anteriores propuestas de modificación, y de la legislación extranjera que hemos analizado. Sobre dicha base, a modo de recomendación, se podría formular una nueva redacción del Artículo 882 el Código Civil de la siguiente forma:

Artículo 882°

1. Salvo disposición legal distinta, mediante acto jurídico se puede establecer la prohibición de disponer o gravar, hasta por el plazo máximo de diez años en los actos de carácter oneroso y por el plazo máximo de treinta años en los actos de carácter gratuito.
2. Los plazos mencionados en el numeral anterior son renovables a su vencimiento, siempre que exista un nuevo acuerdo.
3. Todo plazo establecido en exceso se entenderá reducido a los plazos indicados en el numeral 1.

Esta propuesta si tendría en consideración los diferentes elementos analizados que efectivamente hemos considerado esenciales para una auténtica mejora legislativa. Siendo que es nuclear el poder determinar una adecuada redacción del Artículo 882°, la cual sea efectivamente idónea en nuestro país y logre un balance adecuado entre los diversos intereses y posibilidades que se podrían manifestar en una cláusula de inalienabilidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Arata, M. (2022). Artículo 882.- Imprudencia de prohibición de enajenar o gravar. En Nuevo Comentario del Código Civil Peruano Tomo V (pp. 261-303). Instituto Pacifico.
- 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.
- Berrospi, S. (2022). Artículo 926.- Restricciones Convencionales. En Nuevo Comentario del Código Civil Peruano Tomo V (pp. 572-581). Instituto Pacifico.
- 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.
- Castañeda, J. (1973). Instituciones del Derecho Civil: Los Derechos Reales Tomo I. Editorial Desarrollo.
- 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.
- Fernández Sessarego, C. (2014). El Código Civil peruano, treinta años después. En Estudios Críticos sobre el Código Civil (pp. 9-45). Gaceta Jurídica.
- 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.
- 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.
- Maisch, E. (1982). De los Derechos Reales: Proyecto para un nuevo Libro Cuarto del Código Civil y Exposición de Motivos. Editorial Desarrollo.
- 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.
- 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.