



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°3107-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 05 de agosto de 2022

APELANTE : ROSARIO CATHERINE BOHORQUEZ VEGA
TÍTULO : N.° 935996 DEL 29/03/2022
RECURSO : A0481745 DEL 20/06/2022
REGISTRO : PREDIOS - TACNA
ACTO : ANTICIPO DE LEGÍTIMA Y USUFRUCTO
SUMILLA :

RESTRICCIONES DE LA PROPIEDAD

Conforme al artículo 882 del Código Civil no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

En caso las partes convengan contra este designio, dichas cláusulas son nulas (o se tienen por no puestas) en atención a lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, según el cual es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Anticipo de legítima y Usufructo, respecto del inmueble inscrito en la partida registral N° 05116141 del Registro de Predios de Tacna.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública del 28/03/2022, otorgada ante la notaria pública Rosario Catherine Bohorquez Vega.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, Edilberto Cabrera Ydme, en los siguientes términos:

“1. ANTECEDENTES. -



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

Se solicita inscripción de anticipo de legítima, con relación al predio inscrito en la partida 05116141 de la sección especial de predios rurales de Tacna.

El escrito adjuntado no subsana la observación advertida, por tanto, subsiste su tenor fue el siguiente:

2. ANÁLISIS JURÍDICO. -

Al reingreso, de manera expresa el Art. 882 del Código Civil, señala que: “No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.” En este orden de ideas, tratándose de una norma imperativa y ante la ausencia de otra que diga lo contrario, no corresponde se restrinja la facultad dispositiva de los propietarios – anticipados.

Precisamente, en el escrito presentado se cita una referencia bibliográfica en la que, precisamente, se señala que: “El artículo 882 del Código Civil, no impide que nuestro ordenamiento reconozca cláusulas prohibitivas de enajenación y gravamen que tienen reconocimiento y aplicación legal, por lo que son válidos ciertos pactos prohibitivos, siempre que exista una ley permisiva, como ocurre en los siguientes casos en el ámbito de los bienes inmuebles: en el pacto de reversión, que opera de forma voluntaria en los contratos de donación por acto unilateral del donante (...)” Y como se sabe, el anticipo es una especie de la donación, pues la única diferencia es que el anticipo se hace a favor de los herederos forzosos o legales.

Bajo este contexto, se reitera: En la escritura pública presentada, cláusula adicional, indica que los anticipados “(...) durante el lapso de treinta años, plazo durante el cual no podrán enajenar o gravar el predio (...)”. Por tanto, sírvase aclarar, teniendo a la vista la norma acotada.

3. CONCLUSIÓN

Se observa el presente título en aplicación del Art. 882 del Código Civil.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Respecto a la posibilidad de inscribir un acto traslativo de dominio, que contiene limitaciones o restricciones a las facultades del propietario, es necesario remitirse a lo establecido por el artículo 2019 del Código Civil: “Actos y derechos inscribibles (...) 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. (...)”.
- Vista las restricciones del titular del derecho inscrito, pueden inscribirse siempre que se correlacione esa posibilidad con la excepción legal, prevista en el artículo 882 del Código Civil.
- Nuestro sistema jurídico permite establecer ciertas limitaciones al derecho del propietario; sin embargo, en base a la libre circulación, estas limitaciones no pueden pactarse sobre enajenación o gravamen



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

del inmueble, y el artículo 882 del Código Civil sanciona con nulidad estas prohibiciones.

- No obstante, dicha disposición general, nuestro ordenamiento reconoce que son válidos ciertos pactos de prohibición de enajenación y gravamen, como son el pacto de reversión, sustitución fideicomisaria, pacto de indivisión, prohibición de transmitir usufructo y el cargo o modo.
- En el cargo o modo, lo cual es propio de los contratos a título gratuito, se impone un deber al beneficiario de la liberalidad, es decir una obligación. Esta obligación puede consistir en cualquier prestación,

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N.° 05116141 del Registro de Predios de Tacna, obra inscrito en Sección Especial de Predios Rurales, Ubic. Rur. Fundo rústico Flor Inclán, del distrito de Tacna, provincia de Tacna, departamento de Tacna.

- ❖ En el Asiento C.2 corre inscrita la compraventa a favor de Antonio Vidal Ticona Calizaya.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si procede denegar la inscripción por la existencia de cláusula que a criterio del registrador establecen limitaciones a la facultad de disposición y gravar.

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 título presentados cumplen con los requisitos exigidos en 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 resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

2. A su vez, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante **RGRP**) indica que la calificación registral compete, entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…).”

3. El artículo 1621 del Código Civil define a la donación en los siguientes términos:

“Artículo 1621.- Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.”

En ese sentido, la donación es un contrato mediante el cual el propietario se obliga a transferir a alguien la propiedad de un bien, sin recibir ninguna contraprestación a cambio, o en caso de recibirla, esta lo es en calidad de cargo. Por lo tanto, se trata de un contrato gratuito.

Por otro lado, el artículo 831 del Código Civil señala lo siguiente:

“Artículo 831.- Las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.”

En ese sentido y cuando el anticipo de legítima tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, como en el caso *submateria*, este no es sino una donación en el que el donatario es heredero forzoso del donante, considerándose al bien donado como un anticipo de herencia.

4. El artículo 1352 del Código Civil establece

“Artículo 1352.- Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.”

La norma transcrita consagra la regla general de la consensualidad de los contratos, esto es, que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes. Esta norma establece, sin embargo, una excepción a dicha regla: no quedan perfeccionados por el solo consentimiento aquellos



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

contratos que además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad. A esta forma que debe cumplirse bajo sanción de nulidad se le denomina forma solemne, a diferencia de la forma establecida por ley (o por convenio) sin dicha sanción de nulidad, en los que la forma que adopten será simplemente probatoria.

En el caso de los contratos que deben observar la forma señalada por Ley bajo sanción de nulidad, aun cuando exista el consentimiento de las partes, mientras no cumplan con dicha forma, no existirá contrato.

5. El contrato de donación de inmuebles es uno de los contratos que no queda perfeccionado por el consentimiento de las partes, requiriendo además de la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad. Así, el artículo 1625 del Código Civil dispone:

“Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”

Como puede apreciarse, la norma citada exige:

- En cuanto a la forma del contrato, que se extienda en escritura pública bajo sanción de nulidad.
- En cuanto al contenido el contrato, que se indique en forma individual el inmueble o inmuebles donados, su valor real y las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

Esto es, aun cuando el contrato de donación conste en escritura pública, si no se ha cumplido con indicar en forma individual el inmueble donado, su valor real y las cargas que ha de satisfacer el donatario, no existirá contrato.

6. Resulta por tanto que el artículo 1625 del Código Civil sanciona con nulidad el incumplimiento de los siguientes requisitos del contrato de donación de inmuebles:

- En cuanto a la forma:
Escritura pública
- En cuanto al contenido:
 - a) Indicación individual del inmueble o inmuebles donados
 - b) Indicación del valor real del inmueble o inmuebles donados.
 - c) Indicación de las cargas que ha de satisfacer el donatario.



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

Respecto al requisito de valorización, se tiene que esta responde a que el donante se encuentra limitado por la norma prevista en el artículo 1629 del Código Civil, de allí que resulta imprescindible indicar el valor real del inmueble a fin de determinar si ha incurrido en algún exceso.

7. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Antonio Vidal Ticona Calizaya a favor de sus hijos Deyda Ticona Velásquez y Ronald Ticona Velásquez, respecto del predio inscrito en la partida N° 05116141 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador denegó la inscripción señalando, entre otros aspectos, que las partes han convenido en el contrato restricciones a la facultad de disposición de los propietarios – anticipados, lo cual contraviene lo estipulado por el artículo 882 del Código Civil.

El apelante señala que la prohibición de no enajenación está contenida como cargo o modo, y estos últimos son propios de un contrato a título gratuito como es el anticipo de legítima.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si procede denegar la inscripción por la existencia de cláusulas que a criterio del Registrador establecen restricciones a la facultad de disposición y gravar.

8. Respecto a la posición que esgrime el registrador, al cuestionar el contenido de una cláusula del contrato, debemos señalar que el primer párrafo del artículo 224 del Código Civil¹, recoge el principio de conservación de los actos jurídicos.

El principio de conservación de los actos jurídicos supone la afectación de los efectos de la nulidad solamente a la parte del contenido negocial que la motiva y justifica, sin afectar el resto del mismo, en la medida en que éste se encuentre apto para reproducir sus efectos negociales típicos, constituyendo una restricción importante a los efectos expansivos de la nulidad, y con dicha técnica evitar denegar inscripciones fundadas en cláusulas perfectamente separables al acto principal cuya incorporación al

¹ **Artículo 224.-** La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables.

La nulidad de disposiciones singulares no importa la nulidad del acto cuando éstas sean sustituidas por normas imperativas.

La nulidad de la obligación principal conlleva la de las obligaciones accesorias, pero la nulidad de éstas no origina la de la obligación principal.



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

Registro se pretende.

9. Queda evidenciada la enorme utilidad del principio de conservación de los actos jurídicos², puesto que solo alguna parte del acto pueden ser calificados de nulidad, sin impedir que el acto jurídico en sí produzcan los efectos jurídicos deseados por las partes, y sin impedir su inscripción oportuna en el Registro. En consecuencia, en caso que durante el procedimiento de calificación el registrador advierta que a su criterio existe una cláusula nula, no debe observar el título, si no aplicar el principio de conservación del acto jurídico y de ser el caso considerarla por no puesta o irrelevante, máxime si existe un interés mayor el cual está contenido en la publicidad del acto rogado.

Ahora bien, los requisitos para la aplicación del principio de conservación mayoritariamente aceptados por la doctrina, aunque utilizando diferente terminología, son dos:

- a) La prescindibilidad objetiva de la parte del contenido negocial afectada por la nulidad (lo que equivale en nuestra opinión a la separabilidad enunciada por el primer párrafo del artículo comentado), y
- b) La no existencia de una declaración común contraria a la aplicación de la nulidad parcial.

10. De la revisión de la escritura pública de anticipo de legítima del 28/03/2022, se aprecia que el anticipante Antonio Vidal Ticona Calizaya y los donatarios Deyda Ticona Velásquez y Ronald Ticona Velásquez, han pactado lo siguiente:

*“**CLAUSULA ADICIONAL:** En atención a que la presente transferencia es a título gratuito, para la actividad agraria de cultivos, **durante el lapso de treinta años, plazo durante el cual no podrán enajenar o gravar el predio;** asimismo, es su voluntad que sus hijos cuiden y velen por su integridad física y mental, prodigándole alimento, vestido, atención médica, (...). “*

(El resaltado es nuestro).

Como se aprecia, se ha establecido en la referida cláusula la restricción a la posibilidad de transferir y disponer el inmueble objeto de anticipo de legítima.

² Su aplicación evita observaciones de cláusulas nulas, tales como la renuncia anticipada a las acciones que se fundan en error, dolo, violencia o intimidación que muchos contratos contienen, al ser cláusulas de mero estilo, pues resultan irrelevantes para su acceso al Registro, entre otras cláusulas que en aplicación al principio de conservación del contrato se deben de tener por no puesta.



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

11. Respecto a la posibilidad de inscribir un acto referido al establecimiento de limitaciones o restricciones a las facultades del propietario, es necesario remitirse a los establecido por el artículo 2019 del Código Civil que establece:

“Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, 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 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.”

(El resaltado es nuestro).

A primera vista las restricciones a las facultades del titular si pueden tener acceso al registro; sin embargo, debe de correlacionarse esta posibilidad con lo prescrito por el artículo 882 del Código Civil que establece:

“Artículo 882.- No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.”

Nuestro sistema jurídico permite que el propietario, en ejercicio de sus atribuciones como tal, pueda contractualmente establecer ciertas limitaciones al ejercicio de las mismas; sin embargo, teniendo en cuenta el interés superior de la sociedad a fin de que no se obstaculice la libre circulación de los bienes, dichas limitaciones no pueden pactarse sobre los aspectos referidos a la enajenación o gravamen de dichos bienes.

12. Ahora bien, sobre el presente caso, corresponde remitirse al precedente de observancia obligatoria adoptado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 19/08/2012

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



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

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.

El referido precedente fue precisado en el XCIC Pleno realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012 con el siguiente tenor:

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

Bajo este alcance, podemos inferir que las restricciones que no estén referidas a los atributos de enajenación o gravamen del bien, pueden pactarse entre las partes ello en aplicación del artículo 926 del Código Civil. *Contrario sensu*, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta o relativa) de enajenar o gravar.

Dicho precepto (también cuestionado por quienes entienden que vulnera la autonomía de la voluntad) constituye una norma de orden público. En caso las partes convengan contra este designio y pacten cláusulas que prohíban enajenar o gravar bienes, estas serían nulas (o se tendrían por no puestas) en atención con lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, según el cual *“es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”*.

Teniendo en cuenta que la prohibición de no enajenar pactada no tiene amparo en una norma legal, es decir, tiene su fuente en la voluntad de las partes, la cláusula segunda es nula **o se entenderá por no puesta en atención a lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil señalado anteriormente**, teniendo el propietario del bien todas las facultades para transferirlo o gravarlo.

En consecuencia, si bien este Colegiado coincide con la posición del registrador en que dicha cláusula contiene una restricción convencional al derecho de propiedad, debió interpretarla como no puesta, en virtud del principio de conservación del acto jurídico conforme los argumentos señalados en los considerandos de la presente resolución.



RESOLUCIÓN N°3-107 2022-SUNARP-TR

Debe tomarse en cuenta además que la rogatoria sólo comprende actos inscribibles, pero tratándose de un acto no inscribible no debe ser materia de calificación. Por consiguiente, corresponde **revocar la observación formulada por el registrador.**

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 198-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 01.08.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y Fredy Hernando Ricaldi Meza autorizado por Resolución N° 171-2022-SUNARP/PT de fecha 06.07.2022.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título apelado y **DISPONER** la inscripción del título conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución, previa verificación de pago de los derechos registrales que corresponda.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

