



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L**

Lima, 26 SET. 2014

**APELANTE** : **LARRY BURGOS VELÁSQUEZ.**  
**TÍTULO** : **Nº 439920 del 6/5/2014.**  
**RECURSO** : **H.T.D. Nº 65050 del 31/7/2014.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima.**  
**ACTO (s)** : **Contrato de opción y restricción convencional.**  
**SUMILLA** :



**CONTRATO DE OPCIÓN**

*"No es inscribible como contrato de opción el documento que no contiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo".*

**PACTO DE INDIVISIÓN**

*"Mediante el pacto de indivisión, los copropietarios acuerdan mantener subsistente el régimen de copropiedad que detentan sobre determinado predio, acto susceptible de ser inscrito en el Registro".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del contrato de opción de compraventa y restricción convencional respecto de la titularidad de las cuotas ideales que detentan Inversiones Centenario S.A.A e IPN PROPERTIES S.A. sobre el predio inscrito en la partida electrónica Nº 41476648 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de pacto de copropiedad del 17/2/2014, otorgada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli.
- Escrito de desistimiento parcial de la rogatoria del 9/6/2014 suscrito por el presentante Larry Burgos Velásquez.

Con el recurso de apelación se acompaña el escrito de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por Larry Burgos Velásquez, con firma certificada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, el 31/7/2014.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Katia Celia Moncada Athos observó el título en los siguientes términos:  
**(Se reenumera para mejor resolver)**

"Señor(es):



Vía reingreso se ha presentado una solicitud de desistimiento parcial la misma que no cumple con la formalidad establecida en el art. 13 del Reglamento General de los Registros Públicos. Sírvase subsanar.

Asimismo, se deja constancia que la partida N° 41446331 se encuentra cerrada, por haberse acumulado junto con otras partidas, a la partida N° 13241220, en mérito a la inscripción efectuada el 5/6/2014, por lo que no procede inscripción alguna sobre dicha partida.

Respecto al derecho de opción, este se encuentre supeditado su eficacia hasta que se realice uno de los supuestos previstos en la cláusula sexta; por tanto, no da lugar a inscribirse dicho contrato de opción.

Respecto al pacto de indivisión como restricción convencional debe adecuarse a lo establecido en el art. 993 del Código Civil mediante escritura pública aclaratoria.

Por lo expuesto se reitera la observación de fecha 15/5/2014:

Mediante el presente título se solicita inscribir el pacto de copropiedad en las partidas N° 41446331 y 41476648 del Registro de Predios.

1. Revisada la escritura de fecha 17/2/2014 kardex 118640 denominada pacto de copropiedad, se advierte que IPN PROPERTIES S.A e INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. acuerdan ejecutar un proyecto inmobiliario denominado REAL 2, comprometiéndose a asumir los costos necesarios para la ejecución, así como la asignación de determinada área sobre las oficinas a favor de ellas, todo referente únicamente al predio inscrito en la partida N° 41476648, dicho acuerdo no resulta un acto inscribible de conformidad con el art. 2019 del Código Civil, además no interviene VIVA GYM S.A copropietaria del predio inscrito en la partida N° 41476648.

2. Por lo expuesto, dado que el contrato adjuntado únicamente se refiere al predio inscrito en la partida N° 41476648, no procede inscripción alguna en la partida N° 41446331. Aclare su rogatoria, presentando su desistimiento de conformidad con el art. 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2.1 Sin perjuicio de lo detallado se advierte que sobre los predios inscritos en las partidas N° 41446331 y 41476648 se encuentra en trámite el título 439919 de fecha 6/5/2014, referida a permuta. Siendo que se determinará la incompatibilidad una vez subsanada la presente esquela.

3. Respecto a la restricción convencional detallada en la cláusula cuarta se advierte que las partes se obligan a "mantener la situación de copropiedad sobre el terreno". Asimismo, las partes declararon que la limitación convencional no se aplica sobre el terreno en su conjunto, sino sobre la titularidad que ostenta cada una de las partes. Sin embargo, no se puede establecer en que consiste dicha limitación, toda vez que "mantener la situación de copropiedad sobre el terreno" involucraría una prohibición de enajenar o gravar, así también involucraría no dividir el inmueble.

Téngase en cuenta que el art. 882 del Código Civil expresamente señala que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita". En tal sentido, sírvase aclarar dicha cláusula de conformidad con el art. 48 del DL. 1049.

Se deja constancia que de tratarse de un pacto que limite la transferencia o el gravamen, no procedería la inscripción, con lo cual el presente título sería materia de tacha sustantiva.

En el caso que dicha cláusula se refiera a un pacto de indivisión deberá cumplir con lo establecido en el art. 993 del Código Civil.

4. Respecto a la cláusula quinta, mediante la cual se establece un derecho preferente de compraventa de derechos y acciones y respecto de la cláusula séptima, mediante el cual se establece derecho de preferencia para





## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

*adquirir las futuras unidades inmobiliarias, debemos de indicarle que dichos actos no son inscribibles conforme al art. 2019 del Código Civil.*

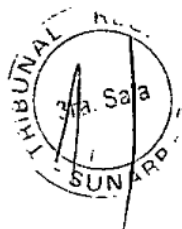
*Asimismo, se trataría de una limitación al derecho de transferencia a la propiedad, lo cual no está permitido en nuestro ordenamiento según el art. 882 del Código Civil.*

*5. En la cláusula sexta se establece un derecho de opción, establecido como una sanción al cumplimiento del pacto, sujeto a ciertas condiciones. Por lo expuesto, dicho acuerdo no configura un contrato de opción regulado en el art. 1419 del Código Civil. En tal sentido, no resulta ser un acto inscribible en este Registro, conforme lo establece el art. 2019 del Código Civil.*

*6. Cabe señalar que revisada la escritura pública adjuntada se advierte que no contiene actos inscribibles, salvo si se aclara la cláusula sobre restricción convencional presentando la escritura pública correspondiente.*

*En tal sentido, sírvase aclarar su rogatoria, señalando expresamente el acto materia de inscripción, cuidando de ajustarse a los requisitos establecidos por ley y desistiéndose de los demás actos de conformidad con el art. 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.*

*Base legal: Art. 2009° y 2011° del Código Civil, numerales III y V T.P. Arts. 31°, 32°, 39°, 41° del Reglamento General de los Registros Públicos”*



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso en los términos siguientes:

- Nos desistimos parcialmente de nuestra rogatoria de inscripción en la partida electrónica N° 41446331 del Registro de Predios de Lima, siendo que los actos contenidos en el presente título sólo afectaba al predio inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima. Como consecuencia de ello, señalamos que los títulos que se encuentren pendientes de inscripción en la partida electrónica materia de nuestro desistimiento no deberían afectar la calificación e inscripción de los actos rogados por el presente título en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

- Con respecto a la inscripción en partida cerrada, la Registradora no tomó en cuenta nuestro desistimiento parcial de la partida N° 41446331 del Registro de Predios de Lima, por lo que observa que al estar dicha partida cerrada por una acumulación a la partida N° 13241220, no procedería la inscripción del pacto de copropiedad. La rogatoria de inscripción es para la partida N° 41476648 del Registro de Predios de Lima y no para la partida N° 41446331. En consecuencia, la inscripción no afecta a la partida N° 41446331.

En tal sentido, la Registradora debió pronunciarse únicamente sobre la inscripción en la partida N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

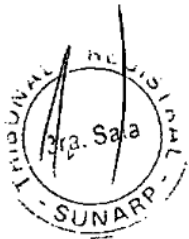
- Con respecto a la opción de compra, la Registradora nos indica que como el derecho de opción se encuentra supeditado su eficacia hasta que se realice uno de los supuestos previstos en la cláusula sexta del contrato, no da lugar a la inscripción de un derecho de opción.

- La cláusula sexta del contrato señala condiciones para que las partes puedan ejercer una opción de compra, evidenciándose los elementos para que dicho acto cumpla con sus efectos. En primer lugar, la observación es equivocada, dado que la opción sí cumple con los elementos necesarios



para su constitución. Que se establezca o que se ejerza la opción en base a una condición contractual, no es óbice para la inscripción, no constituye abuso de derecho y tampoco limita o restringe la transferencia de propiedad (que si está proscrita por el derecho). Al ser un contrato preparatorio en donde prima la voluntad de las partes (libertad contractual privada), entonces encajaría perfectamente en una opción de compra, la misma que es un acto inscribible en el artículo 2019 del C.C. Como se puede evidenciar, el contrato de opción que se encuentra en la escritura pública de pacto de copropiedad cumple con todos los elementos y condiciones del contrato definitivo.

- Al respecto, podemos citar algunas Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, sobre este tema:



Resolución del Tribunal Registral N° 1923-2011-SUNARP-TR-L, se ha pronunciado sobre la inscripción de la opción de compra expresándose de la siguiente manera: *"Nuestro ordenamiento civil vigente ha recogido modalidades de contratos preparatorios. El compromiso de contratar y el contrato de opción, respecto a esta última modalidad, el artículo 1419 del Código Civil establece que por contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene derecho exclusivo de celebrarlo o no"*.

A su vez, mediante Resolución del Tribunal Registral N° 122-2006-TR-A, se estableció que: *"El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, por lo tanto, tratándose de una opción de compra, el inmueble deberá estar determinado o deben haberse establecido las reglas necesarias y suficientes para que con posterioridad al momento de la celebración del contrato, el optante pueda determinar el bien"*.

Asimismo, mediante Resolución del Tribunal Registral N° 541-2011-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral declaró fundada la inscripción de una opción de compra según el siguiente razonamiento:

*"(...) Del contrato presentado se puede apreciar que la opción de compra presentada cumple con todos los elementos que el Tribunal Registral ha establecido para dichos contratos, como son: descripción detallada de los inmuebles materia de opción, precio de venta, forma de pago; siendo ellos los elementos obligatorios para cumplir con lo señalado por el artículo 1419 del Código Civil"*.

Finalmente, es necesario incluir la Resolución N° 193-2008-SUNARP-TR-L que versa sobre un contrato de opción de compraventa que se encontraba en otro contrato (que era de arrendamiento) y que de forma similar a la escritura pública de acuerdo complementario de permuta, señalaba que era válido y por tanto constituía acto inscribible.

- Nosotros exponemos la idea señalada por la resolución precedente, resaltando que la opción de compra constituye un acto separable e independiente del acto jurídico del pacto de copropiedad, cuya escritura pública se ha presentado al Registro. Si bien, el contrato de opción se encuentra en la escritura pública de copropiedad, nada impide que dicho contrato de opción de compra, en tanto independiente y separable del pacto de copropiedad, pueda inscribirse en el Registro de Predios correspondiente.



## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

- Respecto al pacto de copropiedad, IPN y Centenario se obligaron mutua y recíprocamente a mantener la situación de copropiedad del terreno según la cláusula cuarta del pacto de copropiedad. No obstante, la Registradora observa que se debe pedir la intervención de Viva GyM S.A. Esta observación es equivocada, dado que el segundo párrafo de la cláusula cuarta del pacto de copropiedad, estipula: *"Las partes declaran y reconocen que el presente pacto de limitación convencional no se aplica sobre el terreno en su conjunto, sino sobre la titularidad que ostenta cada una de las partes (IPN y Centenario) sobre su respectivo y exclusivo porcentaje de acciones. Por tal razón, tanto Viva GyM S.A., propietario en mérito a la transferencia por aporte inscrita en el asiento C0003 de la partida N° 41476648, así como los potenciales adquirentes de la totalidad o de una parte del porcentaje de participación del cual aquella es titular sobre el terreno, no quedarán vinculados por la presente limitación convencional"*.



En consecuencia, el pacto no perjudica de ninguna manera el porcentaje de Viva GyM S.A., por lo que es innecesaria la intervención de este último en la escritura pública de pacto de copropiedad.

- Respecto a la restricción convencional, tal como se ha señalado en los puntos antes expuestos, el hecho que se establezca una restricción convencional entre las partes, no constituye abuso de derecho y tampoco limita o restringe la transferencia de propiedad (que sí está proscrita por el derecho), pues sí lo permite la legislación civil.

- La Registradora argumenta que la restricción convencional tiene como finalidad la de prohibir la enajenación o gravar en el inmueble, dado que el sistema jurídico no permite tal pacto; por ello, tacharía sustantivamente el título. La observación es equivocada. Lo que se pretende con el pacto es la de una restricción convencional, permitida por el artículo 926 del C.C *"Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efectos a terceros, deben inscribirse en el Registro respectivo"*. Dado que IPN y CENTENARIO se obligaron mutua y recíprocamente a mantener la situación de copropiedad del terreno.

- Al respecto, podemos citar algunas Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, sobre este tema:

Resolución del Tribunal Registral N° 497-2006-TR-L se pronunció a l respecto y señaló lo siguiente:

*"(...) Esto es, el propietario de un bien puede voluntariamente someter su derecho de propiedad a restricciones. La norma contempla expresamente 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.*

*El acuerdo entre las partes mediante el que se establezcan restricciones a la propiedad será un contrato, pues el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, conforme al artículo 1351 del Código Civil"*.

A su vez, mediante Resolución N° 1261-2009-SUNARP-TR-L, se señala que:

*"(...) Ahora bien, dado que los artículos 925 y 926 del mismo código contemplan supuestos de restricciones legales y contractuales de la propiedad, debe entenderse entonces que tanto las restricciones legales*



como las contractuales podrán estar referidas a cualquiera de los atributos de la propiedad. Esto es, ya sea a uno o más de los atributos de usar, disfrutar, disponer o reivindicar el bien.

(...).

Esto es, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta) de enajenar o gravar. Sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones – no prohibiciones – a la que facultad de enajenar o gravar. Por ejemplo, restricciones temporales (que estarán vigentes en un periodo determinado) o restricciones referidas a condiciones para enajenar o gravar.

- En consecuencia, la Registradora concluye que, como IPN y CENTENARIO suscribieron una escritura pública de pacto de copropiedad mediante la cual, ambos se obligaron mutua y reciprocamente a mantener la situación de copropiedad (no a la prohibición de enajenar sus respectivos porcentajes de participación), vulneraría una norma imperativa, por lo que tacharía el título.

- La Registradora, como ya se ha expresado en el presente recurso, no ha tomado en cuenta la cláusula cuarta, quinta y sexta de la escritura pública del pacto de copropiedad, en donde se señala claramente la voluntad de las partes. La cláusula quinta estipula que las partes pueden vender sus porcentajes a terceros por lo que el argumento de la Registradora no tiene sentido en cuanto establece que: mantener la situación de copropiedad sobre el terreno implicaría una prohibición de enajenar o gravar, así también involucraría no dividir el inmueble.

- Finalmente, solicitamos tener en cuenta nuestro escrito de subsanación, mediante la cual aclaramos que únicamente debe inscribirse la restricción convencional y la opción de compra de acuerdo a lo establecido en la escritura pública del pacto de copropiedad.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Ficha N° 1643499 que continúa en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.**

El predio denominado Unidad T-2 se encuentra ubicado en avenida Víctor Andrés Belaunde, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 1643499 que continúa en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 2-c) de la citada ficha corre inscrito el dominio de Inversiones Centenario S.A., en mérito a la fusión por absorción según consta en la escritura pública del 1/12/1997, otorgada ante el notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (T.A. N° 12465 del 22/1/1998).

- En el asiento C00001 de la citada partida corre inscrita la transferencia del 30% de acciones y derechos del total del dominio del inmueble a favor de JM Promotores y Negocios S.A., en mérito a la escritura pública del 6/4/1999, otorgada ante el notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (T.A. N° 57083 del 9/4/1999).

- En el asiento C00001 corre inscrita la adquisición por parte de GME S.A., respecto del 30% equivalente a la propiedad del inmueble, en virtud del aporte realizado por JM Promotores y Negocios S.A., en mérito a la





PROPERTIES S.A. sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto, debemos señalar que inicialmente la rogatoria consistía en inscribir el pacto de copropiedad contenido en la escritura pública del 17/2/2014.

Mediante esquela del 15/5/2014, la Registradora observó el título sosteniendo, entre otros puntos que la *escritura submateria* no contiene actos inscribibles, salvo que se aclare la cláusula sobre restricción convencional debiendo adjuntar la escritura pública correspondiente. Para tal efecto, deberá desistirse parcialmente de los demás actos rogados, conforme lo establece el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.



Mediante escrito del 9/6/2014, el presentante del título formula desistimiento parcial de la rogatoria de inscripción en la partida electrónica N° 41446331 del Registro de Predios de Lima. Asimismo se desiste de la inscripción de los actos de compromiso de asunción de costos necesarios para la ejecución del proyecto señalado en el numeral 1 de la esquela de observación del 15/5/2014, así como el derecho preferente de compraventa de derechos y acciones y de las futuras unidades inmobiliarias a la que se refiere el numeral 4 de la citada esquela.

El 13/6/2014, la Registradora reiteró la observación anteriormente formulada. Agrega a ello, que el escrito de desistimiento presentado no cumple con la formalidad establecida en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Con el recurso de apelación se acompaña el escrito de desistimiento parcial de la rogatoria, suscrito por el presentante del título, cuya firma se encuentra certificada ante notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, donde consta que su rogatoria se encuentra referida sólo a la inscripción de la restricción convencional y la opción de compra de acuerdo a lo establecido en la *escritura pública submateria*.

2. En el numeral 1 de la observación, la Registradora señala que revisada la escritura pública del 17/2/2014 se advierte que IPN PROPERTIES S.A e INVERSIONES CENTENARIO S.A.A acuerdan ejecutar un proyecto inmobiliario denominado "Real 2", comprometiéndose a asumir los costos necesarios para la ejecución, así como la asignación de determinada área sobre las oficinas a favor de ellas, todo referente únicamente al predio inscrito en la partida N° 41476648; sin embargo dicho acto no resulta inscribible en el Registro de Predios. Asimismo, no interviene Viva GyM S.A. copropietaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto, tenemos que en la escritura pública del 17/2/2014, se aprecia lo siguiente:

"(...)

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

(...)

1.3 CENTENARIO E IPN CELEBRARON UN CONTRATO DE PERMUTA CON FECHA 14 DE FEBRERO DE 2014(EN ADELANTE EL CONTRATO DE PERMUTA), EN VIRTUD DEL CUAL CENTENARIO TRANSFIRIÓ A FAVOR DE



## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

escritura pública del 14/2/2000, otorgada ante el notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (T.A. N° 64706 del 5/4/2000).

- En el asiento C00002 corre inscrita la compraventa de acciones y derechos otorgada por GME S.A. a favor de GYM S.A., en mérito a la escritura pública del 28/8/2003 y escritura pública aclaratoria del 15/9/2003, ambas otorgadas ante el notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero. (T.A N° 182773 del 19/9/2013).

- En el asiento C00003 corre inscrita la adquisición del 28.80% de acciones y derechos del predio otorgada por Inversiones Centenario S.A.A. a favor de IPN PROPERTIES S.A., en mérito a la escritura pública del 19/2/2014, extendida ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli. (T.A N° 253966 del 13/3/2014).

- En el asiento C0003 corre inscrita la adquisición de las acciones y derechos que correspondían a GYM S.A. a favor de VIVA GYM S.A.A, en mérito del título archivado N° 391986 del 3/5/2012 y la escritura pública del 11/3/2014, otorgada ante el notario de Lima Eduardo Laos de Lama. (T.A N° 310773 del 27/3/2014).

### **Partida electrónica N° 02003856 del Registro de Sociedades de Lima**

En la partida electrónica N° 02003856 del Registro de Sociedades de Lima corre inscrita la sociedad denominada Inversiones Centenario S.A.A.

- En el asiento C00055 de la citada partida corren inscritos los poderes otorgados a favor de Gonzalo Sarmiento Grove y Rodrigo Arróspide Benavides. (T.A. N° 362995 del 20/4/2012).

### **Partida electrónica N° 12351908 del Registro de Sociedades de Lima**

En la partida electrónica N° 12351908 del Registro de Sociedades de Lima corre inscrita la sociedad denominada IPN PROPERTIES S.A.

- En el asiento C00004 de la citada partida corren inscritos los poderes de Cayo Fredi Gambini Jara y María Cecilia Vargas Galdós. (T.A. N° 335147 del 19/4/2011).

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si el documento presentado para su inscripción contiene un contrato de opción.

- Si el documento presentado contiene un pacto de indivisión o una restricción convencional a la propiedad.

## **VI. ANÁLISIS**

1. En el caso materia de análisis, se solicita la inscripción del contrato de opción de compraventa y restricción convencional respecto de la titularidad de las cuotas ideales que detentan Inversiones Centenario S.A.A e IPN





**RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L**

IPN EL 28.80%(VEINTIOCHO PUNTO OCHENTA POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO.

1.4 COMO CONSECUENCIA DE LA TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS EFECTUADA MEDIANTE EL CONTRATO DE PERMUTA, LOS COPROPIETARIOS ACTUALES DE EL TERRENO SON CENTENARIO, VIVA GYM S.A E IPN, EN FUNCIÓN A LOS SIGUIENTES PORCENTAJES:

COPROPIETARIO	ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO
CENTENARIO	41.20%(CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTE POR CIENTO).
IPN	28.80%(VEINTIOCHO PUNTO OCHENTA POR CIENTO).
VIVA GYM S.A.	30.00%(TREINTA POR CIENTO).
<b>TOTAL</b>	<b>100%(CIEN POR CEINTO).</b>



1.5 MEDIANTE EL PRESENTE PACTO, CENTENARIO E IPN, TITULARES DE UN PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN TOTAL DE 70%(SETENTA POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO, CELEBRAN DETERMINADOS ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROCEDIMIENTOS APLICABLES A LOS DISTINTOS ACTOS JURÍDICOS QUE ELLOS PUEDAN REALIZAR RESPECTO DE SU CUOTA DE PARTICIPACIÓN SOBRE EL TERRENO Y DEMÁS ASUNTOS QUE MÁS ADELANTE SE DESCRIBEN.

**SEGUNDA: MATERIALIZACIÓN DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN**

(...).

LAS PARTES DECLARAN QUE REAL 2 CONTARÁ CON UN ÁREA ÚTIL DE OFICINAS DE APROXIMADAMENTE 12,603.30M2 (DOCE MIL SEISCIENTOS TRES MIL PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), ESTABLECIÉNDOSE QUE AL EFECTUARSE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE LA COPROPIEDAD, ÚNICAMENTE SE ADJUDICARÁ A FAVOR DE IPN UN ÁREA ÚTIL DE OFICINAS DE 3,631.08 M2 (TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS), INDEPENDIENTE DEL PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS SEÑALADOS EN EL NUMERAL 1.4 DE LA CLÁUSULA PRIMERA PRECEDENTE.

(...)."(El resaltado es nuestro)

Del tenor de las cláusulas primera y segunda del instrumento antes citado, podemos advertir que efectivamente INVERSIONES CENTENARIO e IPN PROPERTIES S.A. han pactado situaciones obligacionales respecto al porcentaje de cuotas ideales que detentan sobre el terreno matriz inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima, circunstancia que no constituye acto inscribible en el Registro de Predios.

Ahora bien, al haberse pactado dichas obligaciones en función a su cuota ideal como copropietarios del terreno matriz, no resulta necesaria la intervención del copropietario Viva GyM S.A.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, con el recurso de apelación se ha acompañado el escrito de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por el presentante del título Larry Burgos Velásquez, cuya firma ha sido certificada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, el 31/7/2014; desistiéndose de inscribir este extremo de la observación.

Por lo tanto, corresponde **dejar sin efecto el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora.

3. En el numeral 2 de la observación, la Registradora sostiene que el contrato adjuntado únicamente se refiere al predio inscrito en la partida



electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima, por lo que no procede inscripción alguna sobre la partida electrónica N° 41446331 del Registro de Predios de Lima, debiendo aclararse la rogatoria de conformidad con lo señalado en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

De la revisión de la *escritura pública submateria*, podemos apreciar que los acuerdos adoptados en ella y que se encuentran referidos a actos jurídicos que puedan realizarse sobre la cuota de participación de los copropietarios Inversiones Centenario S.A.A e IPN PROPERTIES S.A. recaen sobre el terreno matriz inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.



Sin perjuicio de lo expuesto, con el recurso de apelación se ha acompañado el escrito de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por el presentante del título Larry Burgos Velásquez, cuya firma ha sido certificada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, el 31/7/2014; desistiéndose de inscribir este extremo de la observación.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por la Registradora.

4. En el numeral 2.1 de la observación, la Registradora advierte que sobre los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 41446331 y N° 41476648 respectivamente del Registro de Predios de Lima, se encuentra en trámite el título N° 439919 del 6/5/2014, referido a permuta. Por lo tanto, su incompatibilidad con el presente título será determinado con la subsanación presentada.

Mediante el título N° 439919 del 6/5/2014 se solicita la inscripción del contrato de opción de compraventa del 7.14% de la parte alícuota que detenta Inversiones Centenario S.A.A sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima a favor de IPN PROPERTIES S.A.

En el *título submateria* se solicita la inscripción del contrato de opción de compra y restricción convencional respecto de la titularidad de las cuotas ideales que detentan Inversiones Centenario S.A.A e IPN PROPERTIES S.A. sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima.

De los actos contenidos en los títulos antes citados, podemos colegir que en el supuesto caso que Inversiones Centenario S.A.A transfiera el 7.14% de la parte alícuota que detenta sobre el terreno matriz inscrito en la partida electrónica N° 41476648 del Registro de Predios de Lima a favor de IPN PROPERTIES S.A., no constituye impedimento para que ambos copropietarios puedan hacer efectiva transferencias sucesivas por cuanto aún detentarían titularidad sobre el predio matriz.

En tal sentido, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2.1 de la observación** formulada por la Registradora.

5. En el numeral 3 de la observación, la Registradora señala que la restricción convencional detallada en la cláusula cuarta de la *escritura pública submateria*, consiste en que las partes mantengan la situación de copropiedad sobre el terreno; sin embargo no se puede establecer en qué



## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

consiste dicha limitación, pudiendo involucrar una prohibición de enajenar o gravar, circunstancia que contraviene lo dispuesto en el artículo 882 del Código Civil. Por lo tanto, dicha cláusula deberá ser aclarada, o en su defecto, si se refiere a un pacto de indivisión deberá cumplirse con la formalidad establecida en el artículo 993 del Código Civil.

Al respecto, en el XCIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCI 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.

Son fundamentos de dicho precedente los siguientes:

- “Dentro de las disposiciones generales del Libro de los Derechos Reales del Código Civil vigente se aprecia que el artículo 882 contiene el “principio de libertad de enajenación”, al señalar que “no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.”
- Según Cuadros Villena<sup>1</sup>, “debe interpretarse el artículo 882, comprendiendo que el acto jurídico no podrá impedir directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados. Las limitaciones sólo pueden provenir de la tutela de intereses superiores tales como el orden público o las buenas costumbres, en contra de los cuales no se puede pactar según el numeral V del Título Preliminar del Código Civil, o cuando por razones de la naturaleza de las cosas, su condición o ubicación, el Estado restringe esa libertad, también por razones de superior interés (...).”
- Agrega que “la libertad de enajenar no se circunscribe sólo a la potestad de transmitir los valores (de uso y cambio) incorporados en los bienes. Significa también la libertad de ejercer el derecho de enajenar o gravar en función de tiempo, de lugar, o de persona; cuando lo desee el enajenante, donde lo desee, a favor de quien lo desee, a título oneroso o gratuito.”
- El Art. 70 de la Constitución establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada (...).” Se establece entonces que la propiedad es inviolable, sin embargo, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*. Tomo II. 1era. Edición. Cultura Cuzco, Lima 1995. Pág. 57.

<sup>2</sup> Al respecto, Jorge Avendaño Valdez señala que: “la propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes como crecientes en extensión y número, y ello en razón directa de la estimación del interés público y del concepto social



- De otro lado, el Art. 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".
- Conforme a dicho artículo, el derecho real de propiedad recogido en el Código Civil es aquel que encierra el concepto de dominio sobre un bien, que consiste en el mayor poder jurídico posible sobre una cosa que el ordenamiento le reconoce al individuo.
- El tema de las limitaciones a la libertad de enajenar tiene diversas regulaciones en el Código sustantivo, al establecerla en el caso del retracto (art. 1592 CC), la retroventa (art. 1592 CC), el compromiso para contratar (art. 1416 CC) y la opción (art. 1423 CC).
- De ello se desprende que el legislador ha considerado que las limitaciones deben establecerse por plazos cortos, no pudiendo restringirse en forma indefinida la libertad de enajenar.
- Cuadros Villena<sup>3</sup> define a las limitaciones al derecho de propiedad como "todas aquellas restricciones legales a las facultades del propietario. (...) Si hablamos del derecho de propiedad como derecho absoluto, cualquier limitación sería violación de ese derecho. Si hablamos de un derecho relativo al interés social, las limitaciones están destinadas a realizar ese principio, a obtener la utilidad del bien dentro del ejercicio normal del derecho."
- Así, el Art. 925 del Código Civil refiriéndose a las restricciones legales de la propiedad, dispone que se puede establecer restricciones legales a la propiedad por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social, no pudiendo modificarse ni suprimirse por acto jurídico<sup>4</sup>.
- Este artículo supone que el Estado, mediante su *ius imperium*, puede establecer restricciones al derecho de propiedad y a su ejercicio, las mismas que no pueden ser arbitrarias sino que deben dictarse dentro del marco establecido por el referido artículo así como por la Constitución Política.
- Resulta claro que contra las citadas normas que establecen restricciones no puede admitirse pacto en contrario toda vez que son normas de orden público.
- Dentro del contexto planteado, encontramos que el artículo 926 del Código Civil contempla las restricciones de la propiedad 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."
- Al respecto, Lucrecia Maisch Von Humboldt<sup>5</sup>, comenta respecto al artículo 926 del Código Civil, que: "Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y está destinada a resolver el problema de la oponibilidad a terceros de las

del dominio. Hay restricciones a la propiedad establecidas en interés público y otras en interés privado." AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *El derecho de propiedad en la Constitución*. En: Themis - Revista de Derecho N° 30. Publicación Editada por Alumnos de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pág. 117

<sup>3</sup> Op. Cit. Pág. 433-434.

<sup>4</sup> Por su parte, Manuel Peña Bernaldo de Quiros<sup>4</sup>, expresa: "Con los límites o limitaciones legales las leyes precisan el contenido ordinario o normal del derecho de propiedad, según la función económico-social de las diferentes categorías de los bienes y de su situación. Es frecuente, en nuestra doctrina, hablar entonces no de límites sino de limitaciones legales, término que se explica desde una perspectiva absolutista de la propiedad, según la cual lo normal sería la total plenitud de facultades sobre la cosa, y lo excepcional, la limitación". PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Centro de Estudios Registrales, Tomo I, Tercera Edición, 1999, pág. 243

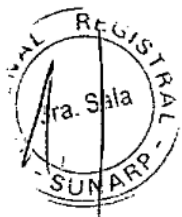
<sup>5</sup> REVOREDO DE DEBAKEY, Delia (compiladora) *Exposición de Motivos y comentarios*. Tomo V. Lima, 1988, 2da. Ed. Pág. 175.



## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

restricciones a la propiedad acordadas por las partes. La ratio legis es muy clara: las partes mientras no vulneren normas imperativas de la ley pueden acordar restricciones al derecho de propiedad o a su ejercicio, es decir el efecto inter-partes surge del convenio. Ahora bien, para evitar un eventual fraude o simulación frente a terceros, que podrían verse perjudicados por estas restricciones, se exige que figuren inscritas en el Registro respectivo, de lo cual se desprende que esta norma se aplica tanto a bienes muebles como a inmuebles."

- La norma se fundamenta en los principios básicos de la institución registral, o sea la fe pública que otorga el acto y la publicidad que brinda, principios que constituyen valiosa tutela del derecho de terceros.



- Es interesante anotar que, a pesar que el Código de 1984 mantiene el sistema facultativo de las inscripciones de la propiedad inmueble, conserva la exigencia de la inscripción respecto a los actos oponible a terceros.

En concordancia con lo que establece el artículo 926 del Código Civil, el Art. 2019 del mismo código, 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 5º 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.
- 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.
- Con relación al artículo 926 mencionado, Gonzáles Barrón<sup>6</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

<sup>6</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Curso de Derechos Reales*. Juristas Editores. Lima, Perú, 2003. Pág 99-100.



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.
- Al margen de lo señalado por Cuadros Villena, con relación al principio de libertad de enajenación, Lucrecia Maisch<sup>7</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>8</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 aquella absoluta o relativa, ambos supuestos – tanto la prohibición absoluta como la limitación -, se encuentran comprendidos dentro del término prohibición.
- 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.



6. De la revisión de la cláusula cuarta de la escritura pública del 17/2/2014, tenemos lo siguiente:

**“CUARTA: RESTRICCIÓN CONVENCIONAL, DIVISIÓN Y PARTICIÓN**

**LAS PARTES, EN CUANTO TITULARES DEL RESPECTIVO PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1.4 DE LA CLAUSULA PRIMERA DEL PRESENTE DOCUMENTO, ACUERDAN DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 926º DEL CÓDIGO CIVIL, ESTABLECER UNA RESTRICCIÓN CONVENCIONAL A LA TITULARIDAD QUE OSTENTAN SOBRE SUS RESPECTIVOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN, OBLIGÁNDOSE MUTUA Y RECÍPROCAMENTE A MANTENER LA SITUACIÓN DE COPROPIEDAD SOBRE EL TERRENO HASTA QUE SE CONCLUYA CON LA EDIFICACIÓN DE REAL 2 Y QUE SE HAYA APROBADO LA CONFORMIDAD DE OBRA DE REAL 2.**

**LAS PARTES DECLARAN Y RECONOCEN QUE EL PRESENTE PACTO DE LIMITACIÓN CONVENCIONAL NO SE APLICA SOBRE EL TERRENO EN SU CONJUNTO, SINO SOBRE LA TITULARIDAD QUE OSTENTA CADA UNA DE**

<sup>7</sup> Op. Cit. Pág152

<sup>8</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales. 1999. Pág. 314.

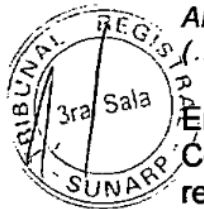


## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

**LAS PARTES SOBRE SU RESPECTIVO Y EXCLUSIVO PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO. POR TAL RAZÓN, TANTO VIVA GYM S.A.; ASÍ COMO LOS POTENCIALES ADQUIRIENTES DE LA TOTALIDAD O DE UNA PARTE DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DEL CUAL AQUELLA ES TITULAR SOBRE EL TERRENO, NO QUEDARÁN VINCULADOS POR LA PRESENTE LIMITACIÓN CONVENCIONAL.**

LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRESENTE PACTO DE LIMITACIÓN CONVENCIONAL QUE AFECTA SU TITULARIDAD SOBRE SU RESPECTIVO PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO, QUEDE INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL DE DICHO BIEN, OTORGÁNDOSELE AL PRESENTE PACTO PLENOS EFECTOS FRENTE A LOS TERCEROS.

(...)" (El resaltado es nuestro)



En efecto, en la cláusula antes citada podemos advertir que Inversiones Centenario S.A.A. e IPN PROPERTIES S.A. celebran un pacto de restricción convencional sobre los porcentajes de participación que ostentan sobre el terreno matriz.

El referido pacto consiste en *"mantener la situación de copropiedad sobre el terreno hasta que se concluya con la edificación de Real 2 y que se haya aprobado la conformidad de obra de Real 2"*; pacto en el que sólo intervienen dos de los tres copropietarios.

Ahora bien, cabe preguntarnos cómo debemos entender el término *"mantener la situación de copropiedad"*, siendo que las partes no lo han definido expresamente

En principio, debemos señalar que los copropietarios del terreno matriz son Inversiones Centenario S.A.A, IPN PROPERTIES S.A. y Viva GyM S.A. Cada uno de ellos es titular de su respectiva parte alícuota (41.20%, 28.80% y 30% respectivamente).

De acuerdo al artículo 969 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. La copropiedad es un derecho real que se caracteriza porque el derecho de propiedad de una pluralidad de sujetos recae sobre un bien o bienes determinados que se encuentran en estado de indivisión, razón por la que su participación respecto de los bienes se encuentran representados por cuotas que no se encuentran materializadas.

Todo bien en copropiedad pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. Ningún copropietario tiene derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna del bien. Por ello, ningún copropietario puede transferir parte material del bien, sin perjuicio de que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal, asimismo, pueden usar y disfrutar del bien en las condiciones que señala el artículo 974 y 976 del Código Civil, respectivamente. Para transferir parte material del bien en copropiedad, se requiere que presten su consentimiento la totalidad de copropietarios, pues conforme al inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, para disponer del bien común se requiere de unanimidad.

Tomando en cuenta que en el presente caso, la circunstancia que Inversiones Centenario S.A.A e IPN PROPERTIES S.A acuerdan mantener el estado de copropiedad sobre el predio matriz, implicaría no transferir la parte alícuota que ostentan, ni mucho menos enajenar parte material que haga necesaria la participación de Viva GyM S.A. para prestar consentimiento a dicha transferencia o, no poner fin a la copropiedad a



través de la división y partición del predio a que hace referencia el inciso 1 del artículo 992 del Código Civil, que prescribe que una de las causales de extinción de la copropiedad es la división y partición.

El apelante señala que no se ha establecido un pacto de no transferir sus cuotas ideales, conforme a la cláusula quinta.

Cabe señalar que la jurisprudencia citada por el apelante sobre la inscripción de restricciones a la propiedad, es anterior al precedente citado en el numeral 5 del Análisis, precedente que optó por la doctrina de no permitir la inscripción de pactos que comprendan de manera absoluta, relativa ni temporal restricciones a los atributos de enajenación o gravamen.



Asimismo, conforme a los fundamentos del mismo precedente de observancia obligatoria, las restricciones de la propiedad establecidas por pacto señaladas en el artículo 926 del Código Civil se refieren aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, al 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; lo cual no consta expresamente en el título, estando las instancias registrales prohibidas de suplir la voluntad de las partes de un contrato.

7. Lo que sí consta es que dicho pacto no afecta la parte alicuota que ostenta el copropietario Viva Gym S.A. en el sentido que éste puede transferir libremente todo o parte de ella; sin embargo, no se ha previsto que Viva Gym S.A. en su calidad de copropietario puede solicitar la división y partición del predio matriz, conforme lo establece el artículo 984 del Código Civil<sup>9</sup>.

Así, la celebración del pacto de restricción convencional antes aludido atentaría contra el derecho del copropietario Viva Gym S.A. de poner fin a la copropiedad mediante la respectiva división y partición, estando sujeto a un pacto en el que no participó.

En ese orden de ideas, si la finalidad del presente acto es mantener la situación de copropiedad deberá acogerse a la figura denominada "Pacto de indivisión", la misma que se encuentra regulada en el artículo 993 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente:

*"Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente.*

*El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.*

*Para que produzca efectos contra terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.*

*Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del plazo señalado".*

Conforme a la norma antes glosada, los copropietarios del terreno matriz deberán suscribir una escritura pública de pacto de indivisión a fin de mantener la situación de copropiedad deseada y no mediante una

<sup>9</sup> Artículo 984: Obligatoriedad de la partición

"Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera de ellos lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición".





## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 - SUNARP-TR-L

restricción convencional que no resulta aplicable al presente caso por tratarse de un predio sujeto a copropiedad en el que no está participando uno de los copropietarios.

Conforme lo expuesto, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación** formulada por la Registradora.

8. En el numeral 4 de la observación, la Registradora indica que en la cláusula quinta de la *escritura submateria* se establece un derecho preferente de compraventa de derechos y acciones; asimismo en la cláusula séptima se establece derecho de preferencia para adquirir las futuras unidades inmobiliarias. Dichos actos no son resultan ser inscribibles, tal como lo establece el artículo 2019 del Código Civil.

En la cláusula quinta y séptima de la escritura pública del 17/2/2014 consta lo siguiente:

**"QUINTA: TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS Y DERECHOS EN COPROPIEDAD**

5.1 PARA TODOS LOS SUPUESTOS EN LOS QUE ALGUNA DE LAS PARTES DECIDA TRANSFERIR TODO O PARTE DE SUS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO BAJO CUALQUIER TÍTULO, MODALIDAD O FORMA LEGAL (EN ADELANTE AL COPROPIETARIO INTERESADO EN TRANSFERIR SUS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL TERRENO SE LE DENOMINARÁ COMO EL COPROPIETARIO TRANSFERENTE), SU CONTRAPARTE (EN ADELANTE EL COPROPIETARIO) TENDRÁ UN DERECHO PREFERENTE DE COMPRA.

(...).

**SÉTIMA: DERECHO DE PREFERENCIA LUEGO DE EXTINGUIDA LA COPROPIEDAD**

7.1 LAS PARTES ACUERDAN QUE, UNA VEZ EXTINGUIDA LA COPROPIEDAD, Y ADJUDICADAS A CADA UNO DE ELLOS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS INTEGRANTES DE REAL 2 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO 1 DEL PRESENTE PACTO, CADA UNA DE LAS PARTES, TENDRÁ UN DERECHO DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR LAS RESPECTIVAS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE LE HUBIESEN SIDO ADJUDICADAS A SU CONTRAPARTE. PARA TAL EFECTO DEBERÁ SEGUIRSE EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO.

(...)"

Como es de verse, en ambas cláusulas se hace referencia a un derecho preferente, cuyo acto no es inscribible en el Registro por impedirlo el artículo 2019 del Código Civil, que admite excepcionalmente la inscripción de derechos personales como el arrendamiento.

En ordenamientos jurídicos como el español, este derecho es conocido como tanteo. Diez Picazo y Guillén señalan respecto del mismo que *"por virtud de los derechos de tanteo y de retracto se confiere (...) a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (v. gr; arrendatario, enfiteuta, colindante, comunero, etc.) la facultad de adquirir una cosa determinada cuando su propietario ha decidido venderla (tanteo: comprar por el tanto) (...). En sí mismos considerados los derechos de tanteo y retracto son, como el derecho de opción, simples facultades de adquisición, que determina la posibilidad de decidir la configuración de la situación jurídica y por ello pueden ser englobados dentro de los llamados derechos potestativos"*<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Luis Diez Picazo y Antonio GULLÓN BALLESTEROS: Sistema de Derecho Civil. Madrid. 1997.



Sobre el carácter no inscribible de este derecho, Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill sostienen que "al menos en la legalidad vigente, no queda más remedio que reconocer que el derecho de tanteo convencional (...) no puede tener acceso registral (...) por no implicar siquiera carga o gravamen real sino tan sólo derecho personal, el cual como la que se halla excluido del Registro (...)".<sup>11</sup>



Sin perjuicio de lo expuesto, con el recurso de apelación se ha acompañado el escrito de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por el presentante del título Larry Burgos Velásquez, cuya firma ha sido certificada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, el 31/7/2014; desistiéndose de inscribir este extremo de la observación.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 4 de la observación** formulada por la Registradora.

9. En el numeral 5 de la observación; la Registradora señala que en la cláusula sexta de la *escritura pública submateria* se establece un derecho de opción como sanción al incumplimiento del pacto; acto que no resulta inscribible en el Registro ni configura un contrato de opción, tal como se encuentra previsto en el artículo 1419 del Código Civil.

Ahora bien, corresponde analizar si el contrato presentado se configura como un contrato de opción, conteniendo todos los elementos y condiciones del contrato definitivo de compraventa.

De la revisión de la cláusula sexta contenida en la escritura pública del 17/2/2014, se aprecia lo siguiente:

**SEXTA: INCUMPLIMIENTO DEL PACTO**

**6.1 CADA PARTE OTORGA A FAVOR DEL OTRO UN DERECHO DE OPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE TODO O UNA PARTE DE SU RESPECTIVO PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS QUE TIENE SOBRE EL TERRENO Y QUE SE ENCUENTRA DETALLADO EN EL NUMERAL 1.4 DE LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE DOCUMENTO.**

EN TAL SENTIDO:

**6.1.1 CENTENARIO OTORGA A IPN UN DERECHO DE OPCIÓN A FAVOR DE IPN PARA QUE ADQUIERA TODO O UNA PARTE DEL PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS QUE CENTENARIO TIENE SOBRE EL TERRENO, SIEMPRE QUE SE CUMPLA LA CONDICIÓN CONTENIDA EN EL NUMERAL 6.2 SIGUIENTE.**

**6.1.2 IPN OTORGA UN DERECHO DE OPCIÓN A FAVOR DE CENTENARIO PARA QUE ADQUIERA TODO O UNA PARTE DEL PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS QUE CENTENARIO TIENE SOBRE EL TERRENO, SIEMPRE QUE SE CUMPLA CON LA CONDICIÓN CONTENIDA EN EL NUMERAL 6.2 SIGUIENTE.**

**6.2 EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN POR PARTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES SÓLO SERÁ EFICAZ EN CASO SE PRODUZCA CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:**

**1) ALGUNA DE LAS PARTES HUBIESE TRANSFERIDO LA TOTALIDAD O UNA PARTE DEL PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS QUE OSTENTA SOBRE EL TERRENO INOBSERVANDO LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE PACTO.**

Tecnos. 6º ed. Vol. III. p. 48.

<sup>11</sup> Ramón ROCA SASTRE y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL: Derecho hipotecario. Barcelona. Bosch Casa Editorial. 1997. 8º ed. Tomo V. p. 618.



RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

II) HABIENDO TRANSCURRIDO LOS TREINTA (30) DÍAS DE HABERSE DEVENGADO LA PENALIDAD A LA QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLÁUSULA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO, LA OTRA NO HAYA CUMPLIDO CON FIRMAR LOS DOCUMENTOS DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN;  
Y

III) EN CASO ALGUNA DE LAS PARTES INCUMPLIERA CON LA OBLIGACIÓN DE INVERSIÓN EN OBRA Y SIEMPRE QUE DICHO INCUMPLIMIENTO SUPERE EL MONTO DE US\$ 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

(...).

EL PRECIO PARA LA ADQUISICIÓN SE REALIZARÁ EN FUNCIÓN AL SIGUIENTE DETALLE:

A) SI PARA EL MOMENTO DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN, REAL 2 ESTÁ AVANZADO EN MENOS DE UN 50%(CINCUENTA POR CIENTO), EL PRECIO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS A TRANSFERIRSE SE DETERMINARÁ CONSIDERANDO:

a) EL TERRENO, SEGÚN VALOR DE MERCADO QUE SE FIJARÁ CONFORME AL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL NUMERAL 6.5 DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL PRESENTE CONTRATO.

b) LA OBRA, SEGÚN LA INVERSIÓN EN OBRA DETALLADO EN EL ANEXO 2. SI PARA EL MOMENTO DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN, REAL 2 ESTÁ AVANZADO EN IGUAL O MÁS DE UN 50%(CINCUENTA POR CIENTO), EL PRECIO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS A TRANSFERIR SE DETERMINARÁ SEGÚN VALOR DE MERCADO SEGÚN LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 6.5 DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL PRESENTE CONTRATO.

(...).

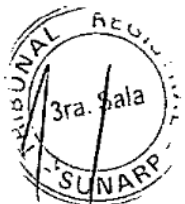
6.4 LUEGO DE EJERCIDO EL DERECHO DE OPCIÓN POR PARTE DEL COPROPIETARIO OPTANTE EN LA FORMA ESTABLECIDA EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE Y UNA VEZ QUE SE HAYA ESTABLECIDO EL VALOR DE COMPRA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE SE ADQUIRIRÁN DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL NUMERAL 6.5 SIGUIENTE, EL COPROPIETARIO INCUMPLIDOR QUEDARÁ OBLIGADO A FIRMAR, DENTRO DE LOS QUINCE(15) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES DE CULMINADO EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE COMPRA, LA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS RESPECTO DE LA CUAL EL PROPIETARIO HUBIESE EJERCIDO SU DERECHO DE OPCIÓN, SEGÚN EL MÓDELO DE CONTRATO DEFINITIVO DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE PACTO EN CALIDAD DE ANEXO 3. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO SERÁ CANCELADO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS ANTES REFERIDA

(...)."(El resaltado es nuestro).

Esta instancia ha señalado en anteriores pronunciamientos, respecto a la tipicidad de los actos registrables, que la doctrina en general se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro, es decir, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles.

Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a inscripciones irregulares y se recargaría la hoja registral hasta que ésta se convierta en inabarcable.

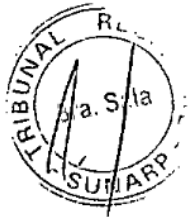
Además, no debemos perder de vista que son los terceros los más interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador; caso contrario, no podría dársele al registro la eficacia de





inoponibilidad de lo no inscrito, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.



El artículo 2019 inciso 2 de dicho Código señala que son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, los contratos de opción.

10. Nuestro ordenamiento civil vigente ha recogido dos modalidades sobre contratos preparatorios: El compromiso de contratar y el contrato de opción<sup>12</sup>; respecto a esta última modalidad, el artículo 1419 del Código Civil establece que por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

Revisada la Exposición de Motivos del artículo 1419 del Código Civil<sup>13</sup>, se aprecia que se señaló lo siguiente: "Del contenido de la definición aparece que la opción es un contrato completo, como cualquier otro, pero de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y sólo cumple su objetivo una vez que éste último se celebra".

Por su parte, Arias Schreiber<sup>14</sup> señala que el contrato de opción es un matiz del contrato preparatorio, definiéndolo a este último como "(...) el común denominador de cualquier contrato definitivo" el cual se reduce "a preparar y asegurar situaciones jurídicas para el futuro, comprometiendo a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función, de consiguiente, es de garantía o aseguramiento contractual".

El mismo autor<sup>15</sup> respecto al tema añade que "la utilidad práctica de los contratos preparatorios es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura".

11. Uno de los efectos del contrato de opción es el conceder en forma irrevocable al favorecido el derecho de concluir un contrato, aceptando, a través de la voluntad unilateral las condiciones de la oferta; así lo establece De la Puente<sup>16</sup> cuando señala que: "En virtud del contrato de opción el concedente formula al optante una oferta irrevocable, que está vigente durante el plazo del contrato".

Asimismo, de acuerdo con el artículo 1422 del Código Civil el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, a diferencia de lo que ocurre con el compromiso de contratar que,

<sup>12</sup> Se señala como la principal diferencia con el compromiso de contratar, el hecho que el oponente puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato y no simplemente su celebración, como en el compromiso de contratar.

<sup>13</sup> Código Civil Peruano. Exposición de Motivos y Comentarios. 1988. p. 80-81.

<sup>14</sup> Max Arias Schreiber Pezet. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I Contratos Parte General. Gaceta Jurídica Editores. Lima 1995. p. 210.

<sup>15</sup> Ob. cit. p. 200

<sup>16</sup> Manuel De la Puente y Lavalle. El Contrato en General. Vol. XV Tomo IV. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima, 1993. p. 119



## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 – SUNARP-TR-L

según el artículo 1415 del referido código, debe contener solo los elementos esenciales del definitivo.

Sobre esta exigencia señala Palacios Martínez<sup>17</sup> que “si el contrato final va a ser configurado en su última etapa tan solo por la declaración de la parte que ostenta el derecho de opción, es lógico requerir que de antemano, es decir, en el contenido del contrato de opción, se haya predeterminado la estructura y función del contrato a formarse, puesto que la parte optada no podrá intervenir bajo ninguna forma en la fase final de formación de este nuevo contrato (...)”.

Así, en el caso que se celebre un contrato de opción de compraventa, deberá establecerse todos los elementos estructurales y funcionales de dicho contrato, esto es: la determinación del bien cuya propiedad se va a transferir y el precio a pagar.



**12.** De otro lado, si bien el contrato de opción confiere al optante el privilegio de la prelación frente a otra persona para celebrar el contrato definitivo dentro del plazo y condiciones determinados, nuestro Código señala que será oponible a terceros siempre que haya quedado debidamente registrado de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 2019 concordado con el artículo 2023 del Código Civil.

Al respecto, De la Puente<sup>18</sup> señala que “lo que caracteriza a los derechos reales no es simplemente su oponibilidad a terceros sino el hecho de que crean una situación jurídica directa entre la persona y la cosa, a diferencia de los derechos personales que dan lugar a una relación jurídica entre personas”, y citando a Torres Lana<sup>18</sup> añade que “el derecho de opción es siempre de carácter personal, lo que no impide su inscripción, por expresa concesión dispositiva, como por ejemplo, ocurre también con el arrendamiento.

**13.** De acuerdo a lo señalado en el instrumento antes citado, podemos advertir que “Inversiones Centenario S.A.A.” e “IPN PROPERTIES S.A.” han celebrado un pacto denominado “derecho de opción”, facultándose a ambas partes la posibilidad de adquirir una parte o el total de la alícuota que detentan sobre el predio matriz siempre que cumplan una determinada condición.

Dicha condición se encuentra referida a la inobservancia del derecho preferente de compra señalado en la cláusula quinta del referido instrumento y sobre el cual se ha analizado en numerales precedentes.

Ante el incumplimiento de dicho pacto, la parte afectada puede ejercer el derecho de opción de adquirir una parte o la totalidad de la alícuota del otro copropietario.

Para dicho fin, ambas partes suscribirán la minuta de compraventa, cuyo modelo se encuentra inserto en el **anexo 3** del referido instrumento, siendo el siguiente:

“(...)”

### **PRIMERO: ANTECEDENTES**

<sup>17</sup> PALACIOS MARTINEZ, Eric. Comentarios al Código Civil. Tomo VII Editorial Gaceta Jurídica. p. 481

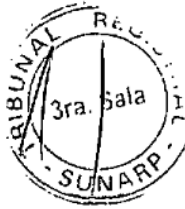
<sup>18</sup> Ob. cit. p. 131



**LAS PARTES son copropietarias del inmueble denominado Unidad T-2 del Centro Empresarial Real, ubicado en la Avenida Víctor Andrés Belaunde, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 1,401.21 m2. y que se encuentra inscrito en la partida N° 41476648 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima(en adelante EL INMUEBLE).**

(...).

Con fecha ---LAS PARTES celebraron un pacto de copropiedad (en adelante EL PACTO), en cuyos numerales 6.1.1 y 6.1.2 de la cláusula sexta se otorgaron recíprocamente derechos de opción para la adquisición de la totalidad o una parte del porcentaje de acciones y derechos que cada una de LAS PARTES tiene sobre EL INMUEBLE, siempre y cuando se cumpla alguna de las causales establecidas en el numeral 6.2 de dicha cláusula.



**En el numeral 6.2 de la cláusula sexta de EL PACTO LAS PARTES acordaron que el ejercicio del derecho de opción por parte de cualquiera de ellas sólo sería eficaz en el supuesto que: i) alguna de LAS PARTES hubiese transferido la totalidad o una parte del porcentaje de acciones y derechos que ostenta sobre EL TERRENO inobservando las reglas establecidas en la cláusula quinta de EL PACTO; (...).**

**SEGUNDO: OBJETO**

Por el presente CONTRATO DEFINITIVO, **EL VENDEDOR da en venta real y enajenación perpetua el ---% de acciones y derechos sobre EL INMUEBLE (en adelante LA CUOTA) a favor de EL COMPRADOR, a cambio de la contraprestación mencionada en la cláusula tercera del presente CONTRATO DEFINITIVO.**

(...).

**TERCERO: FORMA DE PAGO DE LA COMPRAVENTA**

**El precio de venta de EL INMUEBLE fijado de común acuerdo por LAS PARTES asciende a la suma total de US\$ ----- (-----Dólares de los Estados Unidos de América), valor de compra que ha sido determinado de acuerdo al procedimiento previsto en el numeral 6.5 de la cláusula sexta de EL PACTO.**

(...)"

(El resaltado es nuestro).

De lo expuesto, podemos colegir que nos encontramos frente a un derecho de opción, el cual podrá ejercerse si se incumple determinada condición. Sin embargo, no podemos hablar de derecho de opción si previamente no se configura un contrato de opción.

En ese orden de ideas, el derecho de opción que se configura en el citado instrumento obedece a una sanción impuesta por las partes contratantes y no contiene los elementos propios de un contrato de opción.

Una prueba de que no se ha celebrado un contrato de opción de compraventa de inmueble es que va a ser necesario la suscripción de un contrato de compraventa como aparece en el anexo 3, lo que no sería necesario en un contrato de opción, en la que basta que el destinatario de la oferta formule unilateralmente su aceptación, no siendo necesaria ninguna otra participación del que formuló la oferta.

Como hemos señalado en párrafos precedentes, debemos tener en cuenta que al celebrarse un contrato de opción de compraventa, se establecerá todos los elementos estructurales y funcionales del contrato definitivo, es decir, el de la compraventa como es el precio a pagar y la determinación del bien a transferir.

En el caso de transferencia de cuotas ideales deberá existir adecuación entre la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con



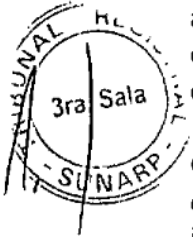
## RESOLUCIÓN No. - 1839 2014 - SUNARP-TR-L

los datos descriptivos que constan en la partida registral. Asimismo deberá señalarse la parte alícuota a transferir.

En este caso, no se ha indicado la parte alícuota a transferir ni el precio de venta de la referida alícuota, elementos que necesariamente deberá contener el contrato definitivo, teniéndose por incierto.

Conforme a lo expuesto corresponde **confirmar el numeral 5 de la observación** formulada por la Registradora.

14. En el numeral 6 de la observación, la Registradora indica que de la revisión de las cláusulas contenidas en la *escritura pública submateria* no advierte que contengan actos inscribibles salvo si se aclara la cláusula cuarta referente a la restricción contractual presentando la escritura pública correspondiente.



Conforme hemos expuesto en el numeral 8 del presente análisis, los actos contenidos en la escritura pública del 17/2/2014 no constituyen actos inscribibles en el Registro; sin embargo, la restricción convencional contenida en la cláusula cuarta tendrá acogida en el Registro siempre que se adecue a la figura denominada "Pacto de Indivisión", debiendo adjuntarse la escritura pública correspondiente.

Por lo tanto, corresponde **confirmar el numeral 6 de la observación** formulada por la Registradora.

15. Como se señaló forma parte del recurso de apelación, la solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria referente a la inscripción de las obligaciones contenidas en la escritura pública del 17/2/2014, suscrito por Larry Burgos Velásquez, presentante del *título submateria*, cuya firma es legalizada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, el 31/7/2014, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.<sup>19</sup>

En tal sentido, se procede a aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria contenido en el recurso invocado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VI. RESOLUCIÓN

<sup>19</sup> Artículo 13 del RGRP

"El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso".



1. **DEJAR SIN EFECTO** los numerales 1, 2, 2.1, 4 y **CONFIRMAR** los numerales 3, 5 y 6 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

2. **ACEPTAR** el desistimiento parcial de la rogatoria conforme a lo señalado en el numeral 16 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral