



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2044* -2017-SUNARP-TR-L
Lima, 13 SEP. 2017

APELANTE : MARÍA ALEJANDRA BUENDÍA JARA
TÍTULO : N° 887275 del 27/4/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 9 01-2017.046356 del 9/6/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Restricciones convencionales a la propiedad.
SUMILLA :



Restricciones convencionales al uso y disfrute de la propiedad.

Las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto, referentes al uso y/o al disfrute de un predio, constituyen acto inscribible.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de la partida N° 42822485 del Registro de Predios de Lima en virtud del título archivado N° 1041579 del 30/6/2016, a fin de publicitar la limitación de derechos contemplados en la cláusula octava del contrato de compraventa que corre inscrito en el asiento C00001 de la citada partida.

Para tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación del 27/4/2017.
- Copia simple de la esqueta de liquidación del título N° 2016-01041579 así como de los asientos extendidos en virtud de dicho título.
- Copia simple de la Resolución N° 569-2017-SUNARP-TR-L del 15/3/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Enrique Camilo Lisno Apaza tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

Tacha sustantiva:

Se tacha sustantivamente el presente título de conformidad con el Art. 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos, por contener acto no inscribible (en este caso la rectificación solicitada se refiere a restricciones internas entre las partes); toda vez que la solicitud de inscripción versa sobre corrección de error material contenido en su escrito, no corresponde por tanto a este ente efectuar la rectificación solicitada.

Se deja constancia que de conformidad con la 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

RESOLUCIÓN No. -2044-2017-SUNARP-TR-L

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.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La rogatoria del título comprende la rectificación del error material por la omisión de la inscripción de las restricciones contractuales contenidas en la cláusula octava del contrato de compraventa celebrado entre Inmobiliaria Club Ecuestre Huachipa S.A. y Guillermo Beingolea Prieto, la que se formalizó mediante escritura pública del 31/3/1984 y que tuvo por objeto la compraventa del predio constituido por el lote 18 de la Urbanización Club Ecuestre Huachipa, inscrito en la partida N° 42822485 del Registro de Predios de Lima.

- Precisa que mediante título 2016-1041579 se solicitó la inscripción de la transferencia de propiedad del mencionado predio, la inscripción del derecho de servidumbre y la inscripción de las restricciones de uso pactadas en las cláusulas novena y octava del contrato, respectivamente. Al formularse observaciones a dicho título se apeló, habiendo el Tribunal Registral ordenado su inscripción mediante Resolución N° 569-2017-SUNARP-TR-L por haberse revocado todas las observaciones formuladas.

- En cumplimiento de la citada resolución se emitió la esqueta de liquidación del 17/4/2017 consignándose entre los conceptos a ser cancelados la "restricción contractual (propiedad)" según consta del siguiente detalle:

Descripción del acto registral	Calificación	Inscripción	Importe
1 Compra venta (propiedad)	32.00	10.00	42.00
1 Restricción contractual (propiedad)	32.00	6.00	38.00
1 Servidumbre (Propiedad)	32.00	6.00	38.00
1 Servidumbre (Propiedad)	32.00	6.00	38.00
Total			156.00
Pago a cuenta Rec. N° 200-00009618 del 30/6/2016			64.00
Pago a cuenta Rec. N° 204-00011300 del 14/7/2016			32.00
Pago a cuenta Rec. N° 213-000012992 del 20/6/2016			22.00
Diferencia por pagar			38.00

- Las limitaciones del predio contenidas en la cláusula octava del contrato están relacionadas únicamente con el uso y disfrute, mas no con la transferencia y/o gravamen, por lo que el sustento legal por el cual el registrador ampara la tacha no es aplicable. Añade que estas limitaciones son válidas ya que no existe norma que las prohíba, e inscribibles, ya que se encuentran expresamente señaladas entre los actos inscribibles contenidos en el artículo 2019 del Código Civil, que señala de forma expresa en su numeral 1 que son inscribibles los actos y contratos que limiten los derechos reales sobre inmuebles.

RESOLUCIÓN No. - 2044 -2017-SUNARP-TR-L

- Los actos contenidos en el contrato no son ajenos al Registro ya que el contenido de la cláusula octava que contiene las limitaciones al uso y disfrute pactados, el Tribunal Registral resolvió mediante Resolución N° 2172-2013-SUNARP-TR-L que dicho pacto es inscribible por tratarse de restricciones a las facultades de uso y disfrute, por tanto, estas podrían ser publicitadas a fin de proteger al tercero.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N.º 69541 que continua en la partida electrónica N.º 42822485 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el predio constituido por el lote 18 de la manzana única de la Urb. Club Ecuestre Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el cual cuenta con un área de 1000.00 m².

En el asiento c-1) consta inscrito el dominio a favor de la Inmobiliaria Club Ecuestre Huachipa S.A.

En el asiento C00001 consta inscrita la compraventa que otorga Inmobiliaria Club Ecuestre Huachipa S.A. a favor de Guillermo Beingolea Prieto casado con Marís Carmen Barboza Salvador (título archivado N° 1041579 del 30/6/2016).

En el asiento D0001 consta registrada la servidumbre de paso teniendo el presente predio la condición de predio sirviente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral del abogado Sergio Amiel Olcese,

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

- Si procede la inscripción de limitaciones convencionales al uso y/o disfrute de un predio.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante 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 modificadorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

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

RESOLUCIÓN No. - 2044 -2017-SUNARP-TR-L

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 modificatorio 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.

2. 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".

3. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, 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 modificatorio 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.

4. En el presente caso, el interesado pretende se rectifique la partida N.º 42822485 del Registro de Predios de Lima al considerar que se omitió inscribir el contenido de la cláusula octava del contrato de compraventa que

RESOLUCIÓN No. 2044-2017-SUNARP-TR-L

quedó registrado en el asiento C00001 en virtud del título archivado N.º 1041579 del 30/6/2016, a pesar de haberse abonado los derechos registrales para su inscripción.

Sobre el particular, cabe señalar que en el citado asiento consta inscrita la compraventa que otorgó Inmobiliaria Club Ecuestre Huachipa S.A. a favor de la sociedad conyugal integrada por Guillermo Beingolea Prieto y Maris Carmen Barboza Salvador respecto del predio constituido por el lote 18 de la manzana única de la Urbanización Club Ecuestre Huachipa, del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.



Revisado el título archivado en referencia, se advierte que en la cláusula octava de la escritura pública de compraventa del 31/3/1984, se pactó lo siguiente:

OCTAVO.- Sin perjuicio de la obligación que corresponde a la compradora conforme a las leyes y reglamentos, ésta se compromete legalmente a:

A) No construir en el lote cercos de linderamiento que no estén de acuerdo con el aspecto arquitectónico general o que priven a la parcelación de sus naturales perspectivas, siempre con la previa aprobación del comité del Club Ecuestre Huachipa;

B) Construir una vivienda de tipo unifamiliar, la cual no podrá exceder del 25% del área del lote;

C) Los planos arquitectónicos de esta construcción deberán ser aprobados por el comité del Club Ecuestre Huachipa; conforme al estilo del edificio que la vendedora tiene dado en arrendamiento al Club Ecuestre Huachipa, y que está destinado al local deportivo-social, vale decir, colonial peruano, de modo tal que la apariencia general de la lotización mantenga uniformidad con la construcción del edificio dedicado al club. Por ningún motivo podrá dedicarlo a industrias, depósitos, granjas, barriadas, quinta o cualquier otro tipo de vivienda multifamiliar;

D) Cercar el lote por su cuenta o a instancias del Concejo del Gobierno, o de la vendedora, siendo entendido que no podrá hacerlo sin previa autorización y con sujeción a lo establecido en el inciso A) de esta cláusula;

E) No levantar ninguna construcción temporal tales como cuartos de esteras, tablas, cartones y similares, ni arrojar desperdicios, desmontes y otros en la vía pública ni en otros lotes;

F) Disfrutar adecuadamente de las obras y servicios de la urbanización, respetando el derecho de los propietarios de los demás lotes y de la vendedora;

G) No extraer tierra ni otros materiales de construcción y cuidar los árboles y vías públicas colindantes con su lote, así como las demás instalaciones y conexiones de la urbanización;

H) No efectuar construcciones con materiales de segundo uso;

I) No construir sin licencia municipal y respetar los retiros frontales, laterales y posteriores obligados tanto por el Reglamento de Urbanizaciones y Sub-División de Tierras, como el Reglamento de Construcción vigente, que son cinco metros por el frente y dos metros a cada lado;

J) No tener temporal o permanentemente animales, excepto el caso de perros y gatos domésticos.

Estando al tenor transcrito se advierte que lo pactado en la cláusula octava constituye limitación al derecho de propiedad de la sociedad conyugal adquirente, restringiendo específicamente las facultades de uso y disfrute que ostenta como propietaria del predio.

5. Sobre si resultan inscribibles dichas limitaciones o restricciones respecto de algunos atributos de la propiedad, cabe tener presente que conforme al

RESOLUCIÓN No. - 2044-2017-SUNARP-TR-L

artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, estando claro, entonces, que la propiedad engloba facultades de uso, disfrute y disposición del bien.



Ahora, 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. Así pues, el artículo 925 del Código Civil versa sobre restricciones legales impuestas por causa de necesidad y utilidad pública o interés social, las cuales no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico. Del mismo modo, conforme al artículo 926 del código sustantivo, se permiten restricciones a la propiedad establecidas por pacto, disponiéndose expresamente su inscripción en el registro respectivo para que surtan efecto respecto de terceros. En concordancia con lo establecido en este último artículo, el artículo 2019 del mismo Código señala que son inscribibles las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito (inciso 5).

Entonces, el propietario de un bien puede voluntariamente someter el derecho de propiedad a restricciones. La norma señala que estas restricciones 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.

6. Respecto al alcance de las limitaciones a la propiedad que puedan establecerse mediante pacto de acuerdo a lo permitido por el artículo 926 del Código Civil, cabe tener presente que tales restricciones pueden recaer en los atributos de uso y disfrute del bien.

Tratándose del atributo consistente en la disposición y gravamen de la propiedad, el artículo 882 del Código Civil dispone que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. Sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones que no impliquen prohibiciones a la facultad de enajenar o gravar.

Al respecto, en el XCIV Pleno¹ de este colegiado se aprobó en sesión del día 10 de agosto de 2012, el siguiente precedente de observancia obligatoria

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.

Dicho precedente fue posteriormente precisado en el XCIX Pleno realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012², con el siguiente texto:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24/8/2012.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1/12/2012.

RESOLUCIÓN No. -2044-2017-SUNARP-TR-L

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.

Bajo este alcance y tal como se concluyó en la Resolución N° 2172-2014-SUNARP-TR-L del 14/11/2014, puede inferirse que las restricciones que no estén referidas a los atributos de enajenación o gravamen del bien, pueden pactarse entre las partes, y por ende, pueden inscribirse.

7. En el presente caso, las restricciones establecidas por los contratantes en la cláusula octava del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00001 de la partida que se pretende rectificar, 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 la cláusula octava 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, ante la solicitud del interesado de que se publiciten y no existiendo obstáculo en la partida que impida dicha inscripción corresponde que se proceda con su registro.

Más aún, según el título archivado N° 1041579-2016 que dio mérito a la inscripción de la compraventa y la servidumbre se verifica que el acto contenido en el título de "restricción contractual" recibió en su momento calificación positiva.

En consecuencia, **se revoca la tacha sustantiva** formulada al título.

8. Ahora bien, teniendo en cuenta que en la liquidación del título archivado N° 1041579-2016 (en virtud del cual se pretende publicitar las restricciones a la propiedad pactadas) se ha cobrado los derechos registrales de "restricción contractual" y estos fueron abonados conjuntamente con los derechos registrales de los demás actos inscribibles³, puede reputarse como cancelados los derechos del acto rogado tal como invoca la recurrente⁴.

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

³ Tales derechos registrales fueron cancelados mediante los recibos 200-0009618 del 30/6/2016, 204-00011300 del 14/7/2016, 213-00012992 el 20/9/2016 y 364-00013812 del 5/4/2017, conforme se advierte de la consulta del título N° 2016-1041579 vía Sistema de Información Registral.

⁴ Cabe precisar al respecto que los derechos registrales de la servidumbre pactada e inscrita en virtud del mismo título archivado, fueron cobrados en concepto aparte, por lo que se distinguen del concepto de restricción contractual liquidado al mencionado título.



RESOLUCIÓN No. - 2094-2017-SUNARP-TR-L

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, y proceder con su inscripción.



Regístrese y comuníquese.

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

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA A. LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral