



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1752 - 2018-SUNARP-TR-L

Lima, 26 JUL. 2018

**APELANTE** : TESSY KAORO CERNA GUEVARA  
**TÍTULO** : N° 673560 del 23/3/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 38612 del 17/5/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Rectificación.  
**SUMILLA** :

### 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.

En ese sentido, los pactos que impliquen restricciones a la propiedad no son inscribibles en el Registro.”

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de los asientos D0006 y D00007 de las partidas electrónicas N° 46180682 y N° 41206675 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, relativos a la inscripción de modificación de contrato de usufructo, para efectos que conste el derecho de adquisición preferente conferido en favor del usufructuario Supermercados Peruanos S.A.

Para dicho efecto, se presentó solicitud de rectificación suscrita el 20/3/2018 por Jorge Gonzalo Barrionuevo Alba en calidad de representante de Supermercados Peruanos S.A.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza formuló la siguiente tacha sustantiva:

Mediante el presente título venido en calificación, se solicita una rectificación de oficio, a fin de que se registre un derecho de preferencia sobre los inmuebles inscritos en las partidas N° 46180682 y N° 41206675; sin embargo dicho acto no resulta inscribible según lo dispuesto en el Art. 2019° del Código Civil, toda vez que no transfiere ni modifica ningún derecho real de los inmuebles, teniendo además en consideración que los actos de contenido obligacional no son inscribibles en el Registro de Predios, salvo los que expresamente estén previstos en la norma legal tales como arrendamiento o contrato de opción.



RESOLUCIÓN No. - 1752 - 2018-SUNARP-TR-L

Se sustenta en su solicitud como fundamento para la inscripción la Resolución N° 558-2012-SUNARP-TR-L del 13/04/2012 referido a un supuesto semejante, en que se consideró la inscripción del pacto de preferencia como un supuesto contemplado en el inciso 5) del artículo 2019 del Código Civil.

Al respecto debe tenerse presente que el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno de sesión ordinaria (10/08/2012) señala que "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 a lo previsto por el artículo 882° del Código Civil (...)". Dicho precedente fue además precisado en el XCIX Pleno (15 y 16 de noviembre de 2012) que señaló "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 lo previsto por el artículo 882° del Código Civil (...)".

Por lo tanto bajo los alcances de los citados precedentes, no son susceptibles de inscripción restricciones referidas a los atributos de enajenación o gravamen en aplicación del inciso 5) del artículo 2019° del Código Civil. Al respecto en la Resolución N° 2007-2004-SUNARP-TR-T que sustenta el precedente se señala en el considerando cuarto que el inciso 5) del artículo 2019° del Código Civil, incide sobre restricciones de las facultades del titular referidas solo a derechos reales limitados tales como usufructo, el uso etc.

En ese sentido, y por las razones expuestas, se procede a tachar el presente título de conformidad con el Art. 42° del TUO del RGRP.

 III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:



- El derecho de adquisición preferente es la facultad que ostenta una persona para adquirir con carácter preferente una cosa que se va enajenar a un tercero. Este derecho de preferencia no es una prohibición a la libre venta del inmueble, pues el propietario del bien podrá fijar las condiciones de la venta y el beneficiario del derecho de adquisición preferente, si desea adquirir el bien, deberá ofrecer las mismas condiciones que ha establecido el propietario del predio con el tercero, incluso pagando la misma cantidad que ese tercero daría por la adquisición del inmueble.

- En el presente caso, el propietario de los bienes ha impuesto un procedimiento y plazo en el que SPSA podrá ejercer su derecho de preferencia y si no lo ejerce, el propietario tiene libertad para transferir el bien a un tercero, por lo que, en estricto, no se trata de una prohibición de enajenar sino más bien de una opción/preferencia.

- Es preciso señalar, que el derecho de adquisición preferente viene siendo inscrito por los registradores, tal como se verifica del asiento D00004 de la partida N° 70065190 del Registro de Predios del Callao, en el que consta el derecho de adquisición preferente en favor del usufructuario.

 IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) En la ficha N° 1617732 que continúa en la partida electrónica N° 46180682 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el garaje - sección 2, ubicado en calle 23 N° 145 del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 rectificado en el asiento C0003 consta inscrito el dominio en favor de Golden Amazon Group S.A.C.

En el asiento D00005 corre registrada la constitución de usufructo sobre el predio en favor de Supermercados Peruanos S.A., por un plazo de 30 años, según escritura pública del 11/6/2012 extendida por notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli. (Título archivado N° 543198 del 15/6/2012).

