



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 676 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 23 MAR. 2018

APELANTE : **NELY PILAR CHAVEZ VILLAVICENCIO**
TÍTULO : 2674732 del 13/12/2017
RECURSO : H.T. N° 970 del 30/01/2018
REGISTRO : Registro de Predios de Ayacucho.
ACTO (s) : Donación.
SUMILLA :

RESTRICCIONES CONVENCIONALES CON PACTO RESOLUTORIO:

"Las restricciones convencionales inscritas no pueden impedir la inscripción de una transferencia de dominio realizada por su titular registral; en razón que la finalidad de dicha carga, es su oponibilidad a fin de surtir efecto respecto a terceros adquirentes."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una donación otorgada por Nely Pilar Chavez Villavicencio a favor de Antenor Walter Chavez Villavicencio en la partida electrónica N° 11091184 del Registro de Predios de Ayacucho.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Escritura pública de donación de fecha 7/SET/2017 otorgada ante el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.
- Copia simple de la escritura pública de constitución de hipoteca de fecha 17/NOV/2008 otorgada ante el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.
- Copia simple de una minuta de sustitución de régimen patrimonial.
- Copia simple de carta de fecha 27/12/2017 emitida por el Banco de Crédito del Perú.
- Copia simple de carta de fecha 23/01/2018 emitida por el Banco de Crédito del Perú.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Ayacucho Tania Ramírez Quispe denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

"A).- ANTECEDENTES:

Mediante el presente título se solicita inscribir el acto antes mencionado respecto de la partida N° 11091184 del Registro de Predios de Ayacucho.

B).- DEFECTOS ADVERTIDOS:

b.1.- Revisado la partida registral se advierte que en el asiento D0003 se publicita un PACTO DE RESOLUCIÓN, el cual obra en el título archivado N° 2598067 de fecha 04/12/2017, mediante escritura pública N° 1554 de fecha



C. ed



RESOLUCIÓN No. - 676 -2018-SUNARP-TR-L

07.08.2017, el cual menciona "(...) se acuerda además con calidad de transacción extrajudicial (Art. 1302 del Código Civil) y como título ejecutivo de la cónyuge Nely Pilar Chávez Villavicencio en un plazo máximo e improrrogable de sesenta días calendarios (60) contados a partir de la suscripción del presente acto jurídico pagará y/o cancelará todas las cargas y gravámenes que afectan a dicho bien y además gestionará el trámite para que los acreedores cancelen y/o levanten las hipotecas que la afectan, por lo que deberá entregar física y legalmente dicho bien al otro cónyuge libre de cargas y gravámenes. Si el plazo antes concedido la cónyuge Nely Pilar Chávez Villavicencio no cumpliera dichas obligaciones, este acuerdo de sustitución del régimen patrimonial de matrimonio imposición de pago de deuda social y adjudicación de bienes muebles e inmuebles por liquidación de sociedad de gananciales, y otros pactos complementarios, en su totalidad quedará resuelto automáticamente por incumplimiento en concordancia al Art. 1372 del Código Civil."

* Por tanto, a fin de no perjudicar el derecho de terceros, al haber vencido el plazo establecido (60 días calendarios), se le solicita presentar escritura pública aclaratoria y ratificatoria con intervención de todas las partes, y donde Ramón Oriundo Solórzano juntamente con Nely Pilar Chávez Villavicencio y Antenor Walter Chávez Villavicencio, otorguen su consentimiento respecto a la presente compraventa.

C).- CITA LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil

- Arts. 32 y 40 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos.

-Art. 48 del Decreto Legislativo N° 1049 Ley del Notariado.

* Subsana las observaciones se continuará con la calificación integral del título y la liquidación definitiva de los derechos registrales conforme al Art. 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que la apelante Nely Pilar Chavez Villavicencio, quien es titular del derecho de propiedad que pretende ser transferido, ha presentado una serie de copias de documentos para acreditar que ha realizado todas las diligencias necesarias para cumplir con las obligaciones que se consignan en el pacto resolutorio inscrito en el asiento D0003 de la partida electrónica N° 11091184 del Registro de Predios de Ayacucho, pero que escapan de su voluntad y no le son imputables a su persona el no haber realizado lo exigido en la precitada carga.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

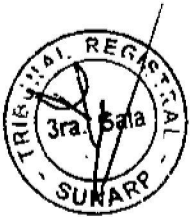
Partida electrónica N° 11091184 del Registro de Predios de Ayacucho.

En el asiento C0002 se registra el derecho de propiedad Nely Pilar Chávez Villavicencio.

En el asiento D0003 se registra un pacto de resolución que establece restricciones convencionales.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete.





RESOLUCIÓN No. - 676 -2018-SUNARP-TR-L

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

- ¿Las restricciones convencionales registradas impiden la inscripción de una transferencia de dominio?

VI. ANALISIS

1. Mediante el título venido en alzada, se solicita la inscripción de la donación del predio inscrito en la partida N° 11091184 del Registro de Predio de Ayacucho a favor de Antenor Walter Chávez Villavicencio.

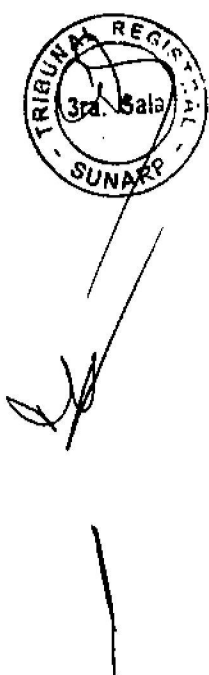
2. La registradora (e) Ramírez, deniega la solicitud de inscripción indicando que en el asiento D0003 de la glosada partida registral obra un pacto de resolución que impide a la titular registral del derecho pueda transferir su titularidad dominial, por cuanto ello perjudicaría el derecho de terceros, al haber vencido el plazo establecido (60 días calendarios).

En este punto, se cumple con transcribir el texto de dicha carga registral:

"Se acuerda con calidad d transacción extrajudicial (art. 1302 del Código Civil) y como título ejecutivo de la cónyuge Nely Pilar Chávez Villavicencio en un plazo máximo e improrrogable de sesenta días calendarios (60) contados a partir de la suscripción del presente acto jurídico pagará y/o cancelará todas las cargas y gravámenes que afectan dicho bien y además gestionará el trámite para que los acreedores cancelen y/o levanten las hipotecas que la afectan, por lo que deberá entregar física y legalmente dicho bien al otro cónyuge libre de cargas y gravámenes. Si en el plazo antes concedido la cónyuge Nely Pilar Chávez Villavicencio no cumpliera dichas obligaciones, este acuerdo de sustitución de régimen patrimonial de matrimonio, imposición de pago de deuda social y adjudicación de bienes muebles e inmuebles por liquidación de sociedad de gananciales, y otros pactos complementarios, en su totalidad quedará resuelto automáticamente por incumplimiento en concordia al art. 1372 del Código Civil. Así consta del parte notarial de la Escritura Pública N° 1554 del 07.08.2017 otorgado ante Notario Público de Ayacucho, Mario Almonacid Cisneros, insertada en el título archivado N° 1673130-2017 que dio mérito a la extensión del asiento C0002 de la presente partida." (sic)

3. A efectos de establecer si la exigencia efectuada por la primera instancia registral, tiene algún sustento, debería precisarse si la inscripción efectuada en el asiento D0003 determina la imposibilidad que la titular registral Nely Pilar Chavez Villavicencio pueda realizar la transferencia de la titularidad dominial que publicita el registro.

4. A fin de dilucidar lo indicado líneas arriba, debe partirse del hecho, que el registro tiene como uno de sus principios que lo sustentan al de Legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil que prescribe lo siguiente: *"El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (...)".* Asimismo, en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGP) que prescribe : *" Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos. (...)"*





RESOLUCIÓN No. - 676-2018-SUNARP-TR-L

En base a este principio todo titular registral tiene la libre disponibilidad de sus derechos publicitados, sin más restricciones y limitaciones que las inscritas en el registro.

5. Ahora bien, este colegiado considera que no es factible que las restricciones convencionales con pactos resolutorios, como la contenida en el denominado pacto de resolución registrado en el asiento D0003 de la partida N° 11091184 del Registro de Predios de Ayacucho, puedan determinar la imposibilidad que la titular registral de un derecho de propiedad pueda transferirlo o gravarlo a un tercero.

Con respecto a ello nuestro Código Civil en su artículo 926 establece lo siguiente: *"Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo."*

Asimismo, el artículo 882 del mismo cuerpo normativo establece: *"No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita."*

Mediante el Pleno XCIV realizado en sesión ordinaria presencial realizada el día 10 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de agosto de 2012 se estableció como Precedente de Observancia Obligatoria lo siguiente: LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD. "Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado." Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25.11.2004



El precedente glosado líneas arriba fue precisado por el primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCIX, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de diciembre de 2012 señalando lo siguiente: "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.

A la luz de la normativa vigente glosada, no es viable la inscripción de una restricción convencional que impida enajenar o gravar un derecho de propiedad.

6. Asimismo, debe precisarse que la inscripción de una restricción convencional, tenga o no efectos resolutorios, solo genera el efecto legal de su oponibilidad, es decir, que dicha restricción o carga le sea opuesta a la persona que adquiere una titularidad dominial.

7. Estando a lo señalado, debe precisarse que lo esgrimido por la primera instancia registral, no solamente carece de sustento legal, sino que vacía de todo contenido real lo publicitado por el registro, al pretender exigir a un titular registral cumpla con algo que la norma no exige.



RESOLUCIÓN No. - 676 -2018-SUNARP-TR-L

Por tanto, procede **revocar la observación** formulada por la registradora y disponer la inscripción rogada.

Estando a lo acordado; y con la intervención de Gustavo Rafael Zevallos Ruete autorizado por Resolución N° 065-2018-SUNARP/PT del 14/03/2018, se resuelve:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho al título referido en el encabezamiento, **y disponer la inscripción** solicitada, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis.

Regístrese y comuníquese.



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

GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE

Vocal (s) del Tribunal Registral

Z/Resoluciones2018/2674732-2017
L LA

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR

Vocal (s) del Tribunal Registral