

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**Facultad de Derecho**



Informe Jurídico sobre la Resolución de la Tercera Sala del Tribunal  
Registral – Sede Lima N° 3703 -2022-SUNARP-TR

*Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de  
Abogada que presenta:*

*Maria Fernanda Matta del Rio*

Asesor:

*Marco Antonio Becerra Sosaya*

Lima, 2024

## Informe de Similitud

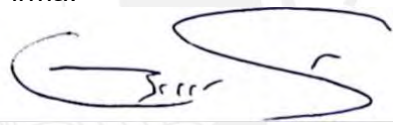
Yo, BECERRA SOSAYA, MARCO ANTONIO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del trabajo de suficiencia profesional “Informe Jurídico sobre la Resolución de la Tercera Sala del Tribunal Registral – Sede Lima N° 3703 -2022-SUNARP-TR”, del/la autor/a MATTA DEL RIO, MARIA FERNANDA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 34%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 03/05/2024.

- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.

- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 03 de mayo del 2024

<u>BECERRA SOSAYA, MARCO ANTONIO</u>	
DNI: <u>09671387</u>	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-8908-4700">https://orcid.org/0000-0002-8908-4700</a>	

## RESUMEN

El informe a desarrollar tiene como propósito analizar la Resolución N.º 3703-2022-SUNARP-TR, mediante la cual se pretendía inscribir en el registro público cláusulas que restringían determinadas facultades de la propiedad. De acuerdo a la mencionada resolución, se concluye que es viable inscribir en el registro público las cláusulas que limiten la facultad de uso y disfrute de la propiedad; no obstante, esto no ocurre respecto a las cláusulas que prohíben la disposición de los bienes. El fundamento a la prohibición a estas cláusulas radica en la regulación contenida en el Código Civil peruano. El presente caso permite analizar el tratamiento y regulación de esta prohibición en el ordenamiento jurídico peruano y en la legislación comparada. Por otro lado, mediante el presente informe jurídico, se pretende cuestionar la calidad de motivación del Tribunal Registral respecto al análisis de estos casos.

**Palabras clave:** Derecho de propiedad, restricciones convencionales, registro público.

## ABSTRACT

The purpose of this academic paper is to analyze Resolution No. 3703-2022-SUNARP-TR, through which it was intended to register clauses in the public registry that restricted certain powers of the property. According to the resolution, it is concluded that it is feasible to register in the public registry the clauses that limit the power of use and enjoyment of the property; However, this does not occur with respect to clauses that prohibit the disposal of assets. The basis for the prohibition of these clauses lies in the regulation in the Peruvian Civil Code. This case allows us to analyze the treatment and regulation of this prohibition in the Peruvian legal system and in comparative legislation. Likewise, through this legal report, it is intended to question the quality of motivation of the Registry Court regarding the analysis of these cases.

**Keywords:** *Property law, conventional restrictions, public registry*

# ÍNDICE

1. Introducción .....	3
2. Datos de la resolución materia de análisis .....	4
3. Justificación de la elección de la resolución .....	4
4. Hechos de la resolución materia de análisis .....	6
4.1. Antecedentes .....	6
4.2. Hechos relevantes .....	6
5. Marco jurídico relevante .....	10
6. Identificación de los problemas jurídicos relevantes .....	11
7. Análisis y posición sobre los problemas jurídicos relevantes .....	11
7.1. ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viable jurídicamente en el Perú?.....	12
7.1.1. Tratamiento jurídico de las restricciones convencionales al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano .....	12
7.1.2. Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano .....	16
7.1.3. Las restricciones convencionales al derecho de propiedad en la legislación comparada .....	17
7.1.4. Análisis de la Resolución N.º 3703-2022-SUNARP- TR .....	18
7.2. ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viable en el Registro peruano? .....	22
7.2.1. Tratamiento de las restricciones convencionales por el Tribunal Registral .....	22
7.2.2. Análisis de la Resolución N.º 3703-2022-SUNARP- TR .....	23
8. Conclusiones .....	15
9. Bibliografía .....	28

## 1. Introducción

Al conceptualizar la libertad como si esta fuera absoluta, no podríamos emplearla como un argumento exclusivo, ya que si estos valores son aplicados de manera ilimitada, podrían ser la causa inmediata de su propia destrucción. La misma premisa podemos aplicarla para el caso de los bienes. Uno de los fundamentos del liberalismo económico encuentra justificación en la libre movilidad de los bienes en el mercado. Este mecanismo coadyuva a la valorización de los bienes y a un uso eficiente de ellos; entendiéndose que la disposición de bienes que circulan dentro de un determinado mercado, hace posible el crecimiento y dinamismo económico de sus titulares, a quienes se les genera mayores y mejores fuentes de productividad. Por el contrario, los pactos que prohíben la disposición y el gravamen de los bienes, eliminan la movilidad de ellos, desalentando las inversiones y el crédito, al ser bienes que se encontrarían “fuera del mercado”, restando oportunidades de crecimiento y mejoras continuas en las economías de los propios interesados y sus familiares. No obstante lo anterior, la propiedad en el Perú se encuentra protegida en cuanto la seguridad para ejercer la libertad patrimonial y se garantiza la inversión.

En el presente caso se pretendía inscribir las prohibiciones contenidas en la cláusula sexta de la minuta de compra venta celebrado entre Inversiones Alquimia S.A.C. y la Asociación para la Atención Integral de Niños de la Calle (en adelante, AIDENICA). Las prohibiciones estaban referidas a las facultades de la propiedad del comprador. Con relación a los numerales 2 y 3 de la cláusula sexta, se refirieron al uso y disfrute del derecho de propiedad del inmueble que se enajenó. Sin embargo, el numeral 1 de la mencionada cláusula pretendía limitar la facultad de disposición del bien, lo cual fue denegado tanto por el registrador público del Registro de Predios de Lima como por el órgano de segunda instancia compuesto por el Tribunal Registral al analizar el caso en virtud del artículo 882 del Código Civil.

El Tribunal Registral en su análisis se remitió únicamente al contenido del artículo 882 de nuestra codificación sustantiva civil y a los Precedentes de Observancia Obligatoria (en adelante, POO) aprobados en los Plenos Nonagésimo Cuarto y Nonagésimo Noveno. La relevancia del tema referente a las cláusulas que restringen la disposición o gravamen de la propiedad exige un mayor estudio por parte del Tribunal Registral. Así, considerar la jurisprudencia, doctrina y la regulación de estas

cláusulas en otros sistemas jurídicos permitiría identificar patrones legislativos y elementos esenciales como el plazo de las cláusulas, la distinción entre los actos onerosos y gratuitos, o el interés legítimo necesario de las partes.

## 2. Datos de la Resolución materia de análisis

Nro. de la Resolución	3703-2022-SUNARP-TR
Fecha de emisión	16 de setiembre de 2022
Sala emisora	Tercera Sala del Tribunal Registral - Sede Lima
Recurrente	María Cristina Munt Ynga
Número y fecha de Título	1373457 de fecha 12 de mayo de 2022
Recurso de apelación	Ingresado el 30 de junio de 2022
Registro Jurídico	Registro de Predios de Lima
Acto	Restricción contractual de la propiedad
Sumilla	<i>Se señaló que, las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto, conforme al artículo 882 del Código Civil, no pueden comprender los atributos de gravamen o enajenación del bien, excepto si la Ley lo permite, debido a que existe un interés superior en que los bienes circulen libremente en el mercado. Sin embargo, en el registro sí constituyen acto inscribible, cuando las restricciones se refieran al uso y/o al disfrute de un predio.</i>

## 3. Justificación de la elección de la resolución

El Registro Público, contrario a los registros administrativos, es un registro jurídico que dota de certidumbre las relaciones jurídicas entre los particulares. La exteriorización de las situaciones jurídicas que son trascendentes es viable mediante la publicidad como efecto de la inscripción. En ese sentido, aquellos actos cuyo acceso no se encuentren previstos en el ordenamiento jurídico y no sean relevantes para la sociedad, no son inscribibles en el registro público; mientras que en la orilla opuesta, ubicaremos actos con vocación registral que gozan a su inscripción, pleno

goce de los principios registrales, con prerrogativas que nadie invocará desconocer desde que la publicidad material hace posible el conocimiento pleno de lo existente en estos registros jurídicos. Por lo tanto, en el registro de la propiedad inmueble, aquellos actos que están destinados a acceder a la publicidad registral son los que regulan, modifican, crean y extinguen derechos sobre los bienes inmuebles.

El artículo 2019 del Código Civil peruano, regula determinados actos y contratos que poseen vocación registral, inscribibles en el registro de la propiedad inmueble, entre ellos las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. Así, podemos advertir que nuestra legislación civil, concordante con normativa registral vigente, han señalado el listado de actos posibles de incorporar al registro, luego de un proceso de calificación que, no es otra cosa que, el estudio de la documentación que sustenta de forma inmediata y mediata el acto rogado.

En la Resolución N° 3703-2022-SUNARP-TR (en adelante, la resolución) se determina la existencia de tres restricciones contractuales establecidas en la cláusula sexta de la minuta que fuera protocolizado por Escritura Pública de fecha 21 de mayo de 2006 por el notario público de Lima, Percy González Vigil Balbuena, y que obra legajado bajo el título archivado N.º 2006-428735. El análisis que haremos de esta resolución, es relevante, al permitir realizar un estudio de las cláusulas de disposición, de uso y disfrute del bien.

Conforme a nuestra legislación, partimos de la premisa inmediata que las cláusulas que prohíban la disposición o gravamen del bien, incluso aquellas que sean temporales, no podrán ser inscritas en el registro. Siendo esto así, el pronunciamiento del Tribunal Registral recaída en la resolución bajo estudio, es compatible con la regulación del artículo 882 del Código Civil y los POO aprobados en los Plenos Nonagésimo Noveno y Nonagésimo Cuarto de la SUNARP.

La labor del Tribunal Registral es trascendental en cuanto al ser la segunda instancia del procedimiento registral, será el órgano de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, la Sunarp), que resuelve oportunamente en última y segunda instancia, los recursos de apelación interpuestas contra las denegatorias de inscripción en sus formas de liquidación, observación o tacha, que hayan sido factibles de recaer en el procedimiento de primera instancia registral. El Tribunal

Registral deberá aplicar la Ley y fijar criterios jurisprudenciales a fin de contribuir con la seguridad jurídica y generar predictibilidad. Es en esa línea que resulta relevante la labor del Tribunal Registral al resolver controversias en materia registral.

La elección de la presente resolución coadyuva a determinar la importancia de un análisis y razonamiento a profundidad sobre los temas que se exponen en los casos ante el Tribunal Registral. Por lo cual, este órgano, no debería tomar en consideración únicamente la legislación, sino también la doctrina y jurisprudencia reciente sobre la materia. La resolución bajo estudio, evidencia la necesidad de un análisis a mayor profundidad por parte del Tribunal Registral en los casos que son expuestos en esta instancia. De esta forma, la motivación adecuada debería constituir un elemento esencial en una resolución administrativa en cuanto se analizan temas de relevancia jurídica; y, que deben advertir en el indicado órgano administrativo.

#### **4. Hechos de la resolución materia de análisis**

##### **4.1. Antecedentes**

El inmueble situado en Avenida República de Portugal signado con el N° 264-266, Fundo Juan Simón, se ubica en el distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 49078020 del Registro de Predios de Lima. El dominio del inmueble inscrito en la partida electrónica mencionada, registra la titularidad a favor de AIDENICA, conforme consta registrado en el asiento C00002 de la unidad de registro antes señalada.

##### **4.2. Hechos relevantes**

Con fecha 12 de mayo de 2022 se presentó a la oficina del diario, el Título N° 1373457, cuya rogatoria versa sobre la solicitud de inscripción del título archivado que obra legajado bajo el N° 2006-428735, el mismo que contenía las restricciones contractuales señaladas en la sexta cláusula del contrato de compraventa que fuera protocolizado a través de Escritura Pública de fecha 21 de mayo de 2006 ante el notario de Lima, Percy González Vigil Balbuena, siendo asumido por el registrador público de predios, José Ismael Noriega Ulfe, quien en ejercicio de su función



calificadora, emitió el pronunciamiento negativo de tacha sustantiva del título en los términos siguientes:

- a) De acuerdo al artículo 2019 del Código Civil peruano, en concordancia con el artículo 882 del citado texto normativo, no es viable inscribir las restricciones contractuales referentes a la prohibición de gravar o enajenar, excepto si la Ley lo permite; ya que se debe privilegiar el interés superior que radica en que los bienes puedan circular libremente en el mercado.
- b) En el supuesto que se presente un contrato que estipula una disposición de esta naturaleza, esto quiere decir, que contravenga una norma legal expresa, se procederá a considerar dicha cláusula como no puesta. Lo cual habría acontecido en el caso.
- c) Por consiguiente, corresponde en el presente caso rechazar el pedido de inscripción y/o rectificación de la carga contenida en la mencionada escritura pública de fecha 21 de mayo de 2006 referente a la prohibición de disponer y arrendar el bien.

De esta manera, el registrador público dispuso la tacha sustantiva de la solicitud de inscripción en virtud al literal a) del artículo 42 del TUO del RGRP. Ante la situación mencionada, la interesada María Cristina Munt Ynga en ejercicio a su derecho de contradicción, presenta el recurso de apelación contra la tacha sustantiva en base a los siguientes principales fundamentos:

- a) El numeral 1 de la cláusula sexta de la Escritura Pública de compraventa no hace referencia a una prohibición de disponer de la propiedad. Es importante hacer énfasis que la propiedad fue vendida a AIDENICA en ventajosas condiciones económicas para ella. El único fin de la venta favorable fue otorgarle un destino específico al predio, en conformidad con el objeto de la Asociación.
- b) No existe una prohibición de transferir la propiedad, sino un requisito previo y necesario que debe de suceder a fin de poder transferirla, incluso cuando la venta fue favorable para la Asociación. El vendedor tenía como único propósito que el predio siguiera prestando un objetivo específico; por otro lado, para los compradores, el predio tenía como finalidad que continuara siendo destinado a casa-hogar para niños y niñas de la calle y talleres. En ese sentido, no se

previó que el inmueble sea objeto de una posterior venta indiscriminada a un tercero, como se pretendió hacerlo incluso 16 años después de efectuada la venta.

