



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 639 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 22 MAR. 2017

APELANTE	:	JOSÉ TRUCIOS FLORES.
TÍTULO	:	N° 1791996 del 5/10/2016.
RECURSO	:	H.T.: HUACHO-2016-001254 del 23/12/2016.
REGISTRO	:	Predios de Huacho.
ACTO (s)	:	Derecho de Superficie.
SUMILLA	:	



INSCRIPCIÓN DE ACTO JURÍDICO SUJETO A MODALIDAD

"Es inscribible el acto modal sujeto a condición suspensiva, siempre que éste implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble. En tal sentido, es inscribible el derecho de superficie sujeto a condición suspensiva sobre un predio en el que se ha constituido derecho de usufructo vitalicio, siempre que se encuentre condicionada a la extinción del usufructo inscrito".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción del contrato de constitución de derecho de superficie otorgado por la Cia. San Juan S.A.C. a favor de Hipermercados Tottus S.A., respecto al predio inscrito en la partida electrónica N° 50002008 del Registro de Predios de Huacho.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del contrato de constitución de derecho de superficie del 13/8/2015 otorgada ante el notario de Huacho Carlos Alberto Reyes Ugarte.
- Parte notarial de la escritura pública de modificación del contrato de constitución de derecho de superficie del 28/6/2016 otorgada ante el notario de Huacho Carlos Alberto Reyes Ugarte.
- Solicitud suscrita por José Trucios Flores, el 5/10/2016.
- Escrito de subsanación suscrito por José Trucios Flores el 23/9/2016 que corresponde al título N° 1088398 del 6/7/2016.
- Escrito de subsanación suscrito por José Trucios Flores el 22/8/2016 que corresponde al título N° 1088398 del 6/7/2016.

Con el reingreso del 11/11/2016 se presentó escrito de subsanación del 11/11/2016 suscrito por José Trucios Flores.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huacho Raúl Martín Guzmán Gonzales observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es): JOSE TRUCIOS FLORES

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto

subsanaable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

DERECHO DE SUPERFICIE. -

Subsiste el motivo de la observación anterior, en el sentido siguiente:

Se ha presentado la escritura pública de constitución de derecho de superficie del 13/08/2015 y escritura pública de modificación del contrato de constitución de derecho de superficie del 28/06/2016.

Se advierte que la rogatoria es la inscripción del contrato del derecho de superficie respecto a la totalidad del predio inscrito en la Partida N°50002008 del Registro de Predios de Huacho.

Se revisó dicho antecedente registral verificándose que en el asiento D00002 consta inscrito el derecho de usufructo a favor de Blanca Rosa Drago Vda. de Bisso.

El usufructo constituye un gravamen sobre el bien porque por medio de dicho derecho real se otorga en forma temporal a un tercero el ejercicio de facultades sobre el bien, como el uso y disfrute, con exclusión del propietario, no resultando compatible éste derecho inscrito con el contrato objeto de calificación.

Por consiguiente, previamente deberá proceder a levantar el derecho de usufructo inscrito respecto del predio inscrito en la partida N° 50002008, pues no resulta compatible con el derecho de superficie que se ha solicitado inscribir".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- De manera previa a la presentación del título materia de apelación, se solicitó al Registro la inscripción del mismo acto bajo el título N° 1088398 del 6/7/2016, en virtud a la escritura pública del 13/8/2015 y adenda del 28/6/2016, ambas otorgadas ante el notario de Huacho Carlos Alberto Reyes Ugarte. Resulta importante señalar que mediante la adenda se modificó el texto de cláusula quinta del contrato, referido al plazo e inicio del plazo del derecho de superficie, estableciendo que el inicio del plazo del derecho de superficie se encuentra suspendido y sujeto a la verificación de los siguientes supuestos: (i) Que San Juan haya realizado la entrega a Tottus del inmueble libre de ocupantes y cumpliendo lo previsto en la cláusula séptima del contrato; y (ii) haya concluido el usufructo vitalicio referido en el numeral 2.1.4 ya sea que a) la usufructuaria haya renunciado al derecho de usufructo o b) la usufructuaria haya fallecido, conforme lo establecido en el inciso 4 del artículo 1021 del Código Civil.

