



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1637 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 16 AGO. 2016



ACAPELANTE : CÉSAR GUILLERMO FIESTAS HUAMÁN
TÍTULO : N° 709206 del 18/5/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 050030 del 7/7/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Restricción contractual de la propiedad.

SUMILLA :

PACTOS RESTRICTIVOS

El pacto restrictivo referido a la obligación de consultar sobre el destino del bien que se enajena, no constituye una restricción al ejercicio de los atributos de la propiedad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la restricción contractual de la propiedad que establece el Instituto de Salud Popular respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11915121 y N° 11915057 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 16/5/2016 otorgada ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uria.
- Declaración jurada relativa a convocatoria y quórum de la asamblea general de asociados del 19/4/2016 suscrita por Miguel Alberto Gutiérrez Ramos en su condición de Presidente del Consejo Directivo del Instituto de Salud Popular – INSAP, cuya firma fue certificada el 17/5/2016 por notario de Lima Óscar Eduardo González Uria.

Forma parte del presente título el escrito del 15/7/2016 suscrito por César Guillermo Fiestas Huamán y abogado Laszlo de la Riva Agüero Vega, recibido el mismo día por la Secretaría del Tribunal Registral.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Doris A. Valverde Vara Cadillo tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

De conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos se efectúa la tacha sustantiva del presente título, por cuanto el acuerdo contenido en la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 16/5/2016 que se aplicará en el supuesto que se pretenda disponer gratuita u onerosamente los inmuebles inscritos en las partidas nros. 11915121 y 11915057, no constituye una restricción en las facultades del titular del derecho inscrito.

No obstante ello 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.

En ese sentido, lo establecido en la escritura pública presentada no es un acto inscribible en el Registro de Predios.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La tacha formulada contraviene en principio el derecho fundamental a la libertad de contratar reconocida en el inciso 14 del artículo 2 de la Constitución Política, que garantiza el derecho a la autodeterminación para decidir la celebración de un acto jurídico y a la autodeterminación para decidir la materia objeto de regulación del mismo.

Dentro de ese contexto, se contraviene lo dispuesto en los incisos 1 y 4 del artículo 2019 del Código Civil, así como lo dispuesto en el inciso b) del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, normas que a partir de una interpretación funcional, conjunta y desde el punto de vista de su utilidad jurídica, nos lleva a concluir que la restricción contractual solicitada se enmarca dentro de los parámetros de una condición suspensiva que resulta inscribible.

- La cláusula tercera no contiene ninguna prohibición – ya sea absoluta, relativa o temporal – para la enajenación de inmuebles. Lo único que se ha consignado en la misma es una restricción contractual con carácter de condición suspensiva, mediante la cual – sólo en el eventual e hipotético caso que aconteciera cualquiera de los tres supuestos contenidos en dicha cláusula – la transferencia de los dos inmuebles se haga a favor de una institución que tenga fines análogos a los de la propietaria de los mismos, en este caso INSAP, precisándose que dicha transferencia y la elección de la institución beneficiaria debe contar con la aprobación conjunta de INSAP y de la Fundación Educación para la Salud Reproductiva – ESAR, persona jurídica legalmente constituida bajo las leyes colombianas.

- El Tribunal Registral sabrá apreciar que el contenido de la cláusula tercera no vulnera la prohibición de enajenar o gravar los bienes a que se refiere el artículo 882 del Código Civil. Simplemente se trata de publicitar, a nivel registral, la existencia de una restricción que está sujeta a una condición suspensiva que ni siquiera resulta limitante.

Es decir, se busca publicitar eventos hipotéticos que pueden resultar relevantes para el derecho en la medida que puede generar efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros en caso de querer transferirse los inmuebles.

Dicha condición suspensiva ha sido establecida en virtud de la autonomía de la voluntad, siendo que no contraviene ninguna disposición legal. Así, se desea publicitar que en los casos hipotéticos establecidos, la transferencia de los inmuebles será acordada por INSAP en forma conjunta con la fundación, constituyendo dicho acto pasible de acceder al Registro, pues no



lleva ninguna prohibición ni limitación a la enajenación de los inmuebles sobre los que recae la restricción.

- Carecería de toda significación para un posible beneficiario de la hipotética transferencia a su favor, ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el Registro, ya que la inscripción de la restricción sujeta a condición genera cognoscibilidad general, siendo así de conocimiento por todos y oponible a terceros.



No existe obstáculo alguno para la inscripción solicitada, pues desde la perspectiva del tenor de la cláusula tercera que contiene la condición suspensiva para la transferencia de los inmuebles, es inscribible la condición de la cual podrán depender los efectos de un acto (en este caso, la intervención conjunta de INSAP y la fundación) para acordar la transferencia de los mismos a una institución con fines análogos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios de Lima

1. Partida electrónica N° 11915121

En la partida citada corre inscrita la unidad inmobiliaria N° 80 – consultorio 1101 – azotea, que forma parte del predio ubicado en calle Aricota N° 106, urbanización parte del fundo Teves, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 de la partida corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor del Instituto de Salud Popular, inscrita en la partida electrónica N° 03001726 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la compraventa otorgada por sus anteriores propietarios mediante escritura pública del 29/1/2016 otorgada ante notario de Lima Liova Schiaffino de Villanueva, obrante en el título archivado N° 196862 del 29/2/2016.

2. Partida electrónica N° 11915057

En la partida citada corre inscrito el estacionamiento N° 36 – sótano 2, que forma parte del predio ubicado en calle Aricota N° 104, urbanización parte del fundo Teves, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 de la partida corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor del Instituto de Salud Popular, inscrita en la partida electrónica N° 03001726 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la compraventa otorgada por sus anteriores propietarios mediante escritura pública del 29/1/2016 otorgada ante notario de Lima Liova Schiaffino de Villanueva, obrante en el título archivado N° 196862 del 29/2/2016.

Registro de Personas Jurídicas de Lima

1. Ficha N° 6074 que continúa en la partida electrónica N° 03001726

En la ficha y partida citada corre inscrito el Instituto de Salud Popular – INSAP.

En el asiento A00001 corre inscrita la modificación total del estatuto de dicha persona jurídica, en mérito a la escritura pública del 13/10/ otorgada ante notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni y por asamblea general universal del 25/2/2008, obrantes en el título archivado N° 689369 del 15/10/2008.

En el asiento A00006, rectificado por los asientos A00007 y A00008, corre inscrita la elección del consejo directivo por el periodo de dos años a partir del 16/12/2014, quedando conformado de la siguiente manera:

- Presidente: Miguel Alberto Gutiérrez Ramos.
- Vicepresidente: Juana Angélica Paiva León.
- Secretario General: Carlos José Alvarado Ñato.
- Tesorero: Enrique Guevara Ríos.
- Vocal: Gisella Patricia De la Peña Rabineau.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- El pacto referido a la obligación de consultar sobre el destino del bien que se enajena ¿constituye una restricción al ejercicio de los atributos de la propiedad?

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, disponiéndose 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 dependen 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 verosímilmente 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".



Asimismo, en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante: RIRP), se señala que son actos inscribibles en dicho registro los señalados en el artículo 2019 del Código Civil.

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.

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.

Entonces, el propietario de un bien puede inscribir las restricciones o limitaciones que pesa sobre su bien pero que impliquen una mutación o restricción real. El artículo 925 señala que estas restricciones o limitaciones se establezcan por pacto, es decir, mediante acuerdo entre las partes. Una de las partes en este pacto necesariamente habrá de ser el propietario del bien, pues siendo él el titular del derecho, sólo él podrá autolimitar dicho derecho a través del pacto.

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



Esto es, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta) de enajenar o gravar; sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones que no impliquen prohibiciones a la facultad de enajenar o gravar.

6. 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.

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.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la restricción contractual de la propiedad que establece el Instituto de Salud Popular respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11915121 y N° 11915057 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la escritura pública del 16/5/2016 otorgada ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uria, en la que consta lo siguiente:

"Primera: (...) la propietaria adquirió la propiedad de los siguientes inmuebles:

1. Oficina/Consultorio N° 11 (unidad inmobiliaria N° 80), (...), según consta en la partida registral N° 11915121 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, (...).
2. Estacionamiento N° 36 (unidad inmobiliaria N° 39), sótano 2, (...), según consta en la partida registral N° 11915057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, (...).



Segunda: La propietaria (...) declara que en el marco del desarrollo de sus fines y objetivos ha celebrado un convenio con la Fundación Educación para la Salud Reproductiva - ESAR (...), para ejecutar el proyecto "mejorando la salud reproductiva de las mujeres de menores recursos en las regiones del Perú", el cual ha sido puesto en conocimiento de la Agencia Peruana de Cooperación Internacional.

(...)

Tercera: Mediante el presente documento, de conformidad con lo dispuesto y acordado por la asamblea general de asociados de la propietaria de fecha 19 de abril de 2016 que se insertará como parte integrante de la presente minuta, la propietaria constituye una restricción contractual respecto de los inmuebles de su propiedad señalados en la cláusula primera del presente documento, **restricción contractual que consiste en que en cualquiera de los siguientes supuestos: a) un eventual acuerdo de disolución y/o liquidación de la propietaria, b) la propietaria pretenda disponer gratuita u onerosamente de los inmuebles señalados en la cláusula primera del presente documento, y c) la propietaria deje de representar los intereses de Fundación Educación para la Salud Reproductiva - ESAR; la propiedad de los inmuebles señalados en la cláusula primera del presente documento se transferirá a una institución que tenga como objetivos fines análogos a los establecidos en los estatutos de la propietaria, siendo que la decisión para proceder a la transferencia y para la elección de la institución beneficiaria de la misma, deberá ser obligatoriamente adoptada en forma conjunta y consensuada por la propietaria y la Fundación Educación para la Salud Reproductiva - ESAR.** (El resaltado es nuestro)

Como se puede apreciar, las restricciones señaladas se encuentran referidas a que de darse los supuestos establecidos en los literales a), b) y c) de la cláusula tercera se deberán transferir los inmuebles a favor de una institución que tenga como objetivos fines análogos a los establecidos en el estatuto de la propietaria, **decisión que deberá ser obligatoriamente adoptada conjuntamente por la propietaria y la Fundación Educación para la Salud Reproductiva - ESAR**, lo cual implica una obligación de hacer impuesta por el propietario y no una restricción al derecho de propiedad.

Como se mencionó anteriormente, las restricciones convencionales de la propiedad por pacto no pueden comprender ni de manera absoluta ni relativa, los atributos de enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita, conforme a lo previsto en el artículo 882 del Código Civil. También hemos mencionado que los pactos restrictivos que pueden acceder al Registro son los relacionados a los otros atributos de la propiedad como son "el de usar y disfrutar".

8. Sin embargo, la disposición contractual de la propiedad que se impuso el Instituto de Salud Popular respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11915121 y N° 11915057 del Registro de Predios de Lima, contenido en la cláusula tercera de la escritura pública del 16/5/2016, no configuran propiamente una restricción a las facultades del titular, pues no refieren a ninguno de los atributos inherentes a la propiedad.

Así, al establecer que ante los tres supuestos, ya mencionados, el Instituto de Salud Popular deberá consultar con ESAR a fin de determinar la institución beneficiaria, se impone a sí misma una obligación de hacer, pero no restringe el ejercicio de los atributos de la propiedad, pues el derecho de





disponer, usar, disfrutar y reivindicar el bien, se mantienen intactos, por lo que no se configura un acto inscribible.


Por lo expuesto, corresponde **confirmar** la tachada sustantiva formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachada sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral