



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 4218- 2022-SUNARP-TR

Lima, 20 de octubre de 2022.

APELANTE : **DANIEL PELAYO BACIGALUPO VILLANUEVA.**
TÍTULO : N° 1914952 del 28/10/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 29339 del 18/7/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación de partida.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN INSCRITA

La extensión de un asiento registral de rectificación constituye obstáculo para la inscripción de la misma rectificación.

RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

Las restricciones convencionales a 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 en que los bienes circulen libremente en el mercado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00002 de la partida N° 43623974 del Registro de Predios de Lima; y, como consecuencia se realicen los siguientes actos:

- Inscripción de manera expresa del usufructo vitalicio consignado en la escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González.
- Precisar que en razón a ello el inmueble no podrá ser vendido, ni enajenado, ni recibir gravamen incompatible hasta la muerte de los vendedores.

Para tal efecto, se presentó solicitud de rectificación suscrita por Daniel Pelayo Bacigalupo Villanueva.

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Victoria Socorro Bustamante Rosas, denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

“TACHA SUSTANTIVA

Levantada la suspensión se continúa con la calificación del título en el estado que se encuentra la partida, observando que en el asiento D00001 de la partida 43623974 ya se encuentra inscrito el usufructo solicitado, por lo que no resulta procedente efectuar la inscripción de un acto ya inscrito.

Respecto a que se señale expresamente en la partida que el inmueble no podrá ser vendido ni enajenado ni recibir gravamen incompatible hasta la muerte de los vendedores, debemos precisar que, sobre este extremo de la solicitud, no consta dicha prohibición en la escritura pública del 20/04/2011 en cuyo mérito se extendió el asiento C0002 de la partida 43623974. Téngase en cuenta además que según señala el Artículo 882° del Código Civil, no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. En este mismo sentido se aprobó el precedente de observancia obligatoria en el XCIV Pleno del Tribunal Registral en sesión del día 10 de agosto de 2012: *Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés Superior de que los bienes circulen libremente en el mercado;* siendo precisado en el XCIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2017, con el siguiente texto: *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.*

De acuerdo a lo mencionado, no es procedente la inscripción de dicho extremo. Por tanto, se tacha el presente título de conformidad con el inciso a) del Artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Que, de los antecedentes registrales se puede apreciar en el contrato de compraventa la existencia de un usufructo vitalicio para los vendedores.
- Que, el usufructo vitalicio tenía por objeto que no se pueda realizar acto alguno en el inmueble *submateria*, debiéndose consignar dicho

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

aspecto en la partida registral N° 43623974.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 43623974 del Registro de Predios de Lima.

En la ficha N° 264356 que continúa en la partida electrónica N° 43623974 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio constituido por el chalet ubicado en el sub lote "A" del lote 12, de la Unidad Vecinal Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c-2) de la ficha N° 264356 consta registrada la compraventa del predio a favor de Ernesto Bacigalupo Deza y Ana Raquel Villanueva Díaz.

En el asiento C00001 obra inscrita la rectificación del asiento 2-c) que antecede, en el sentido que el nombre correcto de los compradores es: Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo, y no como erróneamente se había consignado en el referido asiento. La citada rectificación fue extendida en mérito a los Certificados de Inscripción N° 00397173-11-RENIEC del 18/2/2011 y N° 00397174-11-RENIEC del 18/02/2011, respectivamente.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Ernesto Bacigalupo Villanueva y Verónica Valentina Vidal Canales de Bacigalupo.

En el asiento D00001 consta inscrito el derecho de usufructo en vía de rectificación a favor de los vendedores (los cónyuges Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal suplente Karina Figueroa Almengor. Habiéndose citado a informe oral, el abogado no asistió.

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

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

- Rectificada la omisión de un dato en la partida registral, ¿procede extender nuevamente la misma rectificación?
- ¿Cuáles son las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto que pueden inscribirse en el registro?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que *“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”*.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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

¹ Artículo 2013.- Principio de legitimación. –

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.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes

² VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

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

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

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

4. El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

como de concepto”.

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

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1. Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

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

6. El artículo 88 del RGRP dispone que las rectificaciones de errores estarán afectas al pago de derechos registrales, *excepto cuando los errores sean imputables al Registro, en cuyo caso, no devengarán el pago del derecho registral respectivo.*

Este artículo debe concordarse con el artículo 17 del mismo reglamento, que establece como requisito de admisibilidad de la solicitud de inscripción – entre otros -, el abono de los derechos registrales exigidos para su presentación.

Conforme al artículo 167 concordado con el 168 del RGRP, en los servicios de inscripción los derechos registrales se clasifican en derechos de calificación y derechos de inscripción. Los derechos de calificación comprenden la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción. El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

Así, conforme al artículo 169 del RGRP, constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción, el pago de los derechos de

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

calificación.

7. En el caso de solicitud de rectificación de errores, el error puede ser imputable al Registro o puede no ser imputable al Registro.

Por ejemplo, en el caso de rectificación amparada en documentos fehacientes regulada en el artículo 85 del RGRP, el error no es imputable al Registro, por lo que deben pagarse los derechos de calificación.

El requisito del pago de derechos registrales en caso que el error no sea imputable al Registro es de tal importancia que el artículo 43-A del RGRP prevé la tacha especial en caso se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no sea imputable al Registro (literal f).

8. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00002 de la partida N° 43623974 del Registro de Predios de Lima; y, como consecuencia se realicen los siguientes actos:

- Inscripción de manera expresa del usufructo vitalicio consignado en la escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González.
- Precisar que en razón a ello el inmueble no podrá ser vendido, ni enajenado, ni recibir gravamen incompatible hasta la muerte de los vendedores.

La registradora deniega la inscripción señalando *-entre otro aspecto-* que en el asiento D00001 de la partida N° 43623974 ya se encuentra inscrito el usufructo solicitado, por lo que no procede el acto rogado.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la rectificación solicitada.

9. Revisado el título archivado N° 369701 del 3/5/2011 que dio mérito al asiento C00002, se aprecia que obra la escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González, donde comparecen la sociedad conyugal conformada por Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo (vendedores) y la sociedad conyugal conformada por Manuel Ernesto Bacigalupo Villanueva y Verónica Valentina Vidal Canales de Bacigalupo (compradores), advirtiéndose lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

“(…) PRIMERA. - Es materia del presente contrato de compraventa el bien inmueble ubicado en la unidad vecinal matute chalet sub lote “A” lote 12, del distrito La Victoria, provincia y departamento de Lima, de un área de 107.71m² (ciento siete punto setenta y un metros cuadrados), cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en el antecedente registral: de la ficha N° 264356 de los Registros de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

(…).

TERCERO. - Por medio del presente los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores el bien inmueble descrito en la cláusula primera, comprendiéndose en la venta el área, así como las mejoras, entradas, salidas, aires, vuelos (sic), costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho les toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

(…)

OCTAVO. – Los compradores aceptan voluntariamente otorgar a favor de los vendedores el derecho de usufructo vitalicio del bien inmueble materia de transferencia.

(…)” (Lo resaltado es nuestro).

De lo indicado, podemos advertir claramente que la sociedad conyugal conformada por Manuel Ernesto Bacigalupo Villanueva y Verónica Valentina Vidal Canales de Bacigalupo, mediante escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González adquirió el predio registrado en la ficha N° 264356 (hoy partida N° 43623974) del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se puede observar que, los compradores otorgaron en favor de los vendedores, esto es, la sociedad conyugal conformada por Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo derecho de usufructo vitalicio sobre el predio *submateria*.

10. Ahora bien, revisada la partida electrónica N° 43623974 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en mérito al título archivado N° 369701 del 3/5/2011 se extendieron los siguientes asientos:

- Asiento C00002 consta inscrita la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Ernesto Bacigalupo Villanueva y Verónica Valentina Vidal Canales de Bacigalupo.
- Asiento D00001 consta inscrito el derecho de usufructo en vía de rectificación a favor de los vendedores (los cónyuges Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo).

Cabe precisar que, la rectificación extendida en el asiento D00001 se

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

efectuó en los siguientes términos:

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00001

DERECHO DE USUFRUCTO EN VIA DE RECTIFICACION.-

En vía de rectificación y conforme al título archivado N° 369701 del 03/05/2011, se registra el **DERECHO DE USUFRUCTO VITALICIO a favor de los vendedores (los cónyuges Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo)**, otorgado por los compradores Manuel Ernesto Bacigalupo Villanueva y esposa Verónica Valentina Vidal Canales de Bacigalupo (inscrito en el asiento **C0002** que antecede). -----

La presente se extiende en virtud de los Arts. 76 y 82 del TUO del Reglamento Gral. de los Registros Públicos y a solicitud del interesado de fecha 13 de enero del 2020. -----

El título fue presentado el 13/01/2020 a las 11:49:48 AM horas, bajo el N° 2020-00089501 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 42.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00001228-436 00311967-01.-LIMA, 24 de Mayo de 2021.

De lo expuesto, podemos apreciar que en el asiento D00001 se registró **la rectificación aclarando que** mediante escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González **se otorgó a favor de los vendedores, esto es, la sociedad conyugal conformada por Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo derecho de usufructo vitalicio sobre el predio *submateria*.**

De lo expuesto, podemos observar que en el presente caso existe identidad entre el acto inscrito en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 43623974 y el acto rogado en el presente título referido al extremo de inscripción de manera expresa del usufructo vitalicio. Entonces, existiendo identidad entre ambos actos, resultan éstos incompatibles, por lo que no procede rectificar un error que ya ha sido corregido anteriormente. En consecuencia, no corresponde inscribir la rectificación el extremo solicitado.

En otros términos, en aplicación del principio de prioridad excluyente, no puede acceder al Registro un título incompatible con otro ya inscrito, es decir la eventual inscripción del primero excluye la del presentado en segundo lugar, entendiéndose que "título incompatible" comprende el supuesto de títulos idénticos, como en el caso materia de análisis. Es decir, no procede inscribir el usufructo solicitado cuando en la partida ya obra inscrita el mismo usufructo.

11. De otro lado, en relación al extremo referido a precisar que el inmueble *submateria* no podrá ser vendido, ni enajenado, ni recibir gravamen incompatible hasta la muerte de los vendedores (Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo), la registradora señala que no

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

consta dicha prohibición en la escritura pública del 20/04/2011 en cuyo mérito se extendió el asiento C0002 de la partida 43623974. Teniéndose en cuenta además que según señala el Artículo 882° del Código Civil, no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Al respecto, preliminarmente cabe indicar que el artículo 923 del Código Civil establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Si bien la propiedad es inviolable, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones.

El artículo 925 del Código Civil trata de las restricciones legales y el artículo 926 del citado código contempla las restricciones establecidas por pacto, disponiendo que: “Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo”.

12. En concordancia con lo establecido en este último artículo, el artículo 2019 del mismo código señala que son inscribibles:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente 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.

13. Conforme se ha detallado en el numeral que precede, se puede apreciar que son inscribibles todos aquellos actos que importan una mutación real del predio, es decir aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

También se registran ciertos actos que no implican derechos reales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento por ejemplo; sin embargo, debe tenerse en cuenta que en principio solamente son registrables los derechos que importen la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, siendo que los actos mediante los cuales sólo se constituyan obligaciones no van a ser registrables, salvo que la norma expresamente lo contemple, en cuyo caso, solamente va a ser inscribible el acto expresamente señalado.

14. La razón por la cual, en principio, sólo son registrables los actos que impliquen una mutación del derecho real del predio radica en la naturaleza de estos derechos, los cuales, para su debido goce por parte del titular, necesitan ser oponibles a terceros.

Asimismo, se requiere de dicha publicidad para que los terceros tomen conocimiento de los derechos reales constituidos sobre el predio, así como la titularidad de los mismos, para que puedan tomar una adecuada decisión al momento de contratar, reduciéndose de esta manera los costos de transacción.

A diferencia de ello, en los actos mediante los cuales sólo se constituyen obligaciones, al ser el interés protegido uno distinto al del derecho real, no se requiere de su publicidad a los terceros para que se pueda alcanzar el objetivo buscado al celebrar dicho acto, que sólo genera efectos entre las partes.

15. Entre las normas que establecen límites al contenido de los pactos relativos al derecho de propiedad, el artículo 882 del Código Civil señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Al respecto, en el XCIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 10/8/2012, publicado en el diario oficial El Peruano el 24/8/2012 se ha aprobado 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.

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

En el XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, publicado el 1 de diciembre de 2012, dicho precedente ha sido precisado en los siguientes términos:

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.

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

Por otro lado, el artículo 926 admite, aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, el pacto por el cual se establecen restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, como son el uso y el disfrute de los bienes.

16. En el presente caso, se solicita *-como ya se dijo-* precisar que el inmueble *submateria* no podrá ser vendido, ni enajenado, ni recibir gravamen incompatible hasta la muerte de los vendedores (Pelayo Bacigalupo Deza y Ana Villanueva Díaz de Bacigalupo), ello en mérito a la escritura pública del 20/4/2011 otorgada por notario de Lima Francisco Banda González que obra en el título archivado N° 369701 del 3/5/2011.

Ahora bien, verificado el instrumento público en **mención [véase numeral 9]** se advierte que no existe cláusula que incluya la prohibición solicitada por el recurrente. Además, conforme a la normativa señalada tenemos que toda limitación a la enajenación del predio *submateria*, no tiene amparo en una norma legal, es decir, tiene su fuente en la voluntad de las partes, por lo que en caso de existir una cláusula en ese sentido ésta sería nula o se entendería por no puesta 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”.

Bajo las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la tacha formulada por la primera instancia.

RESOLUCIÓN No. - 4218- 2022-SUNARP-TR

Sin perjuicio de lo expuesto, se precisa que el usufructo inscrito está protegido por el Registro, ante cualquier acto de disposición posterior.

Interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 238-2022-SUNARP/PT del 19/09/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

FDO

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2022/1914952-2020/P.Dp