- c) La parte interesada pretendía que se extienda un asiento en el cual se publicite el contenido de la cláusula sexta de forma expresa, de forma tal que un potencial comprador del predio pueda considerar que es necesario cumplir un acto precedente fin de celebrar la compraventa del bien inmueble.

Producto de la apelación interpuesta, el 16 de setiembre de 2022 se expide la resolución en estudio, en el que la segunda instancia registral, buscó determinar las restricciones convencionales a la propiedad señaladas convencionalmente y que sí pueden acceder al registro, siendo las principales conclusiones las siguientes:

- a) Son inscribibles aquellos actos que impliquen una mutación real del predio; en ese sentido, se deben inscribir aquellos actos que extingan, constituyan, transmitan o modifiquen derechos relacionados al inmueble que se encuentra registrado.
- b) La razón de inscribir los actos que modifican el derecho real sobre un inmueble versa en la naturaleza de estos derechos, los cuales deben ser oponibles a terceros a fin de garantizar el debido goce por parte del titular. Así, es necesario publicitar los derechos reales que se constituyen sobre un predio y su titularidad a fin de que sean conocidos por terceros y se reduzca de esta forma los costos de transacción al momento la contratación.
- c) En los actos donde se constituye sólo obligaciones, no se requiere de su publicidad debido a que, los efectos que genera son entre partes. La distinción versa en el interés protegido, el cual es uno distinto al del derecho real. Sin embargo, la norma expresamente contempla el registro de determinados actos que no implican la transmisión, extinción, modificación o constitución de derechos reales. Así, por ejemplo, se registran ciertos actos como el contrato de arrendamiento o el derecho de opción.

- d) Entre aquellas normas que señalan límites al contenido de los pactos que restringen facultades del derecho de propiedad, tenemos el artículo 882 de nuestra legislación civil, regula que no es viable pactar una prohibición de gravar o enajenar, salvo que la Ley lo permita. En la misma línea, en el XCIV Pleno realizado el 10/08/2012 y XCIX Pleno realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, el Tribunal Registral aprueba como POO, criterios referentes a las restricciones convencionales de la propiedad. En síntesis, en virtud de los plenos señalados, el Tribunal Registral determina que sólo acceden al registro aquellas restricciones convencionales de la propiedad que no comprenda de forma relativa ni absoluta, los atributos de gravamen o enajenación, salvo lo permita la ley.

No obstante, el Tribunal Registral concluye que en virtud a lo regulado en el artículo 926 del Código Civil peruano, además de las limitaciones permitidas expresamente por la ley, las restricciones por pacto que sólo pueden proceder son aquellas referidas al uso y disfrute de los bienes.

- e) Respecto al caso materia de análisis, se solicitó el registro, de las restricciones contractuales estipuladas en el contrato de compra venta, el cual consta en el título archivado N° 428735 de fecha 24/08/2006 referente al bien inmueble inscrito en la partida registral N° 49078020 del Registro de Predios de Lima. Revisado el Título Archivado, se advierte que la cláusula sexta versa en el pacto entre las partes referente a las restricciones al uso y enajenación del inmueble materia de predio materia de venta.

En esa línea, mediante el numeral 1) se establecía la prohibición de disponer de la propiedad tanto a título gratuito u oneroso sin la aprobación previa y por escrito del sr. Alejandro Enrique Desmason De Ravago. Por otro lado, a través del numeral 2) se reguló el uso del bien inmueble, el cual sólo podía estar destinado a ser casa-hogar para las niñas y niños de la calle y talleres, lo cual permitiría coadyuvar a impartir instrucción técnica a ellos. Finalmente, respecto al numeral 3), se prohibió que el inmueble sea arrendado o cedido a terceros en su totalidad o en parte, bajo ningún tipo

de modalidad. Cabe señalar que, la contravención a los numeral 2) y 3) de la cláusula conllevaría a una resolución automática y de pleno derecho del contrato de compra y venta, originando la reversión de la propiedad a favor del vendedor.

Por otro lado, se desprende que las partes establecieron restricciones a la propiedad al señalar que para enajenar la misma se requiere la autorización previa del sr. Desmaison De Ravago, siendo esto una limitación a la disposición del predio. Para el Tribunal Registral, dicha restricción carece de amparo normativo, por consiguiente, es nula o se entenderá por no puesta en atención al artículo V del Título Preliminar del Código Civil peruano.

En remisión a los numerales 2 y 3 de la cláusula sexta, estos no se refieren al gravamen y/ o la disposición del predio, sino al disfrute y uso del derecho de propiedad del predio que se transfirió.

En ese sentido, de manera unánime, el Tribunal Registral concluyó que procede la inscripción de las restricciones contenidas en los numerales 2 y 3 de la cláusula sexta del contrato de compraventa. Por consiguiente, se revoca la tacha, en sus numerales 1, 3, 4 y 5.2. En adición a lo mencionado, se confirmó el numeral 2 y 5.1, los cuales están vinculados a la prohibición de disponer, recomendando el desistimiento parcial de la rogatoria sobre la restricción contenida en el numeral 1 de la cláusula sexta.

## **5. Marco jurídico aplicable**

A efectos de desarrollar el presente informe jurídico, la autora se remitirá al Código Civil peruano, el cual mediante su artículo 923 regula la propiedad como aquel poder jurídico que permite disfrutar, usar, reivindicar y disponer un bien, dentro de los límites de la Ley y en armonía con el interés social. Por otro lado, deviene en relevante lo recogido en el artículo 882 del citado texto legal, referente a los límites al contenido de los pactos relativos al derecho de propiedad. Tal es así que, el mencionado artículo

regula la improcedencia de prohibición de enajenar o gravar, salvo que la Ley lo permita.

En este orden de ideas y de acuerdo a nuestra legislación sustantiva civil, consideramos la regulación de los artículos 925 y 926, respecto a las restricciones legales y las restricciones convencionales de la propiedad y su inscripción en el registro a fin de que respecto a terceros surtan efectos, respectivamente. Del mismo modo, nos remitiremos al artículo 2019 del Código Civil, el cual en su numeral 5) regula a las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito como un acto inscribible.

También, la autora se referirá al XCIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 10/08/2012, en el cual se planteó a debate la inscripción de restricciones a la propiedad y el rubro en el que deben extenderse. En adición a lo expuesto, también se remitirá al XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, en el cual se planteó que los pactos sobre las restricciones de la propiedad no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del predio, salvo disposición contraria de nuestro ordenamiento.

## **6. Identificación de los problemas jurídicos relevantes**

A partir de lo resuelto por la Tercera Sala del Tribunal Registral con sede en Lima, corresponde dar a conocer los problemas jurídicos relevantes que han sido identificados en la Resolución N° 3703-2022-SUNARP-TR, y que serán objeto de análisis en el presente informe jurídico, de acuerdo a los siguientes problemas jurídicos que pasamos a identificar a continuación:

- ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viables jurídicamente en el Perú?
- ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viables en el Registro peruano?

## **7. Análisis y posición sobre los problemas jurídicos relevantes**

## **7.1. ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viables jurídicamente en el Perú?**

### **7.1.1. Tratamiento jurídico de las restricciones convencionales al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano**

En el ordenamiento jurídico peruano, el derecho de propiedad ha sido reconocido de forma expresa por nuestra Carta Política de 1993, regulando en su artículo 70 que esta es inviolable y se encuentra garantizada por el Estado, debiendo ejercerse en armonía al bien común y dentro de los límites de ley.

Así, en la Constitución Política vigente, la propiedad ha sido regulada para ser ejercida en concordancia con el bien común. A partir de lo señalado, se puede colegir que, en el texto constitucional de 1993, la propiedad no solo es un derecho individual ni de carácter privado, sino que también tiene una función social. En el ordenamiento constitucional peruano el derecho de propiedad está reconocido como un derecho constitucional y una garantía institucional del régimen económico constitucional (Díaz 2015, p. 47).

En este punto, debemos recordar que ya en reiterada jurisprudencia el Tribunal Constitucional, ha señalado que el derecho de propiedad constituye un derecho fundamental no sólo por estar expresado en nuestra Carta Política, sino además porque mantiene una estrecha relación con el derecho de libertad personal; puesto que, por medio de él, se logra expresar la libertad económica que posee todo ser humano dentro de un Estado Social y Democrático de Derecho. De ahí que nuestro texto constitucional reconozca la inviolabilidad del derecho de propiedad, garantizando su ejercicio. En este contexto, es importante recordar que el Tribunal Constitucional, también ha desarrollado en el Expediente N° 05614-2007-AA, las restricciones que puede admitirse para el goce y el ejercicio del derecho de propiedad; las que deben estar expresadas, indubitablemente, en la Ley, además de ser necesarias y proporcionales, siempre que se haga con el fin de cumplir un objetivo legítimo.

Esa función social, es la que podemos visualizar cuando el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía al bien común y dentro de los parámetros legales; de modo

que, brinda una doble dimensión en su ejercicio y que le permita a su titular, el goce del compromiso estatal de proteger la propiedad privada, además de la exigencia de actuaciones legítimas que se despliegan dentro de un abanico de obligaciones vinculadas a su ejercicio, en observancia irrestricta de los intereses colectivos. Por consiguiente, es viable identificar la prohibición de establecer cláusulas referidas a la no disposición de la propiedad en tanto está vinculado, constitucionalmente, con la inviolabilidad.

Por su parte, el artículo 923 del Código Civil peruano, si bien no adopta una definición de la propiedad, ha descrito las facultades inherentes a ella, al señalar que dicho poder jurídico, permite a su titular el usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; asimismo, es compatible con el texto constitucional en cuanto debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley.

Dentro de este contexto, encontramos a Mendoza (2013, p. 98) esbozando una definición de la propiedad, cómo aquel dominio que el titular tiene sobre un bien, pero siempre con respeto a la Ley y el derecho de los terceros. Lo antes señalado, guarda correlación con lo esencialmente protegido en el texto constitucional, cuando garantiza el derecho de propiedad y es a su vez, desarrollado en el Código Civil peruano cuando se describen las facultades inherentes que emergen del ejercicio del derecho de propiedad, dentro de las cuales se encuentra la disposición del bien.

En cuanto a las restricciones convencionales al derecho de propiedad, esta se encuentra prevista de forma expresa en nuestro Código Civil. Mediante el artículo 882º se ha prescrito la imposibilidad de establecer pactos convencionales destinados a enajenar o gravar el bien, salvo que la ley lo permita. El artículo en cuestión tiene como antecedente el artículo 852 del Código Civil de 1936, el cual regulaba que no se puede establecer la prohibición de disponer, salvo aquellos supuestos permitidos por la Ley.

En esa línea, la norma vigente ha incorporado el impedimento legal de cláusulas que prohíban gravar o disponer de un bien. Su fundamento normativo tiene como objeto garantizar la libre circulación de los bienes por cuanto permitir que las partes puedan pactar de manera libre prohibiciones de disposición ocasionaría un inmovilismo jurídico de bienes, que conllevaría a un perjuicio en la dinámica comercial y el régimen

económico (Del Risco, 2011, p. 124). En síntesis, en el ordenamiento jurídico peruano, el Código Civil de 1936 y el vigente de 1984 han establecido la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, cuya proscripción tiene como base principal evitar la comisión de abusos y permitir en contraposición, la circulación de los bienes en el mercado.

Sin embargo, esta prohibición generalizada encuentra excepciones en la legislación peruana. Así, podemos remitirnos a lo recogido en la Ley General de Sociedades - Ley 26887 (en adelante, la ley societaria), en cuyo artículo 101 se establece ciertas consideraciones. La ley societaria determina que las limitaciones al gravamen, disposición o cualquier modalidad de afectación de acciones no pueden ser absolutas. Estas limitaciones son registradas en el libro de matrícula y serán válidas si se encuentran pactadas en el estatuto social o cuando lo convenga el titular de las acciones. La norma en cuestión establece el plazo de diez años como máximo para el pacto de estas limitaciones, el cual podrá ser prorrogado antes del vencimiento y sólo por el límite máximo permitido según la ley societaria.

En consecuencia, advertimos que la norma regula los pactos que prohíben transferir, gravar o afectar las acciones, estableciendo la temporalidad de ellos. De esta manera, se establecerá en el pacto social, en el estatuto o cuando lo convenga el titular de las acciones, la prohibición temporal de transferir o gravar las acciones. Cabe señalar que, la norma también establece que la prohibición temporal de gravar o transferir las acciones puede ser adoptada mediante acuerdo pactado en el seno del máximo órgano de gobierno societario, es decir en el seno de la junta general.

De lo anterior se concluye que, si bien la Ley General de Sociedades se refiere a estas cláusulas como limitaciones, se trata de prohibiciones dispositivas sujetas a la temporalidad. Al respecto, uno de los postulados de la Ley General de Sociedades es la mayor apertura de la autonomía privada; no obstante, el artículo 101 establece la validez de las llamadas cláusulas temporales de prohibición de enajenación y gravamen de las acciones.

Recordemos que si bien las diversas formas societarias señaladas en la ley poseen un carácter lucrativo, estas en su gran mayoría se forjan por los vínculos de confianza existentes entre los socios fundadores de las personas jurídicas; motivo principal por



el cual, se intente mantener cerrado el vínculo existente entre los socios, posibilitando incluso, frente a una disposición de las acciones o participaciones, el derecho de adquisición preferente por cualquier otro miembro de la sociedad, antes que sea adquirido por un tercero. Entonces, el interés originario y legítimo que busca justificar la adopción de estas cláusulas, radica en el interés personal o vínculo duradero que se conforma entre los socios que integran la persona jurídica nacida por el acuerdo de sus miembros dentro del pacto fundacional (González, 2015, p. 74).

Por otro lado, el Decreto Legislativo N.º 1400 – Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria contempla otra de las excepciones a la prohibición absoluta de las cláusulas que prohíben enajenar o gravar la propiedad. Esta norma en su numeral 46.1 artículo 46, parte de la premisa de los derechos que posee el deudor garante o cesionario del bien mueble que se encuentra afecto en garantía mobiliaria. Los mimos que tendrán, salvo pacto en contrario, el derecho de usar, disfrutar y disponer del bien mueble que se encuentre afectado en garantía mobiliaria y que se extiende a sus frutos y productos; proscribiéndose, todo acto que importe un exceso o abuso del bien mueble.

De lo regulado en el artículo 46, se permite a pactar la limitación a la facultad de disponer del bien que se haya bajo su dominio; por lo cual, se contará con todas las facultades jurídicas que emergen del ejercicio del derecho de la propiedad del bien mueble afecto a garantía mobiliaria, salvo pacto distinto. Si bien la interpretación literal del artículo 46 del Decreto Legislativo N.º 1400 conlleva concluir la admisión de estas cláusulas, estas podrán admitirse con ciertos límites. Debido a que, el acreedor retiene siempre la potestad de disponer el bien mueble bajo su ejercicio así como cobrar su acreencia, o ejecutarlo si así lo decide, con el fin que lo adquiera un tercero; por lo cual, podríamos avistar que la utilidad de la garantía, se apreciará cuando realicemos el valor del bien o dicho en otras palabras, cuando se disponga del bien, de acuerdo a la concepción del jurista Gunther González (2015, p.72).

De esa forma, esta regulación es similar a la contenida en la antigua Ley de Garantía Mobiliaria – Ley N.º 28677. Mediante el artículo 11 de la mencionada ley, se parte de la premisa de los derechos y deberes del constituyente o del eventual adquirente del bien afecto en garantía mobiliaria. Cabe señalar que, el Decreto Legislativo N.º 1400,

a diferencia de la ley societaria, permite pactar cláusulas de esta naturaleza pero no establece un límite temporal a dicha cláusula.

Tanto la ley societaria como el Decreto Legislativo N.º 1400 constituyen una excepción a lo contenido en el artículo 882 del Código Civil. En el ordenamiento jurídico peruano, el Código Civil ha establecido una prohibición a las limitaciones convencionales respecto a la disposición o enajenación de la propiedad; sin embargo, existen excepciones como el Decreto Legislativo N.º 1400 y la Ley General de Sociedades a esta prohibición genérica.

### **7.1.2. Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano**

En los últimos años, se han ido desarrollando diversas propuestas que pretenden modificar el tema referente a las cláusulas que restringen la facultad de enajenar o gravar la propiedad, las cuales contienen distintos criterios y elementos.

Durante el mes de agosto del pasado año 2019, se publicó el Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano, el cual fue elaborado por el denominado Grupo de Trabajo de Revisión y Mejoras del Código, el mismo que fue constituido por resolución ministerial del sector justicia N° 0300-2016-JUS. Los trabajos desplegados por el citado grupo de trabajo, que se desarrollaron entre octubre del año 2016 y marzo del año 2019, conllevó a que formularan diversas propuestas, una de ellas referente al artículo 882. De esta forma, se propone modificar el artículo mencionado, en el extremo de posibilitar la prohibición de gravar o disponer el bien mediante acto jurídico, salvo disposición legal en contrario, hasta por un plazo máximo de treinta años. Este plazo puede ser renovado una vez vencido siempre que medie un nuevo acuerdo que no podrá exceder el límite máximo permitido; por lo que, todo plazo que contenga una cantidad de años mayor a los treinta, se entiende reducido a éste.

Es en este contexto que el artículo 882 propuesto por el Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano permite las cláusulas que prohíban la enajenación o gravar la propiedad si se establece un plazo razonable, el cual radica en el plazo máximo de los treinta años renovables siempre que exista nuevo acuerdo. A propósito de la propuesta por el Anteproyecto de Reforma del Código Civil, la regla razonable debería ser similar a la regulada en el artículo 1001 del Código Civil referente al usufructo a

favor de personas jurídicas, así la norma tendría un sentido equitativo en cuanto los 30 años como periodo establecido no limita las transacciones eficientes ni la actuación de la autonomía privada (Bullard, 2011, pp. 107).

Otras de las propuestas relevantes versa en la primera propuesta de reforma por el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejoras del Código Civil del año 2016, al regular y modificar el artículo 882 del Código Civil. Cuyo texto varía esencialmente en el plazo máximo permitido para establecer prohibiciones de gravar o disponer del bien; el que se extiende a diez años renovables a su vencimiento, siempre que exista un nuevo acuerdo que establezca un nuevo plazo que de exralimitarse, caso contrario será reducido al máximo permitido por ley, es decir, a diez años.

La primera propuesta formulada por la Grupo de Trabajo de Revisión y Mejoras del Código es similar a lo regulado en la Ley General de Sociedad referente a la temporalidad de los convenios que restringen la enajenación o gravamen. Los convenios que restringen el dominio exigen el factor de la temporalidad, así por ejemplo, el arrendamiento tiene una duración determinada según el artículo 1688 del Código Civil (Del Risco, 2011, p.131). Es evidente entonces que existe una similitud entre ambas propuestas por el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejoras del Código, demostrando la necesidad de un cambio normativo en el país a fin de garantizar estructuras negociales más dinámicas y garantizar el interés privado de utilizar estas cláusulas. Ambas propuestas coinciden en la evolución de las figuras contractuales como efecto del transcurrir de los siglos; por consiguiente, la prohibición absoluta de estas cláusulas no responde a los actuales intereses negociales. Sin embargo, la distinción entre ambas propuestas radica en la temporalidad de las cláusulas que restringen la disposición o gravamen del bien.

### **7.1.3. Las restricciones convencionales al derecho de propiedad en la legislación comparada**

El análisis de las cláusulas que limitan la disposición de la propiedad exige abordar su regulación en otros sistemas jurídicos a fin de identificar patrones legislativos y elementos presentes en la regulación referente al tema. Se tomará en consideración normas de diversos países con influencia romana-germánica, lo cual conllevará a determinar la ausencia de unanimidad en el criterio y fundamento de la regulación del

tema. El párrafo 137 del Código Civil alemán regula la prohibición de aquellos actos jurídicos que restringen la facultad de disponer de un derecho enajenable. De esta manera, sin ningún tipo de excepción se prohíbe de forma absoluta aquellos actos que restringan la facultad de disponer, siendo esta regulación incluso más prohibitiva que la legislación peruana.

Por otro lado, en la legislación italiana, el artículo 1379 del Código Civil ha regulado la prohibición de enajenar como aquella establecida por contrato y con efectos sólo entre las partes. Esta cláusula será válida en cuanto se encuentre contenida dentro de límites de tiempo y responda al interés de una de las partes. Es así que, la legislación italiana sin diferenciar entre un acto gratuito u onero exige la necesidad de establecer un límite temporal y el interés de una de las partes. Es viable identificar una legislación más permisiva a diferencia de la alemana e incluso de la legislación peruana, al introducir el elemento de la temporalidad y el interés legítimo de una de las partes.

Respecto a ordenamientos jurídicos que hayan regulado la materia objeto de análisis en la región se encuentra la legislación argentina. El Código Civil y Comercial argentino a través de su artículo 1972 distingue diversos elementos entre los actos gratuitos y los onerosos. Así, respecto a los actos gratuitos, estos deben estar determinados a un plazo; mientras que, con relación a los actos onerosos, se podrán pactar las cláusulas que restringan la facultad de disponer siempre y cuando se establezca a la persona o personas a quienes no se les puede transferir el bien.

Las legislaciones expuestas con anterioridad presentan características particulares entre sí que permiten determinar que la normativa peruana, en comparación con las demás, es una de las más restrictivas con relación a las cláusulas que limitan la disposición. Asimismo, respecto a aquellas legislaciones que han adoptado por prohibiciones relativas, se presentan características determinantes como el plazo de las cláusulas, la distinción entre los actos onerosos y gratuitos, o el interés legítimo necesario de las partes.

#### **7.1.4. Análisis de la Resolución N° 3703-2022-SUNARP- TR**

En remisión a la Resolución N° 3703-2022-SUNARP-TR, se pretendía inscribir el contenido de la cláusula sexta del contrato de compraventa que obra inscrita en el título archivado N° 528735 de fecha 24/08/2006. El numeral 1 de la mencionada cláusula fue considerada como nula por el Tribunal Registral en el extremo que dicha restricción no tiene amparo en una normal legal y, por el contrario tiene su fuente en la voluntad de las partes. Dicho numeral disponía que para transferir la propiedad se requería de la autorización previa del señor Desmason De Ravago, lo cual constituía una restricción a la disposición del inmueble objeto de compraventa. La decisión del Tribunal Registral tuvo como fundamento legal el contenido de los artículos 2019 y 882 de nuestra legislación sustantiva civil, en cuanto no es posible la inscripción de las restricciones contractuales referentes a la prohibición de gravar o enajenar el bien, salvo que la Ley lo permita.

Por otro lado, respecto a los numerales 2 y 3 de la cláusula referida, estas versaban sobre el disfrute y uso de la propiedad del predio que se transfirió en mérito a la compraventa. De esta manera, el Tribunal Registral determinó que las restricciones que prohíben el disfrute y el uso sí poseen vocación registral y acceden al registro público. Por lo cual, las limitaciones pactadas en los numerales 2 y 3 en aplicación del artículo 926 del Código Civil, son inscribibles en el registro a fin de que surtan efecto respecto a terceros.

En mérito a lo desarrollado, el Tribunal Registral tiene como principal fundamento legal la prohibición contenida en el artículo 882 sobre el pacto de las cláusulas que prohíben la enajenación o gravamen de la propiedad, salvo que la Ley lo permita. Como ha sido mencionado, este artículo representa uno de los más prohibitivos a diferencia de otros ordenamientos jurídicos referente a las cláusulas que restringen la disposición de la propiedad. Así, el Tribunal Registral confirma el numeral 2 y 5.1. de la denegatoria emitida en primera instancia, los cuales están referidos a la prohibición de enajenar. En ese sentido, el Tribunal Registral analiza el caso contenido en la Resolución N° 3703-2022-SUNARP-TR de conformidad con el artículo 882 del Código Civil.

Ahora bien, el artículo 926 del Código Civil no establece cuáles son las restricciones específicas y concretas que pueden acceder al registro. Si bien, el artículo en cuestión se refiere a los pactos restrictivos, esto no significa que los admita en sentido general.

Este artículo referente a las restricciones a la propiedad establecidas por pacto que deben ser inscritas, debe ser interpretado en concordancia con las restricciones a la propiedad que son admitidas en el ordenamiento jurídico peruano. Por consiguiente, este artículo no admite los pactos restrictivos en sentido general que los particulares pudiesen convenir, en cuanto es necesario que superen la valla de la legalidad a fin de inscribirse en el registro. En este sentido, resulta pertinente invocar el artículo IV del título preliminar de nuestra codificación civil, que podemos aplicar de forma concordante con el precepto legal arriba señalado, en cuanto solo por ley se establecen excepciones o se restringen derechos. Por lo tanto, los pactos restrictivos deben estar revestidos de legalidad para su incorporación al registro jurídico.

En contraposición a la postura asumida por el Tribunal Registral en la resolución materia de análisis, la tesis de quienes impugnan el contenido del artículo 882 del Código Civil, se explica en la intención de resguardar la libertad contractual (González, 2015, p. 63). Esta posición se fundamenta en la libertad de los particulares en decidir la conveniencia de restringir el poder de gravar o disponer de sus bienes. Una acepción doctrinal es que, la autonomía de la voluntad se constituye cuando se crean relaciones jurídicas que están destinadas no solo en crear, modificar o extinguirlas, sino que también nos faculta determinar los alcances y contenidos del negocio jurídico celebrado, incorporando derechos, obligaciones, objetos y deberes (Hernández y Guerra, 2012, p. 30). Esto no puede conllevar a afirmar que el contrato es únicamente voluntad de las partes, debido a que se encuentra incluso al margen del ordenamiento jurídico y surge en el marco de un contexto legal preexistente.

En adición a lo mencionado, en los últimos años, una de las críticas más resaltantes al principio contenido en el artículo 882 sostiene que la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad perjudica la inversión extranjera; así por ejemplo, se cita el supuesto de los ciudadanos extranjeros que se encuentran interesados en realizar negocios con determinadas personas en función a sus calidades personales (Avendaño, 2019, p.61). La postura a favor de la prohibición general de las restricciones convencionales encuentra sus raíces también en un contexto histórico. La institución denominada “manos muertas” representan un ejemplo en la historia que evidencia la prohibición a estas cláusulas. Debido a que, se denominaba de esa forma al régimen de los bienes que por su proveniencia no podrían ser transferidos, lo cual también sucedía con

muchas propiedades de la iglesia católica (Callahan, 1989). Por lo cual, el régimen mencionado se caracterizó por la ausencia de explotación de las propiedades por sus titulares. Resulta evidente que constituía una institución o figura antigua que limitaba la libre transferibilidad de las propiedades.

No obstante, la visión extremista de esta posición conllevaría a que se elimine la movilidad de los bienes, se disminuya el valor de las riquezas a causa de la ausencia de intercambio y; por consiguiente, se desalienten las inversiones y el crédito al tratarse de bienes que no podrán venderse. La propiedad en el Perú es un derecho que cumple un papel preponderante en el funcionamiento de la economía del mercado; por ello, es un derecho protegido e individual privado (Mejorada, 2015, p.14). En ese sentido, la admisión generalizada de cláusulas que permitan la prohibición al gravámen y disposición de los bienes supone una incompatibilidad con una economía destinada al bien común debido a que, se retringuiría la circulación de los bienes sin motivo aparente.

Ahora bien, la libertad de gravar o enajenar constituye una de las máximas garantías de la propiedad privada, permitiendo la movilidad de los bienes y no la limitación de su tráfico (Varsi, 2018, p. 271). Aunado a lo anterior, la noción de los derechos entendidos de manera absoluta no contribuye al desarrollo democrático de un Estado Constitucional; por el contrario, no responderá a las demandas del desarrollo social-jurídico. Deviene en imprescindible que los derechos también se ejerzan en armonía a los cambios políticos y económicos de un Estado Constitucional. Es necesaria una normativa que regule un artículo más dinámico en cuanto permita establecer una prohibición relativa, la cual esté determinada a plazos y condiciones. Ello conllevaría a que exista un equilibrio entre la libre transferibilidad de los bienes que implica el liberalismo económico y la libertad contractual; posibilitando su circulación e incentivando el dinamismo económico de sus titulares domíniales.

Como ha sido señalado con anterioridad, la modificación del artículo 882 del Código Civil permitiría al propietario pactar cláusulas dependientes de un plazo razonable y condiciones que conlleve a que no se desnaturalice el derecho de la propiedad ni se impida la libre circulación de los bienes. Bajo esa misma lógica, las cláusulas prohibitivas deben responder a una finalidad seria, razonable y sean temporales. De

esta manera, la propuesta de reforma al artículo 882 no acarrearía la vulneración desproporcional e injustificada de la libertad de contratar de las partes.

## **7.2. ¿Las restricciones convencionales al derecho de propiedad son viable en el Registro peruano?**

### **7.2.1. Tratamiento de las restricciones convencionales por el Tribunal Registral**

En el ámbito registral, el tema de las restricciones convencionales al derecho de propiedad ha sido objeto de desarrollo por el Tribunal Registral. En el artículo 882 del Código Civil contiene una evidente prohibición de las cláusulas que restringen la disposición de la propiedad desde un sentido absoluto. No obstante, es necesario hacer remisión a la Resolución N° 310-2010-SUNARP-TR-L, mediante la cual el Tribunal Registral señaló que la restricción en el caso sub materia, está determinado a un tiempo, esto es, mientras tengan vida los anticipantes; por lo cual, se concluyó que esta limitación no colisiona con el artículo 882° del Código Civil.

Es así que es viable identificar una discrepancia entre lo regulado por el Código Civil y la resolución del año 2010 del Tribunal Registral en cuanto se estaría estableciendo una prohibición relativa. Sin embargo, como se ha señalado con anterioridad, el sentido de la norma establece una prohibición absoluta respecto a las cláusulas de que prohíben enajenar o gravar, salvo que se permitan excepcionalmente por Ley.

Posteriormente, mediante el XCIV Pleno realizado el 10/08/2012, el Tribunal Registral determinó que las restricciones convencionales de la propiedad que sean establecidas a través de un pacto entre las partes, no pueden comprender los atributos de gravamen o enajenación del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme al artículo 882 del Código Civil. Respecto al pleno mencionado, se presentaron dos posiciones. La primera posición propuso la admisión a la inscripción en el registro de pactos con restricciones temporales a determinados atributos del derecho de propiedad. Por otro lado, la posición aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria, sugería que las restricciones convencionales por pacto no comprendan los atributos de gravamen o enajenación, a excepción de las permitidas por Ley. Lo cierto es que el Tribunal Registral a través del XCIV Pleno se sujetó y limitó a replicar lo contenido en el artículo 882 del Código Civil.



En la misma línea, a través del XCIX Pleno realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, el Tribunal Registral precisa el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XCIV relativo a las restricciones convencionales de la propiedad. En ese sentido, el Tribunal Registral determinó que el fundamento de la prohibición de cláusulas de esta naturaleza versa en el interés superior de que los bienes deben circular de manera libre en el mercado.

Mediante el XCIX Pleno, se determinó que el inciso 5) del artículo 2019 del Código Civil, referente a las restricciones en las prerrogativas del titular del derecho inscrito, hace alusión a aquellos pactos establecidos contractualmente con arreglo a la ley. Asimismo, el Tribunal Registral concluye que el artículo 926 del Código Civil debe ser interpretado dentro de los alcances de la prohibición contenida en el artículo 882. Por lo cual, el artículo 926 sólo admitiría las restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, entre ellos el disfrute y el uso del bien.

En este orden de ideas, el Tribunal Registral mediante el XCIX Pleno precisó el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIV Pleno; no obstante, por segunda vez el Tribunal Registral replica lo regulado en el artículo 882 del Código Civil respecto a la prohibición de cláusulas que restrinjan la facultad de enajenar o gravar, salvo que la Ley lo permita

### **7.2.2. Análisis de la Resolución N.º 3703-2022-SUNARP- TR**

Los referidos plenos que aprobaron y precisaron Precedentes de Observancia Obligatoria constituyeron fundamentos en el análisis del Tribunal Registral respecto a la Resolución N.º 3707-2022-SUNARP-TR. Sin embargo, y como ha sido mencionado con anterioridad, en la resolución objeto del presente informe, el Tribunal Registral no ha realizado un análisis eficiente. El Tribunal Registral no realiza un verdadero análisis sobre el alcance y contenido de las cláusulas de inalienabilidad con relación al caso expuesto y, por el contrario, se remite como base legal al artículo 882 del Código Civil. Asimismo, el Tribunal Registral establece como fundamentos al XCIX Pleno y XCIV Pleno, los cuales son una transcripción del artículo 882 del Código Civil. Por lo cual, no existen elementos nuevos al análisis sobre el tema de las cláusulas de inalienabilidad que hayan sido introducidas por los plenos.

De esta manera, en el caso bajo análisis, el Tribunal Registral se limita a analizar desde lo regulado en los artículos 882, 925 y 926 del Código Civil, existiendo compatibilidad entre lo resuelto en el caso y la normativa peruana. Sin embargo, se identifica como principal problema la ausencia de análisis sobre la envergadura y trascendencia de las cláusulas de inalienabilidad. Con relación a lo mencionado, el Tribunal Registral en la Resolución N.º 3707-2022-SUNARP-TR se limita a señalar que la restricción pactada en el numeral 1) de la cláusula sexta coincidía con la prohibición contenida en el artículo 882; por lo cual, su inscripción no era viable. Por otro lado, respecto a las prohibiciones contenidas en los numerales 2 y 3 de la sexta cláusula, estos no contenían una prohibición de gravamen y/o disposición del predio, pero sí referente al disfrute y uso del derecho de propiedad. Por consiguiente, el Tribunal Registral revoca la tacha sustantiva respecto a las prohibiciones referente al disfrute y uso del bien y, dispone una observación en relación a la prohibición de enajenar el bien.

Así, es viable determinar la ausencia de un análisis genuino del caso al limitarse a analizar desde la coincidencia con lo regulado en la normativa peruana. Deviene en necesario un análisis desde la importancia del tema y cuestionar la prohibición que se encuentra contenida en el artículo 882 partiendo desde la fundamentación de la prohibición de estas cláusulas. En ese sentido, los citados precedentes no aportan nuevos elementos al análisis de las cláusulas de inalienabilidad y, por el contrario, no contribuyen en la motivación de la presente resolución.

En efecto, una de las garantías que poseemos todos, es el obtener de la administración un pronunciamiento que sea razonado, debidamente motivado y congruente. De esta manera, se garantiza que los pronunciamientos de este órgano, sea en cumplimiento al respeto irrestricto de las normas vigentes, además de asegurar que frente a una eventual insatisfacción de su pretensión puedan recurrir al órgano jurisdiccional correspondiente, mediante el contencioso administrativo. Así, se requiere de una adecuada fundamentación a fin de que ante el posible ejercicio del interesado de su derecho a recurrir a instancias jurisdiccionales lo realice de manera idónea justificando la causa que conllevó a que celebre dicho contrato en esos términos. En otras palabras, se denota la ausencia de un razonamiento adecuado y consistente en la presente resolución por parte del Tribunal Registral.

## 8. Conclusiones

El tema del presente informe jurídico se ha tratado en el siguiente eje central: determinar si las cláusulas que restringen la disposición o gravamen de un bien son viables de ser inscritas en el Perú. En ese sentido, nuestras conclusiones son las siguientes:

- Las restricciones convencionales que tienen como propósito limitar la disposición o gravamen de un bien, se encuentran previstas dentro de nuestro ordenamiento vigente; así, diremos que han sido reguladas de forma expresa en el artículo 882 del Código Civil. Ha sido viable determinar que la prohibición en el mencionado artículo es de carácter absoluto, conllevando a que la legislación peruana sea una de las más restrictivas. El artículo en cuestión incorpora el impedimento legal de cláusulas que prohíban gravar o disponer de un bien. La justificación de la norma tiene como propósito garantizar la libre circulación de los bienes a fin de no perjudicar el régimen económico y la dinámica comercial.

Lo anterior cuenta con sustento objetivo, basado en una realidad inobjetable en un mundo globalizado, donde la generación de riquezas cuenta con una de sus aristas más importantes. Como resulta ser la circulación de los bienes dentro de un mercado. Así, encontramos que nuestra legislación, acorde con las normativas mayormente consensuadas en el orbe, incorpora la expresa prohibición de pactar cláusulas contrarias a dicho fin.

- Existen excepciones a lo contenido en el artículo 882 del Código Civil. El Decreto Legislativo N.º 1400 y la Ley General de Sociedades permiten pactar cláusulas de esta naturaleza; sin embargo, el Decreto Legislativo N.º 1400 a diferencia de la ley societaria no establece un límite temporal a dichas cláusulas.

Contrario a lo señalado en la primera conclusión, avizoramos la existencia de normas diversas que forman parte del orden jurídico imperante, en el cual sí establecen la posibilidad de señalar tales restricciones, con la salvedad de considerar una temporalidad de vigencia -hasta 10 años para el caso de lo

regulado en la Ley General de Sociedades- que proscribiera de una forma u otra, cualquier arbitrariedad y abuso desmedido de la prerrogativa legal especial. Una vez más, se ha pensado en que los bienes deben estar en condiciones de suficiente normalidad para garantizar su libre circulación. Es una de las notas características de un estado social y democrático de derecho.

- En los últimos años, se han ido desarrollando distintas propuestas que pretenden modificar la regulación de las cláusulas que restringen la facultad de enajenar o gravar la propiedad. El Grupo de Trabajo de Revisión y Mejoras del Código, constituido por Resolución Ministerial del sector justicia N° 0300-2016-JUS, ha elaborado dos propuestas. Ambas propuestas permiten las cláusulas que prohíban la enajenación o gravar la propiedad siempre y cuando, se establece un plazo razonable.

Consideramos que dicho grupo de trabajo, ha recogido las expectativas cada vez más crecientes de una sociedad económicamente dinámica, que sin vulnerar el sello característico de un bien dentro del mercado requiere contar con un marco legal que les posibilite introducir experiencias adquiridas en figuras especiales como las que versan a las formas societarias de la Ley; de modo que, se cuente con un sistema normativo más actualizado, dinámico, moderno, ágil y expeditivo, que sobre la base de dicha experiencia societaria, puede extenderse a diversas instituciones jurídicas.

En esa circunstancia, sería nuestra sociedad la más beneficiada, ya que el desarrollo de sus actividades se robustece con principios y prácticas de un buen sistema de gobernanza, aspirando constituir a la usanza de los modelos societarios existentes, una sociedad donde se propicie el fortalecer e incentivar la competitividad de nuestra emergente economía, en perfecta armonía a la globalización económica.

- Con relación a los ordenamientos jurídicos que hayan regulado la materia objeto de análisis, es viable identificar características particulares entre sí que permiten determinar que la legislación peruana, en comparación con legislaciones de otras

naciones, es una de las más restrictivas. En este aspecto, podemos vincular la necesidad de adoptar un sistema normativo más moderno y garantista de los derechos fundamentales de las personas; sin olvidar que éstos son, en suma, pieza esencial en la consolidación de un estado.

- Desde la legislación internacional y la doctrina, ha sido posible determinar la presencia de características determinantes en las legislaciones que han adoptado por prohibiciones relativas como el plazo de las cláusulas, la distinción entre los actos gratuitos y onerosos, o el interés legítimo necesario de las partes.

En el presente caso, el Tribunal Registral en su análisis se remitió únicamente al contenido del artículo 882 del Código Civil y a los POO aprobados en los Plenos Nonagésimo Cuarto y Nonagésimo Noveno de SUNARP. La relevancia del tema referente a las cláusulas que restringen el gravamen o la disposición de la propiedad exige un mayor estudio por parte del Tribunal Registral. Por lo cual, es necesario hacer énfasis en la labor de dicho órgano y la necesaria motivación que debe estar presente en sus resoluciones a fin de que se realice un análisis adecuado de los casos.

## 9. Bibliografía:

### DOCTRINA

Avendaño, J. (2019). *Derechos reales*. Lima: Fondo editorial PUCP.

Bullard, A. (2011). Parchando el código: la reforma "a media caña" del libro de reales. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 99-122. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060>

Bullard, A. (2013). Principio de Libertad de Disposición de los Bienes. En: Código Civil Comentado. Tomo N° V. Gaceta Jurídica. pp. 12-16.

Callahan, W., Martín, J. & Alfaro, A. (1989). Iglesia, poder y sociedad en España: 1750-1874. Nerea.

Castillo Freyre, M. (1998). *Tentaciones Académicas. La reforma del Código Civil Peruano de 1984* (Tomo II). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Comisión Especial de Estudio del Anteproyecto de la Ley de Reforma del Código Civil. (2011). Informe Final. Congreso de la Republica.

Del Risco, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *Revista THEMIS*, 60, 123-136.

Díaz, J.(2015). Los límites del derecho de propiedad. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo N° 21. Lima: Gaceta Jurídica, marzo 2015. pp. 45 - 55.

Gonzáles, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral* (Segunda Edición). Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.

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.

Hernández Fraga, K., & Guerra Cosme, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones. *Revista Jurídica De Investigación E Innovación Educativa (REJIE Nueva Época)*, (6), 27–46. Recuperado de: <https://doi.org/10.24310/REJIE.2012.v0i6.7773>

Huerta, O. (2023). *Derecho Registral y Registro de Propiedad Inmueble* (primera edición). Lima: Grijley.

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.

Mejorada, O. M.(2015). La responsabilidad de ser propietario. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 21. Lima: Gaceta Jurídica, marzo 2015. pp. 13 – 22.

Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*, (12), 2013, 97 – 108.

Pau Pedrón, Antonio. (1995) *Curso de practica registral*. Universidad Pontificia Comillas. Madrid, p. 21-27.

Torres, 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.

Varsi, E. (2018). *Tratado de derechos reales. Parte general*. Lima: Fondo editorial Universidad de Lima.

## **REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA DE RESOLUCIONES:**

XCIV Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2012, 10 de agosto).  
Recuperado de:  
<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/PrecedentesyResoluciones.asp?ID=2965>

XCIX Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2012, 16 de noviembre).  
Recuperado de: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296809-xcix-pleno-del-tribunal-registral>







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 verosíblemente 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 tacha 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