En el asiento D00006 consta la inscripción de la modificación del contrato de usufructo, que obra en el asiento D00005, mediante escritura pública del 18/4/2013 y del 9/7/2013 extendidas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama. (Título archivado N° 447385 del 13/5/2013).

2) A fojas 631 del tomo 1928 que continúa en la ficha N° 35305 y partida electrónica N° 41206675 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 16 manzana B-22 de la urbanización Corpac, zona 3ra, ubicado en avenida Del Aire N° 795 y con frente a calle 23 N° 135 del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 rectificado en el asiento C0003 consta inscrito el dominio en favor de Golden Amazon Group S.A.C.

En el asiento D00006 corre registrada la constitución de usufructo sobre el predio en favor de Supermercados Peruanos S.A., por un plazo de 30 años, según escritura pública del 11/6/2012 extendida por notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli. (Título archivado N° 543198 del 15/6/2012).

En el asiento D00007 consta la inscripción de la modificación del contrato de usufructo, que obra en el asiento D00005, mediante escritura pública del 18/4/2013 y del 9/7/2013 extendidas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama. (Título archivado N° 447385 del 13/5/2013).



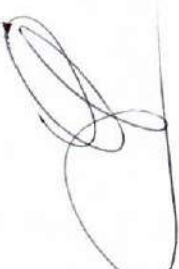
V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra. Con el informe oral de la abogado Renzo Saavedra.

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

- ¿Los pactos que impliquen restricciones a la propiedad son inscribibles en el Registro, sí o no?

VI. **ANÁLISIS**



1. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito

al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

La norma agrega, que no procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

2. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

3. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales y de concepto en la forma siguiente: "El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".

4. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
  - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
  - b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificadorio otorgado por todos los interesados o en mérito de



resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

5. Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de los asientos D0006 y D00007 de las partidas electrónicas N° 46180682 y N° 41206675 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, relativos a la inscripción de modificación de contrato de usufructo, para efectos que conste el derecho de adquisición preferente conferido en favor del usufructuario Supermercados Peruanos S.A.

El registrador formuló tacha sustantiva señalando que el derecho de adquisición preferente no constituye un acto inscribible, toda vez que no transfiere ni modifica ningún derecho real de los predios, siendo de contenido obligacional.

6. 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".

7. En concordancia con lo indicado 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.
- (Lo resaltado es nuestro)

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.



8. 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.

9. 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.

10. 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 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.

11. Ahora bien, de la revisión de las partidas electrónicas N° 46180682 y N° 41206675 del Registro de Predios de Lima, apreciamos que en los D00005 y D00006, respectivamente, se ha inscrito la constitución de usufructo sobre los predios en favor de Supermercados Peruanos S.A., por un plazo de 30 años, según escritura pública del 11/6/2012 extendida por notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

Posteriormente, en ambas partidas (partida N° 46180682 - asiento D0006 y partida N° 41206675 - D00007) se ha extendido la modificación del acotado contrato de usufructo, mediante escritura pública del 18/4/2013 y del 9/7/2013 extendidas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

Revisado el título archivado N° 447385 del 13/5/2013, se aprecia que en la segunda cláusula adicional de la escritura pública del 18/4/2013 se estableció lo siguiente:



Segunda cláusula adicional: Del derecho de preferencia

En virtud de la presente cláusula Golden Amazon otorga a favor de SPSA un derecho de preferencia para la adquisición de cada uno de los inmuebles, en caso estos sean transferidos en propiedad, a título oneroso o gratuito, ya sea mediante compraventa, ejecución, sucesión o cualquier otra modalidad de transferencia.

Para tales efectos, Golden Amazon deberá poner en conocimiento de SPSA la posible transferencia dentro de los diez (10) días calendario de haber recibido una oferta o haber adoptado la decisión de transferir cualquiera de los inmuebles, lo que ocurra primero, de manera que dentro del plazo de treinta (30) días calendario de recibida la mencionada comunicación, SPSA pueda ejercer el derecho de preferencia.

En caso la transferencia de cualquiera de los inmuebles fuera bajo la modalidad de compraventa, SPSA contará con la posibilidad de igualar el precio más alto ofrecido por un tercero a Golden Amazon. En caso la transferencia de cualquiera de los inmuebles fuera a título oneroso distinto a la compraventa, o a título gratuito, el precio de adquisición será fijado por acuerdo entre Golden Amazon y SPSA. En caso de discrepancia será fijado por tres (3) peritos, nombrados uno por cada parte y un tercero nombrado por los otros dos (2), o si esto no se logra, por el juez mediante demanda por proceso sumarísimo.

Golden Amazon podrá transferir a terceros distintos de SPSA o cualquiera de sus vinculadas cualquiera de los inmuebles cuando hayan transcurrido sesenta (60) días calendario de haber puesto en conocimiento de SPSA su propósito de transferir los inmuebles, sin que SPSA hubiera comunicado su voluntad de adquirirlo.

Las partes acuerdan que, en caso el inmueble sea materia de una transferencia en dominio fiduciario, sea a un fideicomiso bancario o a un fideicomiso de titulación, Golden Amazon deberá gestionar y obtener que la empresa fiduciaria que adquiera el dominio fiduciario de el inmueble se comprometa y obligue a respetar y cumplir el derecho de preferencia pactado en la presente cláusula en todo y cualquier caso en que dicha empresa fiduciaria pretenda transferir la propiedad y/o el dominio fiduciario de el inmueble, incluyendo pero sin limitarse a los casos de ejecución de los activos que conforman el patrimonio fideicometido, en ejercicio de las facultades establecidas en el acto constitutivo del fideicomiso y/o en la legislación aplicable.

Como vemos, en virtud de la cláusula adicional transcrita, el propietario de los bienes dados en usufructo, a su vez ha conferido el derecho de adquisición preferente en favor del usufructuario Supermercados Peruanos S.A.

12. De acuerdo a la solicitud de inscripción del título, el recurrente se ampara la Resolución N° 558-2012-SUNARP-TR-L del 13/4/2012.

Efectivamente, en dicha resolución se resolvió el pedido de inscripción del derecho de adquisición preferente respecto de un inmueble, por haberse formulado tacha sustantiva al considerar que se trata de un acto no inscribible. Al respecto, del análisis efectuado por el Tribunal, se pudo determinar que las restricciones establecidas por pacto entre las partes que importen claramente "una limitación temporal" a alguno de los atributos del derecho de propiedad sí son inscribibles en el registro.

No obstante, dicho criterio fue evaluado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral<sup>1</sup>, aprobándose el siguiente precedente de observancia obligatoria, con el siguiente texto:

**LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD**

<sup>1</sup> Realizado en sesión ordinaria presencial realizada el día 10/8/2012 y publicado en el diario oficial El Peruano el 24/8/2012.

"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.)

De la lectura del citado precedente se desprende con claridad que las restricciones a la propiedad no pueden incluir las facultades de enajenar ni gravar los bienes, no obstante con posterioridad dicho precedente fue precisado en el XCIX Pleno del Tribunal Registral<sup>2</sup>, con el siguiente texto:

**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 18/1/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 6/3/2009.)

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.

Entre los principales fundamentos que sustentan la última precisión al precedente aprobado en el XCIV Pleno y que consta en el acta de la sesión del Pleno XCIX, tenemos:

(...)

i. El artículo 926 del Código Civil, el Art. 2019 del Código Civil, al enumerar los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, señala:

"(...)

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

(...)"

Sobre este numeral, en la "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" elaborada por la Comisión Revisora del Código Civil, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 19-7-87, se indica:

"El inciso 5° alude a la posibilidad de que el titular de un derecho inscrito tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente (pacto de no arrendamiento) o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. No se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente".

Se advierte pues, poca claridad en el comentario a este numeral del artículo 2019 del Código Civil, con relación a las restricciones o limitaciones cuya inscripción estaría permitida, debiendo sin embargo entenderse que sólo deben considerarse inscribibles las restricciones y limitaciones permitidas por ley.

ii. De lo expresado en los dos acápites precedentes, resulta clara la intención de la norma de considerar inscribibles las referidas restricciones convencionales, a efectos de la oponibilidad a que se refiere el artículo 926 del Código Civil. Sin embargo, no fluye del referido artículo si existe amplia libertad para pactar restricciones a la propiedad, es decir, a cualquiera de sus atributos, o si el pacto debe celebrarse dentro del marco normativo permitido por el Código Civil u otras leyes.

<sup>2</sup> Realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial, los días 15 y 16 de noviembre de 2012 y publicado en el diario oficial El Peruano el 1/12/2012.