- El título anterior fue objeto de las mismas observaciones que se formulan al presente título, siendo subsanadas mediante los siguientes argumentos:

Conforme lo establecido en el artículo 1030 del Código Civil el superficiario tendría temporalmente todos los atributos de la propiedad, incluyendo el uso y disfrute temporal, motivo por el cual podría ser considerado incompatible con el derecho de usufructo vitalicio; sin embargo, en el presente caso, el derecho de superficie que se solicita no resulta incompatible con el derecho de usufructo vitalicio porque el inicio del plazo del derecho de superficie se



VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de inscripción.



En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

"(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...)."

2. Conforme a lo previsto por el artículo 1361 del Código Civil¹, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato, no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no puedan desconocerse.

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Asimismo, según lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extra patrimoniales, cuyo modo de exteriorización puede efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita².

¹ Art. 1361: Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

² Art. 141: La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia, (...).

encuentra sujeto a la verificación del cumplimiento de ciertos eventos, es decir, su inicio se encuentra sujeto a la verificación de las condiciones suspensivas que se detallan en el considerando anterior.

Teniendo en cuenta la modificación del contrato primigenio mediante la adenda la incompatibilidad advertida en la observación no existe, ello en la medida que en la adenda se acordó modificar el texto de la cláusula quinta del contrato referida al plazo e inicio de plazo del derecho de superficie, la misma que establece que el inicio del plazo de este derecho se encuentra suspendido y sujeto a la verificación de los supuestos detallados en el primer considerando.

En atención a la modificación de la cláusula quinta del contrato, el superficiario, en este caso Tottus, no podrá ejercer el derecho de superficie que San Juan le ha otorgado en la medida que no se verifiquen las condiciones pactadas.

- Bajo estos argumentos el Registrador que calificó el título anterior dio por subsanadas las observaciones formuladas y emitió la esquila de liquidación; sin embargo esta liquidación se emitió en la fecha de vencimiento por lo que se optó por no recoger el título y acogerse al acápite a.2) del artículo 33 del RGRP.

- En tal sentido, en esta nueva presentación no correspondía calificar nuevamente el título N° 1791996 del 5/10/2016; empero el Registrador inobservó el acápite a.2) del artículo 33 del RGRP y denegó la inscripción del referido título, a pesar de los argumentos planteados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A foja 447 del tomo 46 que continúa en la partida electrónica N° 50002008 del Registro de predios de Huacho, corre inscrito el terreno solar ubicado en la ciudad Huacho con frente a la calle Moore, cuya propietaria es la Cía. San Juan S.A.C inscrita en la partida N° 07006578 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, según fluye del asiento C00004.

En el asiento D00002 consta inscrito el usufructo vitalicio a título gratuito a favor de Blanca Rosa Drago Vda. De Bisso sobre el inmueble inscrito en la partida citada, en virtud a la escritura pública del 15/7/2015 y su aclaratoria del 15/9/2015, ambas otorgadas ante el notario de Huacho Carlos Alberto Reyes Ugarte.

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:

- Si en la partida del predio consta que se ha constituido usufructo vitalicio: ¿procede la inscripción del derecho de superficie sujeto a condición suspensiva de cancelación del usufructo inscrito?

3. El derecho de superficie se encuentra regulado en el artículo 1030 y siguientes del Código Civil. Se establece que puede constituirse derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Se agrega que este derecho no puede durar más de noventinueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

En el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³ se señala que la inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá la información contemplada en esta norma, indicando el artículo 142 que se extenderá la anotación de correlación en las partidas involucradas.

En la doctrina⁴ el derecho de superficie es definido como un derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular, durante un plazo determinado que no puede exceder al máximo fijado por la Ley (se trata de un derecho temporal), la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho anexo de edificar (concesión ad aedificandum) o por medio de un acto adquisitivo de la edificación preexistente o por contrato accesorio al de arrendamiento de un terreno.

4. Al nacer el derecho de superficie se generan ciertos derechos y obligaciones en favor del propietario del suelo y en favor del superficiario. Con relación al propietario del suelo, existe una limitación a sus atribuciones respecto del bien del cual es propietario, por cuanto, se encuentra impedido de realizar obras que pudieran dificultar el libre ejercicio del derecho del superficiario.

Asimismo, con relación al superficiario, se encuentra en la posibilidad de usar el bien dentro de los términos y condiciones establecidos en el contrato. En este sentido, en virtud de este derecho, el superficiario adquiere un derecho pleno y absoluto de tener y mantener en suelo ajeno una edificación y respecto de esta última, se le otorga los derechos inherentes a todo propietario, como es el de disponer y gravar libremente su derecho.

5. En el presente caso, apreciamos que mediante la escritura pública del 13/8/2015 y su aclaratoria del 28/6/2016, ambas otorgadas ante el notario de

³ Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;
2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;
3. El plazo de duración;
4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;
5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,
6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial.

⁴ ARIAS - SCHEREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V - Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores S.R.L., Lima, Abril 1998, pág. 199 y 201.





Huacho Carlos Alberto Reyes Ugarte se constituye derecho de superficie respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 50002008 del Registro de Predios de Huacho, que otorga la Cia. San Juan S.A.C. a favor de Hipermercados Tottus S.A.

Así tenemos que la escritura pública del 13/8/2015, contiene – entre otras – las siguientes cláusulas:



“CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1. LA PROPIETARIA ES LA ÚNICA Y EXCLUSIVA TITULAR DEL PREDIO DENOMINADO TERRENO SOLAR UBICADO EN LA CALLE MOORE, DISTRITO DE HUACHO, PROVINCIA DE HUARUA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYA ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS EN ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 50002008 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUACHO (EN ADELANTE, EL “INMUEBLE).

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS

2.1 CON RELACIÓN AL INMUEBLE Y A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, LA PROPIETARIA DECLARA Y GARANTIZA QUE:

(...)

2.1.4. **EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA NI ENCONTRARÁ AFECTO A NINGUNA CARGA, GRAVAMEN, ANOTACIÓN, MEDIDA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA O EXTRAJUDICIAL QUE RESTRINJA SUS DERECHOS A DISPONER LIBREMENTE DEL MISMO.**

(...)

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO

3.1. POR EL PRESENTE CONTRATO Y CON ARREGLO A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 1030° Y DEMÁS PERTINENTES DEL CÓDIGO CIVIL, **LA PROPIETARIA CONSTITUYE A FAVOR DE TOTTUS UN DERECHO DE SUPERFICIE RESPECTO DE LA TOTALIDAD DEL ÁREA CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE.** EN VIRTUD DEL DERECHO DE SUPERFICIE QUE CONSTITUYE LA PROPIETARIA A FAVOR DE TOTTUS, TOTTUS GOZARÁ DE LA FACULTAD DE EFECTUAR Y TENER OBRAS Y CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD SEPARADA Y/O BAJO LA SUPERFICIE DEL SUELO DEL INMUEBLE, ASÍ COMO EXPLOTARLAS COMERCIALMENTE DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO (...).

(...)

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO

5.1 EL DERECHO DE SUPERFICIE QUE SE CONSTITUYE EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UN PLAZO DE VIGENCIA DE CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE (477) MESES, FORZOSOS EN SU TOTALIDAD PARA AMBAS PARTES, CONTADOS DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

(...)

Conforme a lo señalado, se aprecia que la rogatoria es la inscripción del contrato del derecho de superficie respecto a la totalidad del predio inscrito en la partida N° 50002008 del Registro de Predios de Huacho, por un plazo de 477 meses.

Ahora bien, revisado dicho antecedente registral se advierte que en el asiento D00002 consta inscrito el derecho de usufructo vitalicio a título gratuito a favor de Blanca Rosa Drago Vda. de Bisso, el cual resulta incompatible con el derecho de superficie que se pretende inscribir, dado que el usufructo confiere a la usufructuaria, el ejercicio del uso y el disfrute de la propiedad, lo que comprende tanto al suelo como a las construcciones sobre y bajo la superficie del suelo.

6. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la escritura pública de modificación del contrato del 28/6/2016 precisó lo siguiente:

“SEGUNDO: OBJETO

POR LA PRESENTE ADENDA Y POR CONVENIR A SUS INTERESES, LAS PARTES

ACUERDAN:

2.1. MODIFICAR LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO, LA CUAL QUEDARÁ REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA Y SUSTITUIRÁ LA ANTERIOR:

"CLAUSULA SEGUNDA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS:

2.1. CON RELACIÓN AL INMUEBLE Y A LA CELEBRACIÓN EL CONTRATO. LA PROPIETARIA DECLARA Y GARANTIZA QUE:

(...)

2.1.4. EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA NI ENCONTRARÁ AFECTO A NINGUNA CARGA, GRAVAMEN, ANOTACIÓN, MEDIDA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA O EXTRAJUDICIAL QUE RESTRINJA SUS DERECHOS A DISPONER LIBREMENTE DEL MISMO, SALVO POR EL DERECHO DE USUFRUCTO VITALICIO, OTORGADO A FAVOR DE LA SEÑORA BLANCA ROSA DRAGO VDA. DE BISSO, IDENTIFICADA CON DNI N° 15583240 (EN ADELANTE LA "USUFRUCTUARIA"), EL MISMO QUE CONSTA INSCRITO EN EL ASIENTO D00002 EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 50002008 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUACHO, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE.

(...)

2.2. MODIFICAR LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO, LA CUAL QUEDARÁ REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA Y SUSTITUIRÁ A LA ANTERIOR:

"CLÁUSULA QUINTA: PLAZO

5.1. EL DERECHO DE SUPERFICIE QUE SE CONSTITUYE EN VIRTUD DEL CONTRATO TENDRÁ UN PLAZO DE VIGENCIA DE CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO (468) MESES, FORZOSOS EN SU TOTALIDAD PARA AMBAS PARTES, CONTADOS DESDE EL INICIO DEL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

PARA EFECTOS DEL CONTRATO SE ENTENDERÁ POR INICIO DEL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE LA FECHA EN QUE SE HAYA VERIFICADO LA OCURRENCIA DE TODOS Y CADA UNO DE LOS EVENTOS SIGUIENTES (EN ADELANTE, EL "INICIO DEL PLAZO DE DERECHO DE SUPERFICIE"):

5.1.1. QUE LA PROPIETARIA HAYA REALIZADO LA ENTREGA A TOTTUS DEL INMUEBLE LIBRE DE OCUPANTES Y CUMPLIENDO CON LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO; Y,

5.1.2. HAYA CONCLUIDO EL USUFRUCTO VITALICIO REFERIDO EN EL NUMERAL 2.1.4 DEL CONTRATO YA SEA DEBIDO A QUE: (I) LA USUFRUCTUARIA HAYA RENUNCIANDO AL DERECHO DE USUFRUCTO AL QUE SE HA HECHO REFERENCIA EN EL NUMERAL 2.1.4 DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO; O, (II) LA USUFRUCTUARIA HAYA FALLECIDO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL INCISO 4 DEL ARTÍCULO 1021 DEL CÓDIGO CIVIL.

(...)

2.3. MODIFICAR EL NUMERAL 6.3 DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO, LA CUAL QUEDARÁ REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA Y SUSTITUIRÁ A LA ANTERIOR:

"(...)

6.3. SIN PERJUICIO DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CONTRATO Y DE LA FECHA EN QUE SE VERIFIQUE EL INICIO DEL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE, LA OBLIGACIÓN DE CARGO DE TOTTUS DE PAGAR LA RETRIBUCIÓN FIJA MENSUAL, CONFORME A LO PREVISTO EN EL NUMERAL 6.1. ANTERIOR, SERÁ EXIGIBLE UNA VEZ QUE HAYA VERIFICADO LA OCURRENCIA DE CUALQUIERA DE LOS EVENTOS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN (EN ADELANTE, EL "INICIO DEL PAGO DE LA RETRIBUCIÓN FIJA MENSUAL")." (El resaltado es nuestro).

7. Conforme al análisis de las cláusulas contractuales, la adenda tuvo como objeto adecuarse a la situación registral actual del predio, esto es, a la inscripción del derecho de usufructo vitalicio, a título gratuito, constituido a favor de Blanca Rosa Drago Vda. De Bisso que corre inscrito en el asiento D00002, y en tanto este derecho es incompatible con el derecho de superficie las partes han visto por conveniente modificar la cláusula quinta de la escritura pública del 13/8/2015 estableciendo que el inicio del plazo del derecho de superficie se encuentra sujeto a la verificación de los dos siguientes supuestos: (i) Que San Juan haya realizado la entrega a Tottus del inmueble libre de ocupantes y cumpliendo lo previsto en la cláusula séptima del contrato; y (ii) haya concluido el usufructo vitalicio referido en el numeral 2.1.4 ya sea que a) la usufructuaria haya renunciado al derecho de usufructo o b) la usufructuaria haya fallecido, conforme lo establecido en el inciso 4 del artículo 1021 del Código Civil.



Como se puede apreciar, la adenda hace referencia a supuestos de los que no se tiene certeza si ocurrirán o no (hechos futuros e inciertos) y por tanto se desconocen la fecha en que ocurrirán, por consiguiente tampoco sería posible establecer la fecha de inicio del contrato de superficie celebrado entre la Cia. San Juan S.A.C. a favor de Hipermercados Tottus S.A., ya que su inicio se encuentra supeditado a la entrega del inmueble desocupado y al término o extinción del derecho de usufructo vitalicio, es decir, **se encuentra sujeto a condición suspensiva**.



Asimismo, la adenda también hace referencia a un plazo suspensivo: la muerte de la usufructuaria.

8. Ahora bien, debemos señalar que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, ya tornando incierta la existencia de dichos efectos, ya limitando en el tiempo a los mismos, ya limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad.

Son modalidades del acto jurídico, la condición, el plazo y el cargo. Dentro de estas modalidades se halla "el plazo", que es un hecho futuro pero cierto y "**la condición que es entendida como el evento futuro e incierto** (natural o humano), establecido por la voluntad del agente, de **cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva)** o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico, o de una o algunas de sus cláusulas o estipulaciones. La condición como acto modal es el hecho futuro e incierto del cual se hace depender la eficacia de un negocio jurídico.⁵



Los requisitos básicos de esta modalidad son: i) la incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto, de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no; ii) la futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro; y, iii) que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.

9. Como vocablo la condición tiene diferentes sentidos o significados, pero entendida como modalidad del acto jurídico, la condición viene a ser: "(...) como también lo señala Coviello⁶, la cláusula por la cual el autor o autores del negocio jurídico hacen depender la eficacia o resolución de un acontecimiento futuro e incierto, por lo que se llama condición al mismo suceso futuro e incierto del que se hace depender la eficacia o la resolución del negocio. Albadalejo⁷ la conceptúa como la limitación puesta por el sujeto a su declaración de voluntad, en virtud de cuya limitación los efectos jurídicos del negocio se hacen depender de un acontecimiento incierto. (...).



La condición-modalidad viene a ser, pues, un hecho -futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos.

⁵ TORRES VASQUEZ Anibal: "Acto Jurídico"; Idemsa; Lima-Perú, 2da. Edición; 2001; p. 440.

⁶ Citado por Fernando Vidal Ramírez en El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de: Doctrina General del Derecho Civil, pág. 471.

⁷ Citado por Fernando Vidal Ramírez en El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de: Derecho Civil I. Vol 2º, pág. 295.

El hecho, en sí es un elemento extraño a la sustancia y naturaleza del acto jurídico y, por eso, la condición es un elemento accidental, pero es también al mismo tiempo, una limitación a la eficacia del acto que voluntariamente se imponen sus celebrantes. (...)”.⁸

Una de las más comunes clasificaciones de la figura jurídica de la condición es la de **condición suspensiva** y condición resolutoria.

Será **condición suspensiva**: “(...) aquella disposición o precepto de voluntad por la cual todos o parte de los efectos del negocio **quedan en suspenso hasta la realización o no realización de un evento**. Evento que, como hemos dicho, podrá ser bien **futuro e incierto**, o bien consistente en el conocimiento que se tenga en el futuro de un hecho ocurrido antes o al momento de celebrarse el negocio”⁹. (Lo resaltado es nuestro)

Por su parte, será condición resolutoria “(...) la determinación de voluntad consistente en el establecimiento de un evento que en caso de suceder o de no suceder, tendrá como consecuencia que todos o parte de los efectos del negocio se extingan. (...)”¹⁰.

10. Respecto a la inscripción de un contrato modal **sujeto a condición suspensiva** debemos tomar en cuenta lo regulado en el artículo 2019 del Código el cual prevé como uno de los actos inscribibles en el Registro de Predios “El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los **actos o contratos registrados**”.

De lo estipulado en la indicada norma, no queda claro si es que el contrato sujeto a condición debe inscribirse previamente o conjuntamente con él la condición cumplida.

11. Al respecto, el LXXII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011 aprobó el siguiente acuerdo¹¹:

ACTO JURÍDICO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

“Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble”.

El acuerdo tiene como sustento entre otros que “Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular”. (...) Finalmente, el artículo 173 del Código Civil faculta al adquirente a realizar actos conservatorios, pudiendo ser uno de ellos la inscripción en el Registro.

Así, el acto sujeto a condición suspensiva cuyo cumplimiento implique modificación en la situación jurídico real del inmueble se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes – pues estando pendiente la condición suspensiva,

⁸ Fernando Vidal Ramírez en El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima – Perú 1989, págs. 235-236.

⁹ Juan Guillermo Lohmann Luca de Tema. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima-Perú 2da. Edición 1994, pág. 304.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Los criterios interpretativos adoptados como acuerdos en los Plenos Registrales son vinculantes para todas las salas que conforman el Tribunal Registral de la SUNARP. Ello, a fin de garantizar el cumplimiento de los principios de predictibilidad en la calificación registral y de uniformidad en la aplicación de criterios.



aún no surte efectos -, pero una vez que se acredita el cumplimiento de la condición, dicha situación pendiente deja de estarlo, surtiendo plenos efectos la modificación de la situación jurídico real del inmueble.

Ello implica que para inscribir el acto sujeto a condición no basta con que las partes la hayan pactado, pues necesariamente estará sujeta a calificación registral en lo que respecta a los requisitos del acto y su adecuación con el antecedente registral, quedando pendiente únicamente el cumplimiento de la condición.

12. Como se ha señalado, es inscribible el acto sujeto a condición suspensiva, pero solo si su cumplimiento implica una modificación en la situación jurídico real del inmueble. Lo que en este caso sí se presenta, pues si se cumple la condición (entrega del inmueble y conclusión del usufructo vitalicio por renuncia de la usufructuaria), surte efectos el derecho de superficie¹².

En tal sentido, no es necesario exigir como acto previo el levantamiento del derecho de usufructo inscrito en la partida N° 50002008, a efecto de inscribir el derecho de superficie, pues ya se ha determinado que estamos ante un contrato sujeto a condición y/o plazo suspensivo; siendo ello así, este derecho se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes de la partida matriz hasta que se acredite que se ha cumplido con la condición y/o plazo suspensivo pactados.

Por lo expuesto, se **revoca la observación** formulada.

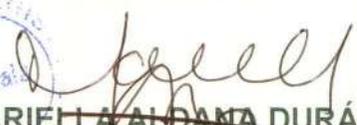
Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar autorizada mediante Resolución N° 072-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

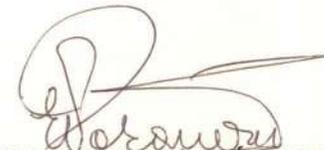
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huacho al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución, y disponer su inscripción, en la forma señalada en el último párrafo del numeral 12 del análisis, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
 Presidenta de la Tercera Sala
 del Tribunal Registral


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
 Vocal del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
 Vocal (s) del Tribunal Registral

Z:Resoluciones2017/1791996-2016
 L.L.A.

¹² En el mismo sentido, en caso de operar el plazo resolutorio (muerte de la usufructuaria), conjuntamente con la condición relativa a la entrega del inmueble libre de ocupante, surte también efectos el derecho de superficie.