Con relación al artículo 926 mencionado, Gonzáles Barrón<sup>3</sup> señala que "representa una auténtica incógnita en cuanto a su ámbito de aplicación." Agrega que, "no siendo posible establecer en nuestro sistema jurídico prohibiciones de enajenar y gravar, o sustituciones fideicomisarias, ni pudiéndose tampoco crear voluntariamente derechos reales atípicos o innominados, parecería que esta norma se limita a regular los derechos reales limitados y de garantía contemplados taxativamente por la ley (usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbres, hipoteca, anticresis)." Finaliza señalando que "esta interpretación obliga a deducir la falta de justificación del artículo 926 dentro de la sistemática del Código Civil."

Consideramos entonces que a fin de determinar los alcances del contenido del artículo 926 del Código Civil, resulta necesario analizar los alcances de la prohibición contenida en el artículo 882 del Código Civil.

iii. Con relación al principio de libertad de enajenación, Lucrecia Maisch<sup>4</sup> comenta el referido artículo señalando que "de permitirse la prohibición de enajenar, significaría una severa limitación del ius abutendi, el principal atributo de la propiedad y conllevaría una desnaturalización de este derecho."

Una definición de carácter jurídico del término "prohibición", es la utilizada por Peña Bernaldo de Quirós<sup>5</sup>, en el que indica que las prohibiciones de disponer son "cualesquiera limitaciones del ius disponendi de un derecho subjetivo."

Señala este autor que se clasifican, por el alcance de la prohibición, en cuanto a las facultades, cuando "el acto de disposición se prohíbe absolutamente, o simplemente se exigen para él requisitos especiales (consentimiento de cierta persona, cumplimiento de condiciones, etc)." Este último supuesto podría estar clasificado, en sentido estricto, dentro de las llamadas "limitaciones" o "restricciones".

Sin embargo, se aprecia que en ambos casos, sea aquélla absoluta o relativa, ambos supuestos -tanto la prohibición absoluta como la limitación-, se encuentran comprendidos dentro del término prohibición.

iv. En este orden de ideas, si utilizamos el término "prohibición" en su sentido lato, teniendo en cuenta la protección al principio general de libertad de enajenación, podemos concluir que el artículo 882 de nuestro Código Civil no permite el establecimiento de ningún tipo de restricción, sea esta absoluta o relativa, a las facultades de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

La citada conclusión nos lleva a sostener que 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.

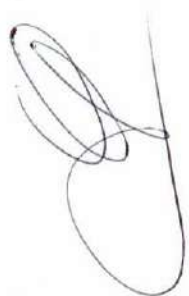
En tal sentido, podemos concluir que pueden acceder al Registro sólo las restricciones convencionales de la propiedad que no comprenden de manera absoluta ni relativa, los atributos de enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita

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.

<sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Curso de Derechos Reales*. Juristas Editores. Lima, Perú, 2003. Pág 99-100.

<sup>4</sup> *Op. Cit.* Pág 152

<sup>5</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales. 1999. Pág. 314.



13. Siendo que en la segunda cláusula adicional de la escritura pública del 18/4/2013, el propietario de los bienes *submateria* dados en usufructo a su vez otorgó el derecho de adquisición preferente en favor del usufructuario (Supermercados Peruanos S.A.), lo cual implica una limitación a los atributos de propiedad, en la medida que el propietario no podrá disponer libremente de sus bienes si previamente no otorga la preferencia de venta.

Esto es, se establece una restricción convencional de la propiedad, lo que conforme al precedente de observancia obligatoria, antes citado, no está permitido.

En ese mismo sentido se ha pronunciado el presente colegiado en las Resoluciones N° 2172-2014-SUNARP-TR-L del 14.11.2014, N° 1961-2017--SUNARP-TR-L del 4.9.2017 y N° 382-2018-SUNARP-TR-L del 16.2.2018

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada.

14. Con relación a lo referido por la apelante, en el sentido que el derecho de adquisición preferente viene siendo inscrito por los registradores, tal como se verifica del asiento D00004 de la partida N° 70065190 del Registro de Predios del Callao, en el que consta el derecho de adquisición preferente en favor del usufructuario; cabe señalar que de conformidad con el literal a) del artículo 3 de la Ley N° 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos), son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, *la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales*. Por tanto dicha inscripción del derecho de adquisición preferente no es vinculante para los registradores ni el Tribunal Registral.

Interviene la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra, autorizada por Resolución N° 170-2018-SUNARP/PT del 10/7/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta (e) de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

*Milagritos Elva Aurora Lucar Villar*  
**MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

P.LA

*Gladys Isabel Oré Guerra*  
**GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral