



Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho Constitucional

**La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de
celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025**

Tesis presentada por:

Gallegos Manrique, Alexander Elias

ORCID: 0009-0008-4160-9759

para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Constitucional

Asesor:

Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis

ORCID: 0009-0004-8882-2398

Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 08 de Julio del 2026

Dictamen: 013254-C-EPG-2026

Visto el borrador del expediente 013254, presentado por:

2023001271 - GALLEGOS MANRIQUE ALEXANDER ELIAS

Titulado:

**LA LIMITACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD POR LA PROHIBICIÓN DE
CELEBRAR CLÁUSULAS RESTRICTIVAS EN LAS RELACIONES CONTRACTUALES, PERÚ 2025**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**71343303 - CAMARGO RIEGA ALBERTO VITTORIO
DICTAMINADOR**



**71624777 - CACERES ROSADO JOAQUIN IGNACIO
DICTAMINADOR**



**41249533 - ZUÑIGA MARINO MIGUEL ANGEL
DICTAMINADOR**



La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%	14%	10%	5%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net	Fuente de Internet	4%
2	repositorio.ucsm.edu.pe	Fuente de Internet	1%
3	tesis.pucp.edu.pe	Fuente de Internet	1%
4	docplayer.es	Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru	Trabajo del estudiante	1%
6	repositorio.upla.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
7	idoc.pub	Fuente de Internet	<1%
8	Submitted to Universidad Católica de Santa María	Trabajo del estudiante	<1%
9	repositorio.continental.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
10	repositorio.ucv.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
11	Submitted to Infile	Trabajo del estudiante	<1%
12	Submitted to Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC	Trabajo del estudiante	<1%
13	repositorioacademico.upc.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
14	repositorio.utea.edu.pe	Fuente de Internet	<1%

Dedicatoria

A Jesús Nazareno de Tiabaya, por concederme la fortaleza, la sabiduría y la constancia necesaria para culminar esta importante etapa de formación académica.

A mis padres, Martín y Marita, por su amor incondicional, su apoyo permanente y haberme inculcado, con su ejemplo, los valores del esfuerzo, la perseverancia y la responsabilidad, que han sido pilares fundamentales en este proceso.

A la memoria de mis abuelos, Edgardo y Juan de Mata, guardo los más bonitos recuerdos de su alegría y cariño; sus sonrisas vuelven a mí cada vez que escucho las canciones de Nino Bravo y los Errantes de Chuquibamba, que me acompañan en cada noche de estudio, Aunque ya no estén físicamente, su esencia vive en mí y guía cada uno de mis pasos. Este aprendizaje también les pertenece.



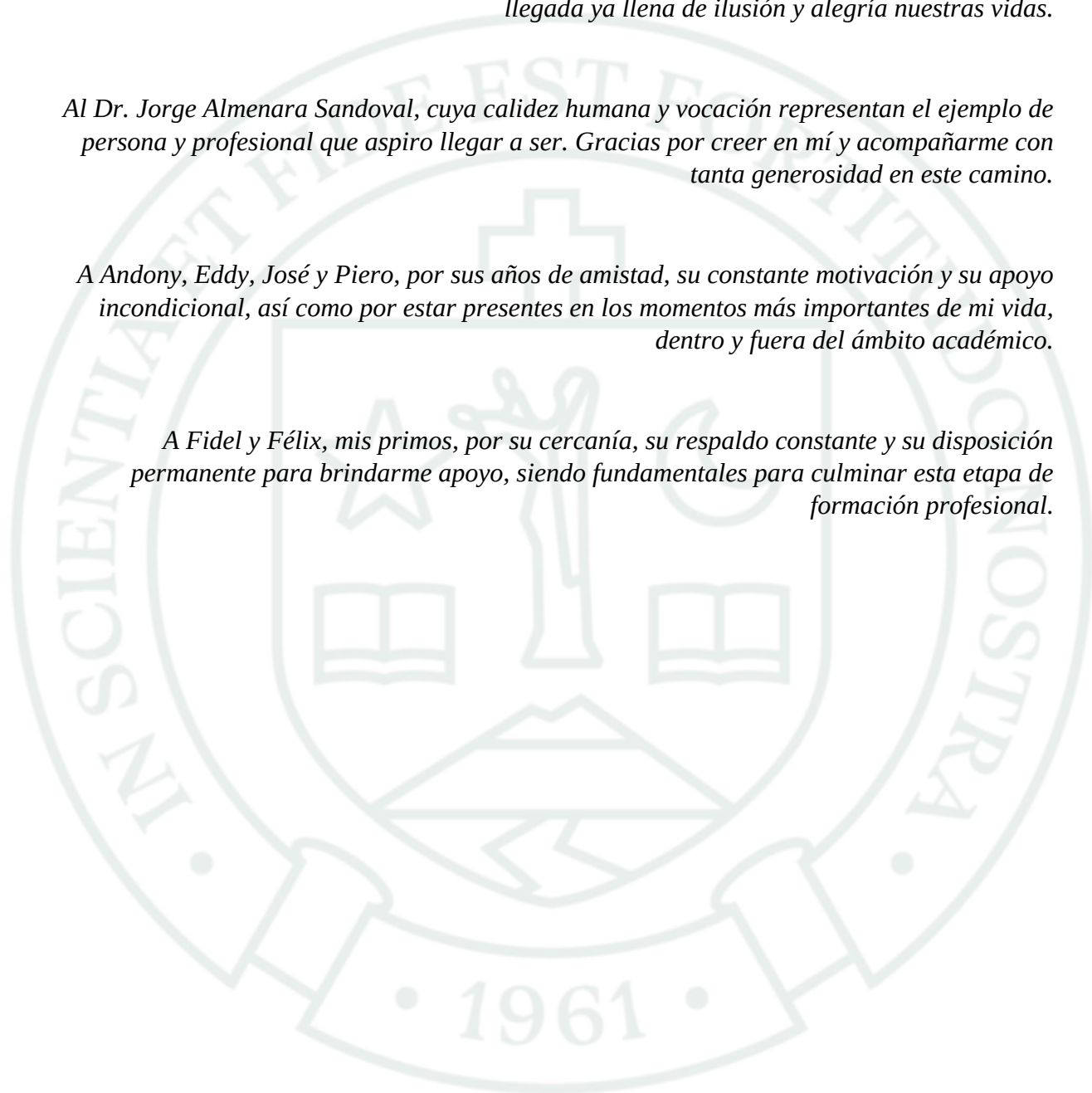
Agradecimientos

A Yeslee, mi hermana, por su manera única de acompañarme y alentarme en cada etapa de este proceso; y por el amor con el que traerá a este mundo a quien viene en camino, cuya llegada ya llena de ilusión y alegría nuestras vidas.

Al Dr. Jorge Almenara Sandoval, cuya calidez humana y vocación representan el ejemplo de persona y profesional que aspiro llegar a ser. Gracias por creer en mí y acompañarme con tanta generosidad en este camino.

A Andony, Eddy, José y Piero, por sus años de amistad, su constante motivación y su apoyo incondicional, así como por estar presentes en los momentos más importantes de mi vida, dentro y fuera del ámbito académico.

A Fidel y Félix, mis primos, por su cercanía, su respaldo constante y su disposición permanente para brindarme apoyo, siendo fundamentales para culminar esta etapa de formación profesional.



Epígrafe

Para que la gente vea y sepa, considere y entienda, que la mano de Dios ha hecho esto.

Isaías 41:20



RESUMEN

Esta investigación aborda la limitación del derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales en Perú, en el contexto de 2024. El objetivo general fue analizar cómo se ve afectado este derecho por cláusulas que restringen la disposición de los bienes, especialmente aquellas establecidas en contratos civiles y mercantiles. La metodología utilizada fue cualitativa, basándose en la revisión documental, entrevistas con expertos y análisis de expedientes legales, con un enfoque en la interpretación de los artículos 882 y 926 del Código Civil Peruano. Los resultados indican que las cláusulas restrictivas, como las de inalienabilidad, generan tensiones entre la autonomía de la voluntad y el principio de función social de la propiedad. El Tribunal Constitucional ha establecido que estas restricciones deben ser proporcionales y razonables, pero las normas actuales siguen siendo demasiado rígidas, lo que afecta la circulación de bienes en el mercado. Finalmente, la investigación concluye que se requiere una reforma legislativa para flexibilizar las restricciones a la propiedad y permitir que las cláusulas de inalienabilidad sean más adaptables, siempre que no perjudiquen el bien común.

Palabras clave: Derecho constitucional, cláusulas restrictivas, autonomía privada.

ABSTRACT

This research addresses the limitation of the constitutional right to property through restrictive clauses in contractual relationships in Peru, within the context of 2024. The general objective was to analyze how this right is affected by clauses that restrict the disposition of goods, especially those established in civil and commercial contracts. The methodology used was qualitative, based on documentary review, interviews with experts, and analysis of legal files, with a focus on the interpretation of articles 882 and 926 of the Peruvian Civil Code. The results indicate that restrictive clauses, such as inalienability clauses, create tensions between the autonomy of will and the principle of the social function of property. The Constitutional Court has established that these restrictions must be proportional and reasonable, but current regulations remain too rigid, which affects the circulation of goods in the market. Finally, the research concludes that a legislative reform is necessary to relax property restrictions and allow inalienability clauses to be more adaptable, as long as they do not harm the public good.

Keywords: Constitutional law, restrictive clauses, private autonomy.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

EPÍGRAFE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN..... 1

HIPÓTESIS.....3

OBJETIVOS..... 4

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO.....8

1.1 Estado del arte 9

Antecedentes internacionales..... 9

Antecedentes nacionales 13

1.2. Marco conceptual o bases teóricas 18

2.1. Derecho a la propiedad..... 19

2.1.1 La propiedad en la historia 19

2.1.2 Principios fundamentales del derecho de propiedad 22

2.1.3 Regulación del Derecho de Propiedad en el Código Civil 30

2.1.4 Restricciones legales a la disposición de bienes: artículos 882 y 926 del Código Civil 32

2.1.5 Autonomía de la Voluntad y sus Límites en la Contratación..... 35

2.1.6 Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el Derecho de Propiedad 39

2.1.7 Conflictos y Tensiones Actuales en Torno al Derecho de Propiedad..... 44

2.1.8 Constitucionalización del Derecho Civil y del Derecho Contractual 48

2.2 Cláusulas Convencionales..... 49

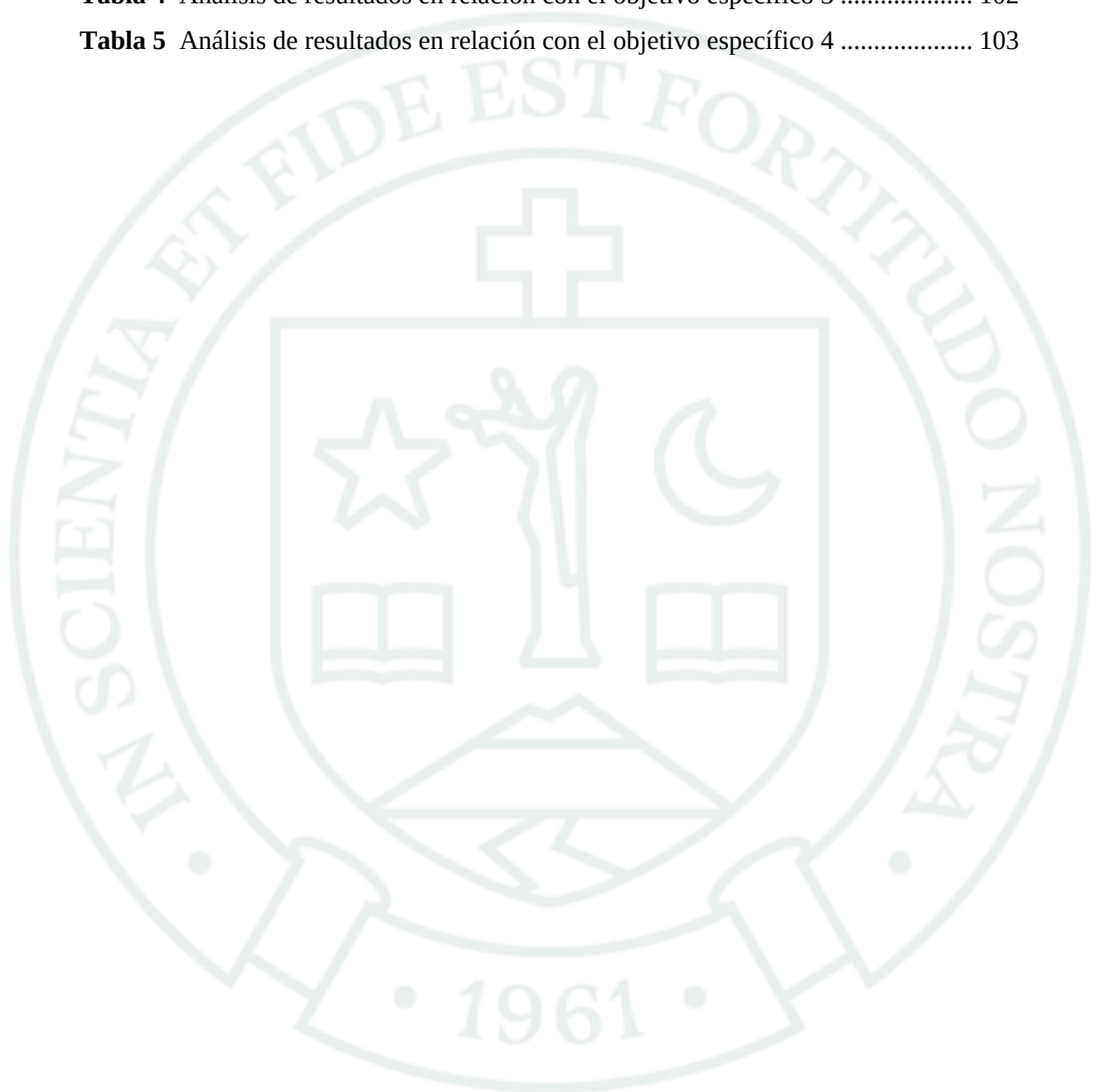
2.2.1 Función jurídica de las cláusulas convencionales en el derecho privado..... 49

2.1.2 Regulación de las cláusulas convencionales en el Perú..... 49

2.1.3 Cláusulas de inalienabilidad	50
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA.....	55
2.1 Técnicas, instrumentos y materiales de verificación.....	56
2.2 Población.....	59
2.3 Ubicación espacial.....	59
2.4 Ubicación temporal	60
2.5. Unidades de estudio	60
2.6 Estrategia de recolección de datos	61
2.7 Fundamentación metodológica constitucional	62
CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	63
3.1 Resultados	64
3.1.1 Resultado de las guías de entrevista	64
3.1.2 Resultado de expedientes	80
3.1.3 Resultado del derecho comparado	93
3.2 Análisis de resultados.....	99
3.3 Discusiones.....	104
Debate: La prohibición del artículo 882 y el principio de proporcionalidad	106
CONCLUSIONES.....	117
RECOMENDACIONES.....	118
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	119
ANEXOS.....	124

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Análisis de resultados en relación con el objetivo general	99
Tabla 2	Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 1	100
Tabla 3	Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 2	101
Tabla 4	Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 3	102
Tabla 5	Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 4	103



INTRODUCCIÓN

El derecho constitucional de propiedad constituye uno de los pilares esenciales del Estado constitucional de derecho, debido a que garantiza a toda persona la posibilidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar sus bienes dentro de los límites establecidos por la Constitución y la ley. Sin embargo, este derecho no tiene carácter absoluto, pues su ejercicio debe armonizarse con el bien común, la función social de la propiedad, la seguridad jurídica y la libre circulación de bienes dentro del mercado. En ese contexto, la presente investigación analiza una problemática relevante en el ámbito constitucional y civil: la limitación del derecho de propiedad a través de cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, especialmente aquellas vinculadas con la inalienabilidad de bienes.

La investigación parte del análisis del artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que reconoce y protege el derecho de propiedad, y lo contrasta con el artículo 882 del Código Civil, norma que prohíbe los pactos que restringen la enajenación o gravamen de bienes, salvo disposición legal. Asimismo, se considera el artículo 926 del Código Civil, referido a la oponibilidad de las restricciones convencionales frente a terceros cuando estas se encuentran inscritas. A partir de esta relación normativa, se advierte una tensión entre la protección del derecho de propiedad, la autonomía privada, la seguridad del tráfico jurídico y el principio de libre circulación de bienes.

El problema central de la investigación radica en determinar si la prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas, particularmente las cláusulas de inalienabilidad, constituye una limitación razonable del derecho de propiedad o, por el contrario, genera una restricción excesiva de la facultad de disposición del propietario. Esta cuestión resulta importante porque, en la práctica contractual, pueden existir situaciones en las que las partes tengan intereses legítimos para pactar restricciones temporales y justificadas, sin que ello implique necesariamente una afectación desproporcionada del derecho constitucional de propiedad.

En ese sentido, el objetivo general de la investigación es analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025. Para ello, se examinan los efectos de la prohibición de dichas cláusulas en los contratos civiles y mercantiles, se evalúa la compatibilidad constitucional del artículo 882 del Código Civil, se determina el alcance y los límites de las restricciones convencionales reguladas por el ordenamiento jurídico peruano, y se analiza su relación con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes.

La presente investigación se encuentra organizada en tres capítulos principales. En el Capítulo I, se desarrolla el marco teórico de la investigación, abordando los fundamentos del derecho de propiedad, su protección constitucional, sus límites, la autonomía privada, las cláusulas convencionales, las cláusulas de inalienabilidad, la función social de la propiedad y los antecedentes investigativos nacionales e internacionales. Este capítulo permite construir la base conceptual y jurídica necesaria para comprender la problemática desde una perspectiva constitucional, civil y comparada.

En el Capítulo II, se expone la metodología empleada en la investigación. En esta parte se precisa el enfoque, el tipo y diseño de estudio, las técnicas e instrumentos de recolección de información, la población o unidades de estudio, así como la estrategia utilizada para analizar los datos obtenidos. La investigación se desarrolla desde un enfoque cualitativo, debido a que busca interpretar jurídicamente el problema a partir de entrevistas, revisión documental, análisis normativo, criterios registrales, jurisprudencia y derecho comparado.

En el Capítulo III, se presentan los resultados y la discusión de la investigación. En primer lugar, se analizan los resultados obtenidos mediante las entrevistas realizadas a especialistas, quienes aportan criterios sobre la validez, límites y efectos de las cláusulas restrictivas en el derecho de propiedad. Luego se examinan resoluciones y criterios registrales relacionados con la inscripción, validez y oponibilidad de estas restricciones. Asimismo, se incorpora el análisis del derecho comparado, considerando experiencias normativas de países como Colombia, Ecuador, España, Italia y Argentina, con la finalidad de identificar modelos que permitan una regulación más equilibrada de las cláusulas de inalienabilidad.

Finalmente, la investigación desarrolla las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis realizado. En ellas se plantea la necesidad de superar una interpretación rígida del artículo 882 del Código Civil, proponiendo una lectura más compatible con la Constitución, la autonomía privada y la libre circulación de bienes. Asimismo, se considera pertinente establecer criterios de temporalidad, proporcionalidad, razonabilidad y finalidad legítima para evaluar la validez de las cláusulas restrictivas, así como desarrollar una interpretación sistemática entre los artículos 882 y 926 del Código Civil. De esta manera, la investigación busca contribuir al debate jurídico sobre la necesidad de una regulación más flexible, coherente y constitucionalmente adecuada de las restricciones convencionales al derecho de propiedad.

HIPÓTESIS

Hipótesis general

Dado que la facultad de disposición constituye un atributo esencial del derecho de propiedad y que la autonomía privada permite a los particulares regular válidamente sus intereses patrimoniales, **es probable que** la prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas prevista en el artículo 882 del Código Civil constituya una limitación desproporcionada del derecho constitucional de propiedad, al impedir el establecimiento de restricciones convencionales legítimas, razonables y compatibles con el ordenamiento jurídico.

Hipótesis específicas

- **Dado que** las cláusulas restrictivas pueden constituir mecanismos contractuales de protección patrimonial libremente acordados por las partes, es probable que su prohibición en los contratos civiles y mercantiles limite el ejercicio del derecho constitucional de propiedad al restringir la autonomía privada y la facultad de disposición de los particulares.
- **Dado que** la facultad de disposición forma parte del contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad, **es probable que** la prohibición absoluta de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882 del Código Civil resulte incompatible con dicho contenido esencial al impedir toda forma de restricción convencional sobre los bienes.
- **Dado que** los derechos fundamentales admiten limitaciones razonables orientadas a la protección de intereses jurídicamente relevantes, **es probable que** las restricciones convencionales al derecho de propiedad sean constitucionalmente admisibles cuando respondan a una finalidad legítima, sean temporales, proporcionales y no vacíen de contenido el derecho protegido.
- **Dado que** el derecho comparado admite restricciones convencionales sujetas a límites de razonabilidad y temporalidad sin afectar el tráfico jurídico, **es probable que** la prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas no constituya el único mecanismo idóneo para garantizar la libre circulación de bienes dentro del régimen económico constitucional, pudiendo coexistir restricciones convencionales razonables con la dinámica del mercado.

OBJETIVOS

Objetivo general

Analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025.

Objetivos específicos

- Examinar los efectos que genera la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad.
- Evaluar la compatibilidad constitucional de la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882 del Código Civil respecto de la facultad de disposición inherente al derecho de propiedad.
- Determinar los criterios constitucionales que delimitan la validez de las restricciones convencionales al derecho de propiedad dentro del ordenamiento jurídico peruano.
- Analizar la relación existente entre las cláusulas convencionales restrictivas con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes.

INTERROGANTES

Problema general de investigación

¿De qué manera se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025?

Problemas específicos

- ¿Qué efectos genera la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad?
- ¿Es constitucionalmente compatible la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882 del Código Civil con la facultad de disposición inherente al derecho de propiedad?
- ¿Cuáles son los criterios constitucionales que delimitan la validez de las restricciones convencionales al derecho de propiedad dentro del ordenamiento jurídico peruano?
- ¿Qué relación existe entre las cláusulas convencionales restrictivas con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes?

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El derecho de propiedad en el Perú, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política, garantiza a las personas la facultad de usar, disfrutar y disponer de sus bienes. Sin embargo, este derecho no es absoluto y debe ejercerse dentro de los límites legales y en armonía con el interés social. En este contexto, el Código Civil peruano establece restricciones a la libre disposición de los bienes mediante normas como el artículo 882, que prohíbe pactos que restrinjan la enajenación o gravamen de bienes, salvo disposición legal, y el artículo 926, que exige la inscripción de las restricciones convencionales en Registros Públicos para que sean oponibles frente a terceros.

Si bien estas disposiciones buscan preservar la libre circulación de bienes y promover un mercado dinámico, generan desafíos en la práctica contractual, ya que limitan la autonomía de la voluntad de las partes para establecer restricciones que puedan responder a necesidades económicas y sociales legítimas. La prohibición absoluta de las cláusulas de inalienabilidad restringe la flexibilidad de los contratos y puede afectar la seguridad jurídica en determinadas transacciones.

El Tribunal Constitucional del Perú, en diversas sentencias, ha reconocido la doble dimensión del derecho de propiedad: como un derecho subjetivo del propietario y como una garantía institucional que debe responder al interés colectivo. En la sentencia 0864-2009-PA/TC, el Tribunal estableció que las restricciones al derecho de propiedad son admisibles siempre que cumplan con los principios de necesidad, proporcionalidad y legitimidad, y que su aplicación debe estar justificada dentro de un Estado democrático. De manera similar, en la sentencia 3258-2010-PA/TC, se reafirma que cualquier limitación debe ser razonable y no arbitraria.

A pesar de estos criterios jurisprudenciales, el Código Civil mantiene una regulación inflexible, generando conflictos entre la autonomía privada y la función social del derecho de propiedad. Esta situación es especialmente relevante en un entorno globalizado, donde los acuerdos innovadores y las garantías contractuales específicas son clave para atraer inversión y garantizar la estabilidad de las transacciones comerciales.

Desde una perspectiva doctrinal, Roel (2022) ha señalado que el Código Civil fue diseñado en un contexto de mayor intervención estatal, lo que hoy resulta incompatible con un mercado moderno y competitivo. Esta falta de armonización genera incertidumbre tanto para los operadores nacionales como para los internacionales, quienes pueden preferir jurisdicciones con marcos regulatorios más dinámicos y flexibles.

En este sentido, es fundamental analizar cómo las restricciones contractuales afectan el ejercicio del derecho constitucional de propiedad, identificar los conflictos que surgen entre las cláusulas convencionales y el principio de libre circulación de bienes, y evaluar si las limitaciones normativas actuales garantizan un equilibrio adecuado entre la seguridad jurídica y las necesidades económicas del país. La revisión de estas normas permitiría una mayor adaptabilidad sin comprometer los principios constitucionales, favoreciendo así un entorno jurídico y económico más estable y competitivo.

JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La investigación sobre las restricciones convencionales al derecho de propiedad se justifica desde diversos puntos de vista que destacan su importancia en el ámbito académico, económico, social y ético. En primer lugar, el análisis contribuye al conocimiento teórico y práctico del derecho civil y constitucional, proporcionando una comprensión más profunda de la interacción entre el Código Civil peruano y los principios constitucionales. Este estudio permite identificar las tensiones y desafíos que plantea la normativa actual, lo que fomenta un debate jurídico sobre su interpretación y aplicación, además de servir como base para futuras investigaciones.

En el plano económico, el derecho de propiedad es esencial para garantizar un mercado competitivo y dinámico. La falta de flexibilidad en las disposiciones legales puede convertirse en un obstáculo para atraer inversiones extranjeras y fomentar acuerdos innovadores en un entorno globalizado. Por ello, este estudio busca proponer soluciones normativas que equilibren la protección de los derechos de propiedad con las exigencias del mercado moderno, contribuyendo al desarrollo sostenible y a la competitividad del país.

La relevancia social de esta investigación radica en la función que cumple el derecho de propiedad como pilar de la seguridad jurídica y la estabilidad económica de las personas. Analizar las restricciones legales y convencionales permite evaluar cómo estas afectan no solo a los operadores económicos, sino también a la sociedad en general, al garantizar que las relaciones contractuales sean justas y seguras. Este enfoque fortalece la confianza en el marco normativo y promueve la participación activa en la economía.

Finalmente, desde una perspectiva ética, este estudio aborda la importancia de armonizar los intereses individuales y colectivos, respetando los principios de justicia y equidad. Las restricciones al derecho de propiedad deben aplicarse de manera proporcional y legítima, evitando vulnerar derechos fundamentales o generar desequilibrios injustificados. Este análisis permite garantizar que el marco jurídico sea coherente con los valores éticos y sociales que sustentan un Estado de derecho. Así, la investigación no solo busca comprender la problemática actual, sino también contribuir a la construcción de un sistema normativo más equitativo y funcional.



CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1 Estado del arte

Antecedentes internacionales

Cobo (2024), tuvo como finalidad analizar el uso, la naturaleza jurídica, la eficacia y las limitaciones de las cláusulas de no modificación oral en el derecho contractual ecuatoriano. Estas cláusulas, que han ganado popularidad en contratos complejos, establecen que los términos de un contrato solo pueden modificarse cumpliendo con formalidades específicas. El estudio buscó determinar cómo estas cláusulas se aplican en el marco normativo ecuatoriano y cómo equilibran la seguridad contractual con la autonomía de la voluntad de las partes.

El autor utilizó un enfoque doctrinal y normativo. Analizó principios del derecho contractual como la libertad de forma y las solemnidades voluntarias, a través del Código Civil y el Código de Comercio ecuatorianos. También consideró precedentes internacionales, como el caso *Rock Advertising Ltd c. MWB Business Exchange Centres Ltd.* del Reino Unido, así como los principios UNIDROIT y la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías. Además, exploró doctrinas como los actos propios, que influyen en la eficacia y límites de estas cláusulas, aportando una perspectiva comparativa.

El análisis reveló que las cláusulas de no modificación oral eran válidas y eficaces en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, pero su aplicación podía verse limitada por ciertos principios, como la doctrina de los actos propios. En el Código de Comercio, estas cláusulas parecían tener una eficacia absoluta, mientras que en el Código Civil estaban sujetas a mayores interpretaciones y restricciones. El estudio también identificó tres criterios clave para distinguir una modificación contractual de un incumplimiento: el acuerdo expreso o tácito entre las partes, la repetición de actos contrarios a los términos originales y la certeza razonable de que las partes aceptaron un cambio en el contrato.

Como conclusión, el autor destacó que las cláusulas de no modificación oral eran herramientas útiles para garantizar la seguridad y certeza en los contratos, aunque no estaban exentas de limitaciones. Estas cláusulas dependían en gran medida de la conducta de las partes y de los acuerdos previos establecidos. Además, subrayó que las partes deben ser conscientes de que al incluir estas cláusulas restringen su autonomía de la voluntad, obligándolas a seguir las formalidades pactadas para cualquier modificación futura. Este equilibrio entre la libertad

contractual y la seguridad jurídica fue señalado como el principal desafío en la aplicación de estas cláusulas en el contexto ecuatoriano.

Granados y Pozo (2021), tuvieron como finalidad analizar cómo los procesos de expropiación en Ecuador afectan los derechos fundamentales a la propiedad privada y la seguridad jurídica. La investigación se centró en identificar las deficiencias normativas y prácticas relacionadas con la valoración y el pago del justo precio, poniendo en evidencia las consecuencias patrimoniales y sociales de dichas vulneraciones en los ciudadanos.

El autor utilizó un enfoque cualitativo, basado en métodos analítico-sintético, histórico-comparativo e inductivo-deductivo. Se realizó una revisión exhaustiva de la normativa ecuatoriana vigente, como el Código Civil, el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Además, se analizaron sentencias relevantes de la Corte Constitucional y la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Este marco normativo se complementó con un análisis teórico sobre los derechos de propiedad y el concepto de justo precio, proporcionando una visión integral de la problemática.

El estudio evidenció que el uso del avalúo catastral como base para calcular el justo precio en los procesos expropiatorios era insuficiente, ya que no reflejaba el valor comercial real de los bienes ni consideraba los impactos sociales y psicológicos del despojo. Esta práctica, combinada con la falta de metodologías homologadas para la valoración, resultaba en indemnizaciones injustas y desproporcionadas. Asimismo, se encontró que el diseño del proceso expropiatorio limitaba la intervención judicial, dejando a los jueces sujetos a valores impuestos por entidades administrativas, lo que vulneraba principios constitucionales como el debido proceso y la tutela judicial efectiva.

El autor concluyó que, aunque la expropiación es una herramienta legítima del Estado, su implementación en Ecuador había generado una vulneración sistemática del derecho a la propiedad privada y la seguridad jurídica. Subrayó que el uso exclusivo del avalúo catastral subestimaba el valor real de los bienes y afectaba la capacidad de los propietarios para restablecer su situación patrimonial tras el despojo. Finalmente, propuso una reforma legal que incluyera la valoración comercial de los bienes, la intervención de peritos independientes y un

fortalecimiento de la intervención judicial para garantizar que los derechos de los ciudadanos sean protegidos en los procesos expropiatorios.

Palomares (2022), tuvo como propósito analizar las implicancias jurídicas de las prohibiciones de disponer establecidas voluntariamente en negocios jurídicos dentro del marco del Derecho Civil español. Este estudio se enfocó en identificar las diferencias entre los efectos reales y obligacionales de estas prohibiciones, considerando su configuración, aplicabilidad y limitaciones en actos jurídicos gratuitos y onerosos, así como su relación con el Registro de la Propiedad.

El autor utilizó una metodología cualitativa basada en el análisis doctrinal y normativo. Se examinó la normativa relevante, como el Código Civil español y la Ley Hipotecaria, además de jurisprudencia clave del Tribunal Supremo y resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado. También se incorporó un enfoque comparativo que permitió destacar las diferencias entre el derecho civil común y los derechos civiles autonómicos en España, enriquecido por doctrinas clásicas y contemporáneas sobre derechos reales y obligaciones.

El análisis evidenció que las prohibiciones de disponer en actos gratuitos, como donaciones y disposiciones testamentarias, podían generar efectos reales cuando se inscribían en el Registro de la Propiedad, haciéndolas oponibles a terceros. Sin embargo, en los negocios onerosos, estas prohibiciones solo tenían efectos obligacionales, vinculando únicamente a las partes del contrato y generando responsabilidades civiles en caso de incumplimiento. Además, se destacó que la inscripción registral era determinante para otorgar eficacia real a estas prohibiciones, pero esta condición limitaba la flexibilidad en los negocios jurídicos onerosos.

El estudio también identificó varias limitaciones jurídicas. Las prohibiciones perpetuas de disposición eran consideradas nulas, y solo se aceptaban aquellas que respetaran criterios de temporalidad, una justificación legítima y el orden público. Asimismo, se señaló que existía confusión en la doctrina jurídica sobre la categorización de estas prohibiciones, especialmente en su relación con los derechos reales y las obligaciones.

El autor concluyó que las prohibiciones de disponer voluntarias constituían una herramienta válida en el Derecho Civil español, pero su eficacia dependía del tipo de negocio jurídico y de su configuración. Las prohibiciones inscritas en el Registro de la Propiedad tenían

efectos reales frente a terceros, mientras que las no inscritas solo generaban efectos obligacionales entre las partes. Sin embargo, la regulación actual era insuficiente y generaba ambigüedades, particularmente en los negocios onerosos, donde podría justificarse la inscripción bajo condiciones específicas. Finalmente, el autor sugirió la necesidad de una reforma normativa que unificara criterios y considerara la experiencia de los derechos civiles forales, proponiendo limitar la duración máxima de estas prohibiciones y garantizar su aplicación en defensa de intereses legítimos.

Rodríguez (2023), tuvo como finalidad analizar la validez, aplicabilidad y límites de las cláusulas de inalienabilidad en el derecho privado colombiano. El autor exploró cómo estas cláusulas, que restringen la libre disposición de los bienes, se han implementado históricamente y cómo interactúan con principios fundamentales como la autonomía privada y la función social de la propiedad. Además, el estudio incluyó una perspectiva comparativa con otros sistemas jurídicos de América Latina y Europa.

Para abordar este análisis, el autor empleó un enfoque doctrinal y comparativo. Se revisó la evolución histórica de estas cláusulas desde su origen en el derecho romano hasta su incorporación en el ordenamiento colombiano contemporáneo. También se examinó el marco normativo colombiano, con énfasis en el Código Civil y el Código de Comercio, complementado con jurisprudencia relevante de la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia de Colombia. La comparación incluyó regulaciones de países como Argentina, Chile y Perú, así como el marco común europeo, lo que permitió identificar similitudes y diferencias en el tratamiento de estas restricciones.

El análisis reveló que, en Colombia, las cláusulas de inalienabilidad son válidas siempre que cumplan con requisitos específicos como la temporalidad y la justificación de un interés legítimo. Sin embargo, su eficacia es limitada, ya que no pueden ser oponibles de manera absoluta a terceros. Se destacó que estas cláusulas son más comunes en actos a título gratuito, como donaciones o disposiciones testamentarias, mientras que en actos onerosos enfrentan mayores restricciones debido a su impacto en el tráfico jurídico y la seguridad económica. A nivel comparado, se encontró que países como Argentina y Chile permiten estas cláusulas bajo condiciones similares a las de Colombia, mientras que en Perú se observa una regulación más estricta.

El autor concluyó que las cláusulas de inalienabilidad representan un mecanismo válido y útil dentro del derecho privado colombiano, especialmente para proteger ciertos intereses legítimos en actos gratuitos. No obstante, enfatizó que su aplicación debe ser interpretada de forma restrictiva para evitar conflictos con principios como la libre disposición de bienes y la seguridad jurídica. Finalmente, se recomendó revisar el marco normativo colombiano para garantizar mayor claridad y coherencia en su regulación, promoviendo un equilibrio entre las necesidades de los ciudadanos y los principios fundamentales del derecho privado.

Antecedentes nacionales

Vilchez (2023), tuvo como finalidad analizar la normativa peruana sobre las cláusulas de inalienabilidad, con un enfoque particular en el Artículo 882 del Código Civil. Este análisis se dirigió a identificar la interpretación más adecuada de dicho artículo y evaluar su idoneidad en el contexto jurídico actual. Asimismo, se propuso comparar esta normativa con propuestas de reforma y regulaciones internacionales, con el objetivo de plantear una alternativa legislativa que contemplara limitaciones menos restrictivas y más alineadas con las necesidades contractuales contemporáneas.

El estudio empleó un enfoque cualitativo basado en el análisis jurídico. Para ello, se revisaron sistemáticamente las disposiciones legales pertinentes, como el Artículo 882 y su interacción con el Artículo 926 del Código Civil, además de las propuestas de reforma legislativa presentadas en años recientes. También se realizó un análisis comparativo con las legislaciones del Sistema Romano-Germánico, y se revisaron las principales doctrinas y jurisprudencias, en especial los precedentes del Tribunal Registral.

Los resultados indicaron que el Artículo 882 establece una prohibición absoluta para las cláusulas de inalienabilidad, lo cual restringe significativamente tanto su inscripción como su aplicación práctica. Esto se identificó como una limitación a la libertad contractual y a la autonomía privada, que resulta lesiva para intereses legítimos. Por otro lado, se observó que las legislaciones extranjeras, como las de Italia, Francia y España, presentan regulaciones más flexibles que permiten las cláusulas de inalienabilidad bajo límites temporales y requisitos específicos. En el ámbito nacional, las propuestas de reforma legislativa, como las de 2016 y 2019, plantearon la posibilidad de establecer una prohibición relativa, con plazos máximos de hasta 10 años, lo que se consideró un enfoque más equilibrado.

La investigación concluyó que la prohibición absoluta del Artículo 882 del Código Civil es excesiva y no responde a las necesidades contractuales modernas ni a las tendencias internacionales. Se determinó que dicha regulación no protege adecuadamente los principios que busca garantizar, como la libre circulación de bienes, y resulta innecesariamente restrictiva. Por ello, se recomendó reformar la normativa para establecer una prohibición relativa que contemple límites temporales claros y requisitos específicos, armonizando el derecho nacional con las mejores prácticas internacionales y promoviendo una mayor flexibilidad contractual.

Pinchi y Vargas (2023), tuvieron como propósito analizar cómo la prohibición de prohibir disponer bienes entre las partes, regulada en el artículo 882 del Código Civil peruano, se relacionaba con el ejercicio abusivo del derecho. Se buscó evidenciar que dicha norma limitaba de manera injustificada la libertad contractual de las partes, lo cual generaba escenarios de abuso por parte del Estado y afectaba derechos fundamentales como el de disposición y propiedad. Este análisis se planteó con el objetivo de fundamentar la necesidad de una reforma legislativa para evitar que estas restricciones continúen afectando la dinámica contractual.

El estudio siguió un enfoque cualitativo de carácter teórico y propositivo, sustentado en una postura epistemológica iuspositivista. Se emplearon técnicas de observación documental mediante fichas de citas y resúmenes para recopilar información relevante de doctrinas, jurisprudencia y normativas nacionales e internacionales. Posteriormente, los datos recolectados fueron analizados a través de la argumentación jurídica, lo cual permitió construir un análisis crítico sobre la norma en cuestión.

Los resultados mostraron que la prohibición de prohibir disponer bienes no se ajustaba al principio de libertad contractual, al imponer restricciones que limitaban la autonomía de las partes en sus decisiones privadas. Asimismo, se evidenció una relación directa entre esta prohibición y el ejercicio abusivo del derecho, ya que la normativa permitía al Estado interferir en acuerdos contractuales legítimos, vulnerando así la voluntad de las partes. Este marco restrictivo contribuía a inmovilizar bienes en el mercado y a generar inseguridad jurídica.

En las conclusiones, se determinó que el artículo 882 del Código Civil no solo era inconsistente con los principios fundamentales del derecho civil, como la autonomía de la voluntad, sino que también posibilitaba un ejercicio arbitrario del derecho que atentaba contra

los intereses de las partes. Por lo tanto, se recomendó su reforma, considerando que una normativa ajustada permitiría proteger la libertad contractual y garantizar la libre disposición de bienes, siempre que se respetaran los límites legales y el interés público.

Ríos (2019), tuvo como finalidad analizar de qué manera la prohibición de los pactos de no enajenar un bien inmueble impactaba en la autonomía privada de las personas naturales, abordando además cómo estas restricciones afectaban el poder de autodeterminación y la tutela jurídica de la libertad individual en el distrito de Los Olivos, Perú, en el año 2018. El objetivo principal fue contribuir a una mejor comprensión de la regulación legal en relación con la autonomía privada y proponer mejoras normativas para el artículo 882° del Código Civil peruano.

El método empleado fue de enfoque cualitativo, basado en un diseño de teoría fundamentada. Este diseño permitió recopilar y analizar datos para generar conocimiento nuevo sobre el tema estudiado. Se utilizaron técnicas de entrevista semiestructurada y análisis documental, considerando como participantes a seis abogados especialistas en derecho civil. La recolección de datos se realizó con instrumentos validados por expertos, y el análisis se llevó a cabo mediante métodos inductivo y argumentativo, considerando normas legales y teorías relevantes.

Los resultados revelaron que la prohibición de los pactos de no enajenación afectaba negativamente la autonomía privada, ya que limitaba la libertad de las partes al momento de contratar. Además, se observó que la privación de la facultad de disponer de bienes inmuebles restringía el poder de autodeterminación de las personas, afectando su capacidad para decidir en función de sus propios intereses. Finalmente, se concluyó que el impedimento de transferencia de bienes inmuebles vulneraba la tutela jurídica de la libertad individual, al priorizar intereses colectivos sobre las necesidades particulares de los contratantes.

En las conclusiones, se determinó que las limitaciones legales actuales restringen innecesariamente los derechos de los propietarios y contratantes. Por ello, se recomendó modificar el artículo 882° del Código Civil para permitir pactos de no enajenación por un plazo determinado, garantizando su inscripción registral para proteger los intereses de todas las partes involucradas. Esta modificación contribuiría a una mayor flexibilidad y respeto por la autonomía privada sin afectar a terceros.

De Bracamonte (2020), tuvo como objetivo analizar las restricciones legales impuestas por el artículo 882 del Código Civil peruano, que prohíbe la posibilidad de establecer cláusulas de inalienabilidad sobre bienes, y evaluar si esta prohibición debía interpretarse de manera absoluta o relativa. El propósito central fue proponer una visión más flexible que armonizara la libertad de contratación con la protección del derecho de propiedad.

Para alcanzar este objetivo, el autor empleó un enfoque doctrinal y normativo. Se revisaron posturas académicas nacionales e internacionales, se analizaron precedentes vinculantes emitidos por el Tribunal Registral, y se incorporaron fundamentos económicos y legales que subrayaban la importancia de equilibrar la libertad contractual con la circulación libre de los bienes en el mercado. Asimismo, se examinó la redacción del artículo 882 y su relación con otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 926.

El análisis permitió identificar que la interpretación predominante del artículo 882 como una prohibición absoluta había generado rigidez y obstaculizados acuerdos contractuales legítimos que no desnaturalizaban el derecho de propiedad. Se concluyó que una interpretación relativa de la norma permitiría pactos limitativos de carácter temporal o condicional, respetando tanto la autonomía privada como la finalidad del legislador de evitar la amortización de los bienes.

El autor sostuvo que esta interpretación flexible sería consistente con los principios constitucionales y jurídicos del sistema peruano, garantizando la libre circulación de los bienes sin menoscabar la libertad de contratación. Asimismo, se consideró que la postura rígida asumida por el Tribunal Registral había vaciado de contenido al artículo 926 del Código Civil, impidiendo cualquier restricción o limitación pactada al derecho de disposición.

Finalmente, el trabajo concluyó con la propuesta de una reforma legislativa al artículo 882 que estableciera un plazo razonable para las cláusulas de inalienabilidad, sugiriendo un máximo de 30 años. Esta modificación permitiría acuerdos más eficientes y protegería tanto los intereses de los propietarios como la dinámica económica del mercado. El autor defendió que esta reforma eliminaría las inconsistencias interpretativas y promovería una mayor coherencia en el ordenamiento jurídico peruano.

Risco (2011), desarrolló un análisis sobre las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros, enfocándose en el marco jurídico peruano. El trabajo tuvo como finalidad examinar las condiciones bajo las cuales estas limitaciones pueden ser establecidas y publicitadas, además de evaluar las contradicciones y vacíos normativos presentes en la legislación actual y en las propuestas de reforma del Código Civil. Particularmente, se analizó cómo estas restricciones interactuaban con la publicidad registral y el impacto que ello generaba en la seguridad jurídica.

Para llevar a cabo este análisis, el autor adoptó un enfoque doctrinal y normativo. Recurrió al estudio del Código Civil peruano, la Constitución y los principios que rigen el sistema jurídico, además de apoyarse en pronunciamientos del Tribunal Registral, doctrina nacional e internacional y propuestas de reforma legislativa. También utilizó métodos de interpretación sistemática e histórica para contextualizar los problemas normativos y sus posibles soluciones.

El análisis evidenció que las limitaciones convencionales al dominio podían ser válidamente pactadas entre particulares, siempre que respetaran normas imperativas y de orden público, y que su eficacia frente a terceros dependía de su inscripción registral. Sin embargo, se identificó una falta de claridad normativa respecto al alcance temporal de estas restricciones, lo cual generaba incertidumbre en su aplicación. Asimismo, se señaló que el Proyecto de Reforma del Código Civil proponía modificar el artículo 882 para permitir cláusulas de inalienabilidad hasta por un plazo máximo de diez años, pero contradecía esta propuesta al eliminar la posibilidad de inscribir dichas restricciones en los Registros Públicos.

El autor concluyó que las limitaciones convencionales al derecho de propiedad representaban una expresión legítima de la autonomía privada y que su inscripción registral era esencial para garantizar la seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros. Criticó que el Proyecto de Reforma no abordara de manera coherente la publicidad de estas restricciones y advirtió sobre el impacto negativo de negar su inscripción. Por último, recomendó ajustes legislativos que armonizaran la libertad contractual con el régimen registral y promovieran una regulación más clara y efectiva de estas limitaciones.

1.2. Marco conceptual o bases teóricas

Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es la facultad jurídica que confiere al titular el uso, disfrute y disposición de un bien, dentro de los límites legales y en armonía con el bien común. Es inviolable pero condicionado a cumplir una función social (Constitución Política del Perú, 1993; Castillo, 2023).

Función Social de la Propiedad

Principio que establece que el ejercicio del derecho de propiedad debe contribuir al bienestar colectivo, limitando el uso individual en favor de los intereses sociales o ambientales (García, 2007)

Autonomía Privada

Capacidad de las partes de regular libremente sus relaciones jurídicas a través de contratos, siempre que no contravengan normas de orden público ni derechos fundamentales (Risco, 2011).

Cláusulas Convencionales

Estipulaciones contractuales mediante las cuales se limitan o condicionan las facultades del propietario sobre un bien, como el uso, disfrute o disposición, respetando los principios de legalidad y proporcionalidad (Vílchez, 2023).

Cláusulas de Inalienabilidad

Restricciones que impiden la transferencia de bienes, de forma temporal o permanente, con el objetivo de proteger intereses específicos, como la preservación del patrimonio familiar o cultural (Rodríguez, 2023).

Restricciones Contractuales

Limitaciones pactadas entre las partes de un contrato que buscan regular el uso y disposición de los bienes, generalmente con el propósito de cumplir una finalidad legítima o proteger intereses colectivos (Chaparro, 2018).

Seguridad Jurídica

Principio que garantiza certeza, estabilidad y predictibilidad en las relaciones jurídicas, asegurando que las decisiones legales sean claras y aplicables de manera uniforme (Hernández, 2021).

Usufructo

Derecho real que permite al usufructuario usar y obtener los frutos de un bien ajeno, respetando su esencia y devolviéndolo al propietario al término del usufructo (Fuster, 2015).

Tradición

Acto mediante el cual se transfiere la posesión de un bien de un propietario a otro, perfeccionando la transferencia del derecho de propiedad (Código Civil Peruano, 1984).

2.1. Derecho a la propiedad

El derecho constitucional de propiedad es entendido como el poder jurídico conferido a las personas para usar, disfrutar, disponer y reivindicar bienes. En el contexto constitucional peruano, se encuentra protegido por el artículo 70 de la Constitución, el cual establece su inviolabilidad, condicionando su ejercicio a los principios del bien común y la ley. Este derecho, aunque fundamental, no es absoluto, sino que responde a la función social que debe cumplir en el marco de una sociedad democrática (Tantaleán, 2020).

En su naturaleza jurídica, el derecho de propiedad se configura como un derecho subjetivo de titularidad individual, que a su vez está condicionado por el interés público y las limitaciones legales. Es decir, se concibe como un derecho dinámico y adaptable a las necesidades económicas y sociales de la comunidad (Mendoza, 2015).

2.1.1 La propiedad en la historia

A lo largo de la historia de la humanidad es imprescindible hablar del señorío del ser humano sobre las cosas, pues constituye uno de los puntos clave de la historia de la humanidad, es imposible hablar de la humanidad sin mencionar a la propiedad, siendo analizada por las distintas ciencias, por lo que es imprescindible realizar un análisis histórico de la propiedad atendiendo a que la presente investigación analizará a la propiedad desde su perspectiva constitucional, atendiendo a las particularidades que se tiene sobre este derecho en la actualidad.

2.1.1.1 Propiedad como derecho divino de los reyes

Muchos historiadores señalan que la humanidad se originó en la tierra de Mesopotamia, específicamente entre el Río Eufrates y el Río Tigris. Allí el hombre se encontraba en una etapa tribal, en donde la tierra era de propiedad de toda la tribu y su administración se encontraba a cargo del jefe tribal, siendo que dicha autoridad era quien otorgaba tierras de la tribu a fin de que puedan sembrar y explotarla, ello a fin de beneficiar en un primer plano a la familia y luego recién a la familia.

Sin embargo, el hombre al encontrarse en constante evolución, a nivel social adquiere el sentido de unidad de la tribu, habiendo un cambio de la coexistencia a la de asimilación, que en la mayoría de los casos se da a la fuerza, dando origen al concepto de jefe único, que posteriormente sería conocido como rey, asimismo, atendiendo a razones religiosas se le consideró emparentado con la divinidad (Castillo, 2016).

Este concepto de rey originó una serie de privilegios a este individuo que era tener el derecho de dominio respecto a las tierras que ocupaban sus súbditos para que puedan trabajarla y vivir en ellas, siendo que estos súbditos aceptan la soberanía del rey y que la tierra era de su propiedad.

2.1.1.2 Propiedad en el derecho romano

Se debe de partir con la premisa de que los juristas romanos no señalaron un concepto definido del derecho de propiedad, esto se debe a que el contenido de este derecho ha ido cambiando a lo largo de las épocas, debido a las circunstancias políticas y económicas, atendiendo al hecho de que para los romanos el contenido de propiedad era dependiente de la cosa, eso significa que tenía una variada extensión (Medina, 2017).

Ahora bien, no es necesario que la cosa se encuentre sujeta al poder físico del propietario, pues puede encontrarse en manos de otra persona, esto quiere decir en posesión de otra persona, sin que el propietario deje de serlo, pues a este le pertenece jurídicamente.

A fin de poder designar a la propiedad los romanos inventaron tres denominaciones técnicas, la más general, *dominium*, que proviene de *dominus*, es decir señor, lo que significa que realmente el contenido de la propiedad no se encuentra en la *res* (cosa), sino que en el sujeto y en su comportamiento como señor de la cosa.

2.1.1.3 Propiedad en la edad media

Es importante señalar que la propiedad en la época feudal se traslada del individuo a clero y a su vez a las distintas formas de nobleza, quienes van a segmentar el carácter de absoluto, exclusivo y perpetuo; en este sentido, ya no existe un propietario que posea un único señorío sobre las cosas y se crearon una serie de derechos que muchas veces se encontraron superpuestos. Es importante precisar que las imprecisiones en relación al derecho de propiedad es propio de la época y de aquellos en los que los lazos feudales que sujetan a los siervos de la gleba a vivir en las tierras de sus ancestros, sin posesiones ni concepto alguno de propiedad, con una serie de relaciones jurídicas respecto a los bienes y objetos, que en la mayoría de casos se encontraban superpuestos con los del clero o la nobleza, marcando de esta forma la época. (Desojo, 2021)

2.1.1.4 Propiedad en la edad moderna

La propiedad en esta época se caracterizó por una evolución en relación con la manera en que se entendía y se gestionaba los bienes y la tierra. Es importante aclarar que este periodo abarca a partir del siglo XV hasta el XVIII, en donde la propiedad se encontraba íntimamente ligada a la monarquía y la nobleza, manteniendo un sistema feudal que realizaba una estructuración de la posesión y a su vez realizaba un control de recursos. Sin embargo, se dio la expansión del comercio y el nacimiento de la clase burguesa, iniciaron a desafiar este tipo de estructuras tradicionales, incentivando un sentido de propiedad privada que iba de la mano con las ideas del individualismo y el libre mercado; es importante resaltar que, esta transformación se vio impulsada por la ilustración y el renacimiento, esto se debe a que fomentaban el crecimiento crítico de la propiedad como un derecho natural.

2.1.1.5 Propiedad en la edad contemporánea

La edad contemporánea inicia a finales del siglo XVIII y abarca hasta la actualidad, habiendo experimentado bastantes cambios en relación con la propiedad. Es importante resaltar que la revolución industrial fue un punto de inflexión, e donde la propiedad dejó de concentrarse y se diversificó al no incluir ya únicamente a las tierras, sino que también al capital y activos industriales. Es importante precisar que, tras el surgimiento de movimientos políticos y sociales, como el comunismo o socialismo, implicó que se cuestionara la propiedad privada y brindo alternativas colectivas, existiendo distintos debates sobre la distribución equitativa de la riqueza. Asimismo, la propiedad sigue siendo un tema importante en discusiones sobre derechos humanos, sostenibilidad y economía, habiendo un incremento en el enfoque de la

propiedad intelectual y los bienes digitales atendiendo a que vivimos en un mundo cada días más digitalizado y globalizado. Bajo esta línea de ideas, podemos advertir que la evolución de la propiedad muestra no solo los cambios económicos, sino que también trae consigo transformaciones culturales y sociales a lo largo de la historia de la humanidad.

2.1.2 Principios fundamentales del derecho de propiedad

El derecho de propiedad se basa en los siguientes principios fundamentales:

Función social: La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites legales, garantizando que su uso beneficie tanto al propietario como a la comunidad (García, 2007).

Inviolabilidad: Reconocido como un derecho protegido, su privación solo puede darse mediante expropiación justificada por utilidad pública o interés social, y con una debida indemnización (Rey, 2006).

Relatividad: El derecho de propiedad no es absoluto; está sujeto a restricciones para equilibrar los intereses individuales y colectivos. Este principio enfatiza que ningún derecho puede ejercerse de manera ilimitada en perjuicio de otros derechos o del bien común.

2.1.2.1 Protección constitucional del derecho de propiedad en el Perú

La Constitución peruana de 1993 consagra el derecho de propiedad en su artículo 70, estableciendo que este derecho se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Este enfoque incorpora la doctrina de la función social, que busca compatibilizar el ejercicio individual del derecho con los intereses generales de la sociedad.

El Tribunal Constitucional ha reafirmado la importancia del derecho de propiedad como base del sistema democrático, destacando que su protección se limita a evitar vulneraciones graves que afecten su contenido esencial. Así, el Estado peruano está obligado a garantizar su inviolabilidad, promoviendo un uso responsable y orientado al desarrollo sostenible (Tantaleán, 2020).

El derecho de propiedad presenta una doble dimensión: subjetiva e institucional. Esta distinción permite comprender que la propiedad no solo protege intereses individuales del propietario, sino que también cumple una función relevante dentro de la organización social y

económica del Estado. En consecuencia, la propiedad es entendida tanto como un derecho individual garantizado a una persona, como una institución jurídica que debe ejercerse conforme al interés general.

La dimensión subjetiva del derecho de propiedad considera a la propiedad como un derecho subjetivo atribuido a una persona sobre un bien determinado. Desde esta perspectiva, el propietario posee un conjunto de facultades jurídicas que le permiten usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien frente a terceros. Así, el titular puede aprovechar económicamente el bien, excluir a otros de su uso y ejercer mecanismos legales de defensa cuando su derecho sea vulnerado. Esta dimensión se relaciona directamente con la libertad individual, la autonomía privada y la seguridad jurídica, pues garantiza que cada persona pueda ejercer control sobre sus bienes dentro de los límites establecidos por la ley.

Por ejemplo, quien es propietario de un inmueble puede habitarlo, arrendarlo, venderlo, hipotecarlo o impedir que terceros ingresen sin autorización. Del mismo modo, si una persona pierde la posesión de su bien de manera ilegítima, puede acudir al Poder Judicial para recuperarlo mediante las acciones correspondientes. En este sentido, la dimensión subjetiva enfatiza la protección del interés individual del titular del derecho.

Por otro lado, la dimensión institucional del derecho de propiedad entiende a la propiedad como una institución fundamental para el funcionamiento de la sociedad y de la economía. Desde esta óptica, la propiedad no existe únicamente para satisfacer intereses privados, sino también para contribuir al bienestar colectivo, la circulación de riqueza, la estabilidad económica y el desarrollo social. Por ello, el ordenamiento jurídico reconoce que el ejercicio del derecho de propiedad debe armonizarse con el interés general y con la denominada función social de la propiedad.

Esta dimensión explica que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que puede estar sujeto a límites y restricciones impuestas por la ley. El Estado puede regular el uso de los bienes cuando existan razones de interés público, protección ambiental, orden urbanístico, seguridad o tutela de derechos de terceros. Así, aunque una persona sea propietaria de un terreno, no puede utilizarlo de cualquier manera si las normas urbanísticas o ambientales prohíben determinados usos o construcciones. De esta forma, la propiedad cumple no solo una finalidad individual, sino también una función social dentro de la comunidad.

En consecuencia, ambas dimensiones se complementan. La dimensión subjetiva protege las facultades y derechos del propietario, mientras que la dimensión institucional garantiza que el ejercicio de la propiedad se desarrolle de manera compatible con los intereses de la sociedad. Por ello, el derecho moderno de propiedad ya no se concibe como un poder absoluto e ilimitado, sino como un derecho reconocido y protegido jurídicamente, cuyo ejercicio debe respetar tanto la libertad individual como las exigencias del bien común.

2.1.2.2 Limitaciones legales y convencionales al derecho de propiedad

Las limitaciones legales y convencionales al derecho de propiedad son fundamentales para equilibrar los intereses privados con el bien común, asegurando una adecuada regulación de la propiedad y sus implicaciones dentro de la sociedad. En primer lugar, las limitaciones legales son aquellas impuestas por el Estado a través de la normativa vigente, y tienen como propósito preservar el orden público, la seguridad y el bienestar social. Estas limitaciones abarcan diversos ámbitos, como las áreas naturales protegidas, el patrimonio cultural de la nación, los recursos hídricos, y las restricciones urbanísticas. El Estado, a través de la legislación, establece restricciones a la propiedad privada cuando se considera necesario para la protección de estos bienes comunes o para garantizar el interés público. La propiedad privada, aunque protegida constitucionalmente, no es absoluta y está sujeta a regulaciones que buscan evitar su uso desmedido o incompatible con el interés colectivo.

Las limitaciones legales también incluyen restricciones derivadas de la vecindad, que en algunos casos han sido transformadas en limitaciones públicas debido a su relación con la protección ambiental. El Código Civil peruano establece varias restricciones relacionadas con las actividades que puedan afectar a los vecinos, como la emisión de ruidos, humos, o vibraciones que excedan los límites permitidos. A su vez, existen limitaciones relacionadas con la propiedad dentro de áreas naturales protegidas, donde el propietario de un bien afectado debe ofrecerlo primero al Estado en caso de transferencia, y en áreas de recursos hídricos donde las “fajas marginales” son consideradas de dominio público (Ortiz, 2024).

Por otro lado, las limitaciones convencionales surgen de acuerdos entre las partes, en virtud de los cuales los propietarios acuerdan ciertas restricciones sobre el uso, disposición o gravamen de sus bienes. Estas limitaciones son voluntarias y surgen de la autonomía de la voluntad de los contratantes, pero deben ajustarse a las normas legales establecidas. En el caso

del derecho peruano, el Código Civil regula estas limitaciones en los artículos 882, 926 y 2019, permitiendo restricciones temporales en cuanto a la disposición de la propiedad, siempre que estas sean acordadas por las partes y estén debidamente registradas en los registros públicos. El artículo 882 del Código Civil, en particular, prohíbe de manera general las cláusulas de inalienabilidad que impiden la venta o el gravamen de un bien de manera permanente. Sin embargo, se reconoce la posibilidad de pactar restricciones temporales, lo cual es un tema que ha generado debate en la doctrina y la jurisprudencia, ya que algunos consideran que la norma no debe interpretarse de manera absoluta.

El Tribunal Registral ha jugado un papel crucial en la interpretación de estas limitaciones convencionales, pero su competencia para modificar la ley ha sido objeto de controversia. En diversas resoluciones, el Tribunal ha intentado restringir aún más las cláusulas de inalienabilidad, argumentando que no se deben permitir restricciones temporales que afecten los atributos esenciales de la propiedad. Sin embargo, desde el ámbito jurídico, se ha planteado que esta interpretación podría exceder las competencias del Tribunal, ya que la modificación de las leyes corresponde exclusivamente al legislador. Así, las limitaciones convencionales deben ser vistas con cautela, asegurando que no interfieran con los principios fundamentales del derecho de propiedad, como la libre disposición y el derecho a la propiedad privada.

Las limitaciones legales al derecho de propiedad en el Perú se fundamentan en la necesidad de proteger el interés general y preservar el orden público. Estas limitaciones incluyen regulaciones urbanísticas, ambientales, tributarias y de uso del suelo, entre otras. Por ejemplo, las leyes de zonificación y conservación ambiental imponen restricciones que buscan equilibrar el desarrollo económico con la protección de los recursos naturales.

Por otro lado, las limitaciones convencionales se derivan de acuerdos entre las partes, como las cláusulas de inalienabilidad, que restringen la capacidad del propietario para transferir o disponer de un bien. Estas cláusulas, aunque válidas, deben respetar los principios constitucionales y no pueden contradecir normas de orden público (Mendoza, 2015).

La adquisición en derecho de propiedad

La adquisición de la propiedad se refiere al proceso jurídico por el cual una persona obtiene la titularidad de un bien, ya sea mueble o inmueble. Este proceso puede realizarse de manera originaria o derivativa. La adquisición originaria ocurre sin la intervención de un

propietario anterior, como en el caso de la ocupación, accesión o usucapión. Por otro lado, la adquisición derivativa implica la transferencia de derechos desde un titular anterior a uno nuevo, generalmente mediante un contrato, como en la compraventa o donación (Hernández, 2021).

En el Perú, la teoría del título y modo regula la transferencia de propiedad. Según esta teoría, el título es el acto jurídico que genera la obligación de transferir, mientras que el modo es el acto material o jurídico que cumple dicha transferencia, como la tradición o entrega del bien (Vidal, 2022)

2.1.2.3 Requisitos legales

Para que la adquisición de la propiedad sea válida, deben cumplirse ciertos requisitos legales que varían según el tipo de bien y el modo de adquisición. En el caso de bienes inmuebles, se requiere un contrato válido y el cumplimiento de la formalidad registral, como la inscripción en los Registros Públicos. En bienes muebles, la tradición suele ser suficiente para perfeccionar la transferencia (Castillo, 2023).

En el marco del derecho civil peruano, el artículo 949 del Código Civil establece que la transferencia de la propiedad se perfecciona con el acuerdo de voluntades y la entrega del bien. Asimismo, en el caso de adquisiciones originarias, como la usucapión, deben cumplirse plazos específicos de posesión pacífica, pública y continua (Lazo y Reyes, 2016).

Requisitos contractuales

En las adquisiciones derivativas, los contratos deben cumplir ciertos elementos esenciales como el consentimiento de las partes, un objeto determinado y una causa lícita. Además, el contrato debe especificar claramente los términos de la transferencia, como el precio en el caso de compraventas, o las condiciones en una donación (Lasarte, 2009).

El Código Civil peruano también contempla la posibilidad de cláusulas especiales en los contratos que pueden limitar ciertos aspectos del derecho de propiedad, como cláusulas de inalienabilidad, las cuales deben ser razonables y no perpetuas para ser válidas (Vidal, 2022).

2.1.2.4 El Uso Facultad de emplear el bien

El uso, como facultad inherente al derecho de propiedad, se refiere al poder que tiene el titular para disfrutar del bien conforme a su voluntad, respetando los límites legales y contractuales. Este derecho permite que el propietario explote el bien para su beneficio directo, ya sea habitándolo, utilizándolo como espacio productivo o simplemente destinándolo a fines personales o comerciales.

En el marco legal peruano, el Código Civil establece que el uso debe ejercerse de manera armónica con los intereses sociales y sin causar perjuicio a terceros. Según Mendoza (2013), esta facultad es el eje central del derecho de propiedad, pues permite que el titular materialice su control sobre el bien dentro de los parámetros legales establecidos.

2.1.2.5 El principio de inviolabilidad del derecho de propiedad y su relación con el bien común

El derecho de propiedad es un derecho fundamental protegido por la Constitución del Perú de 1993, que asegura su inviolabilidad ante cualquier ataque. No obstante, este derecho no es absoluto, ya que su ejercicio está condicionado al bien común. El derecho de propiedad se encuentra limitado cuando su uso o disposición afecta a los intereses de la sociedad. En este sentido, las cláusulas restrictivas en los contratos de propiedad, como las de inalienabilidad, son herramientas legales que el Estado puede utilizar para garantizar que los bienes sean utilizados de manera que beneficien a la colectividad. Estas restricciones se justifican si están orientadas a proteger el medio ambiente, regular el uso del suelo o garantizar el acceso a servicios públicos esenciales. El Tribunal Constitucional ha subrayado que el derecho de propiedad debe cumplir una función social, y que el ejercicio de este derecho puede ser limitado cuando así lo exijan necesidades colectivas, como la conservación del patrimonio natural o el ordenamiento urbano. (Avendaño, 1994)

En la relación entre el derecho de propiedad y el bien común, se destaca la función social de la propiedad, que implica que la propiedad debe ser utilizada para el beneficio del propietario y de la sociedad en su conjunto. La Constitución peruana establece que el ejercicio del derecho de propiedad debe alinearse con el bienestar general, permitiendo al Estado regular el uso de la propiedad cuando sea necesario para proteger el interés colectivo. Esta función social justifica las limitaciones a la propiedad, como las restricciones contractuales, que buscan garantizar que

los bienes se utilicen de forma que no perjudiquen a la comunidad y contribuyan al desarrollo sostenible (Roel, 2022).

2.1.2.6 La aplicación del principio de proporcionalidad en la restricción del derecho de propiedad

El principio de proporcionalidad es esencial para evaluar la validez de las restricciones al derecho de propiedad. Este principio establece que cualquier medida que restrinja un derecho fundamental debe ser necesaria, adecuada y proporcionada al fin que persigue. En el caso del derecho de propiedad, las restricciones, como las impuestas por las cláusulas restrictivas en los contratos, deben cumplir con estos criterios para evitar que las limitaciones sean excesivas o desproporcionadas en relación con el interés público que se busca proteger. El Tribunal Constitucional del Perú ha destacado que las restricciones al derecho de propiedad, como la expropiación o las limitaciones a la disposición de bienes, deben ser aplicadas con moderación y solo cuando sean necesarias para cumplir con un fin público legítimo, como la planificación urbana, la protección ambiental o la conservación del patrimonio cultural (Castillo, 2023).

Al aplicar el principio de proporcionalidad, el Estado debe asegurarse de que las restricciones no impongan una carga excesiva sobre el propietario, y que el interés público justifique plenamente la medida adoptada. En el caso de las cláusulas de inalienabilidad, estas deben ser temporales y razonables, permitiendo al propietario ejercer sus derechos sobre la propiedad sin que las restricciones se prolonguen más allá de lo necesario para alcanzar el objetivo social. El principio de proporcionalidad asegura que las restricciones sean equilibradas y no afecten de manera injustificada los derechos del propietario.

2.1.2.7 El derecho de propiedad frente a la expropiación y el interés público

El derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales protegidos por la Constitución Política del Perú de 1993, que garantiza a los individuos el uso, disfrute y disposición de sus bienes. Sin embargo, este derecho no es absoluto, sino que puede ser restringido por el interés público, un concepto que se refiere a las necesidades sociales que requieren intervención del Estado, como la construcción de infraestructuras públicas o la preservación del patrimonio. El artículo 70 de la Constitución establece que, aunque el derecho de propiedad es inviolable, el Estado puede privar a una persona de su propiedad solo por causas de seguridad nacional o necesidad pública, y siempre con indemnización previa. Esta capacidad de expropiación es fundamental para la regulación de la propiedad en función de las necesidades

colectivas, y debe ser realizada con respeto a las garantías constitucionales de los propietarios (Lazo, 2016).

En este contexto, las cláusulas restrictivas en los contratos de propiedad se enfrentan a la regulación estatal en cuanto a la limitación de los derechos de los propietarios. Las cláusulas que imponen restricciones contractuales como la inalienabilidad o la limitación de la disposición de los bienes pueden verse como herramientas que regulan el uso y disfrute de la propiedad dentro de los márgenes establecidos por la ley. Aunque el derecho de propiedad es fundamental, las cláusulas restrictivas pueden ser utilizadas para cumplir con los intereses del Estado, garantizando que los bienes se utilicen en conformidad con los intereses colectivos. Estas cláusulas tienen un papel clave en situaciones donde el Estado necesita intervenir, ya sea para la protección del patrimonio cultural, la conservación del medio ambiente o la promoción del desarrollo urbano ordenado (Arribas et al., 2023).

Por lo tanto, el interés público y la expropiación van de la mano en cuanto a las restricciones a la propiedad. Las cláusulas restrictivas se alinean con este principio cuando se utilizan para asegurar que el ejercicio del derecho de propiedad no contravenga los intereses sociales y no se utilicen de manera que perjudiquen a la comunidad. La ley establece un equilibrio entre la protección del derecho individual y la necesidad de promover el bienestar colectivo, de modo que las restricciones impuestas, como las cláusulas de inalienabilidad, pueden ser vistas como una forma de regular y garantizar que la propiedad se utilice de manera responsable y acorde con el bien común (López, 2015).

2.1.2.8 El derecho de propiedad y la libre circulación de los bienes

El derecho de propiedad en Perú también está estrechamente vinculado con la libre circulación de los bienes. En principio, la Constitución garantiza a los ciudadanos el derecho de disposición y libre transferencia de sus bienes. Sin embargo, el ejercicio de este derecho no es absoluto. Las restricciones legales que imponen cláusulas restrictivas en los contratos de propiedad son un ejemplo de cómo se regula la libre circulación de los bienes en situaciones donde se busca equilibrar los derechos individuales con los intereses sociales. Estas restricciones pueden ser de diversa índole, como limitaciones al uso o disposición de bienes, especialmente cuando están relacionadas con el patrimonio cultural o la protección del medio ambiente (Silva, 2019).

Las cláusulas restrictivas como la inalienabilidad o la limitación de la disposición de los bienes pueden afectar la circulación de los bienes al restringir su venta, cesión o transmisión. En este sentido, las normas legales que regulan la propiedad permiten que las cláusulas contractuales puedan incluir restricciones para garantizar que los bienes sean utilizados de manera que beneficien al bien común. Por ejemplo, en las zonas de valor patrimonial o en las áreas que requieren protección ecológica, el Estado puede intervenir para garantizar que los propietarios no utilicen sus bienes de una manera que perjudiquen el entorno social o ambiental (Arribas et al., 2023).

Sin embargo, la libre circulación de bienes también se ve facilitada por las incentivas legales y las excepciones a las restricciones. Por ejemplo, la implementación de bonos edificatorios en algunas áreas urbanas permite que los propietarios de inmuebles sujetos a restricciones de altura o uso puedan transferir sus derechos de edificación a otras áreas. Esta medida ayuda a equilibrar la circulación de bienes en el mercado inmobiliario, ya que permite a los propietarios hacer un uso óptimo de sus propiedades, mientras que las restricciones urbanísticas y patrimoniales se siguen respetando.

2.1.2.9 Límites legales y contractuales del uso

El ejercicio del derecho de uso está sujeto a restricciones que pueden derivarse de normas legales, acuerdos contractuales o incluso del interés general. Estas limitaciones buscan equilibrar los derechos individuales del propietario con las necesidades colectivas. Por ejemplo:

Límites legales: Incluyen regulaciones ambientales, urbanísticas y de orden público. Por ejemplo, el Código Civil peruano prohíbe usos que atenten contra la moral, el orden público o los derechos de terceros. En el caso de bienes sujetos a servidumbres, el uso se ajusta a las condiciones impuestas por dicha carga.

Límites contractuales: En contratos de arrendamiento o usufructo, el propietario puede transferir el uso a un tercero bajo condiciones específicas. Así, el derecho de uso puede limitarse en cuanto a la forma, el tiempo o el propósito de explotación del bien (Chaparro, 2018).

2.1.3 Regulación del Derecho de Propiedad en el Código Civil

2.1.3.1 Facultades del propietario: uso, disfrute y disposición (reivindicación)

En el Código Civil peruano, el derecho de propiedad es considerado uno de los derechos fundamentales del individuo, y su regulación se encuentra detallada principalmente en los artículos 883 a 886. Estos artículos establecen las facultades esenciales del propietario: uso, disfrute y disposición de sus bienes, y dentro de la facultad de disposición, se contempla también la reivindicación, que permite al propietario recuperar su propiedad en caso de despojo.

2.1.3.2 Disfrute

El disfrute de los bienes implica la capacidad del propietario o usufructuario de obtener beneficios económicos de un bien, tales como rentas, intereses o dividendos, respetando la naturaleza y la función económica del bien. Este aspecto del derecho de propiedad permite a los titulares aprovechar económicamente sus bienes, convirtiéndolos en fuentes de ingresos mediante actividades como el arrendamiento o la inversión. En el derecho civil, el disfrute se relaciona directamente con el concepto de frutos naturales y civiles, regulados en el Código Civil, que establecen las formas en que estos ingresos pueden ser generados (Villalba, 2018).

2.1.3.3 Renta y usufructo

La renta y el usufructo son mecanismos clave para el disfrute económico de los bienes. La renta, generalmente derivada de arrendamientos, representa un ingreso periódico generado por el uso del bien por terceros. Por otro lado, el usufructo es un derecho real que permite al usufructuario usar y obtener los frutos de un bien ajeno sin alterar su esencia. Este derecho se puede constituir de manera vitalicia o por un periodo determinado, y su ejercicio está sujeto a regulaciones que buscan equilibrar los derechos del usufructuario y del propietario (Masci, 2021).

2.1.3.4 Protección de la esencia del bien

El ejercicio del derecho de disfrute debe garantizar la conservación de la esencia del bien. Esto implica que, aunque el usufructuario o el propietario obtengan beneficios económicos, deben respetar las características fundamentales del bien y no alterar su naturaleza o disminuir su valor intrínseco. En el marco jurídico, esta protección se sustenta en el principio de salvaguardar la integridad del bien para su retorno al propietario al término del usufructo (Fuster, 2015).

2.1.3.5 Disposición

El derecho de disposición permite al titular transferir, enajenar o gravar su bien de manera voluntaria, ya sea a título oneroso o gratuito. Este acto constituye una manifestación plena del derecho de propiedad, permitiendo al propietario decidir el destino final del bien, incluyendo su venta, donación o hipoteca. En el contexto legal peruano, la transferencia de dominio debe cumplir con los requisitos formales y sustantivos establecidos en el Código Civil, asegurando que el acto jurídico sea válido y eficaz (Cervantes, 2021).

2.1.3.6 Modificación y extinción de derechos de propiedad

La disposición también incluye la capacidad de modificar o extinguir derechos sobre el bien, como la constitución de servidumbres, hipotecas o la extinción de un usufructo. Estas acciones pueden realizarse mediante contratos, actos unilaterales o decisiones judiciales. La extinción de derechos puede ocurrir por cumplimiento del plazo pactado, renuncia del titular o eventos naturales que afecten al bien, respetando siempre las normas legales aplicables (Vargas, 2018).

2.1.4 Restricciones legales a la disposición de bienes: artículos 882 y 926 del Código Civil

El Código Civil peruano, en sus artículos 882 y 926, establece restricciones importantes a la disposición de bienes, en particular a la facultad de enajenar. El artículo 882 prohíbe las cláusulas de inalienabilidad, lo que significa que el propietario no puede prohibir de manera permanente la venta o transmisión de sus bienes, salvo en casos excepcionales que la ley permita. Esta regulación busca equilibrar el derecho del propietario a disponer de sus bienes con el interés público, previniendo abusos que puedan afectar la libre circulación de bienes y la autonomía contractual (Roel, 2022).

Por su parte, el artículo 926 establece que las restricciones a la disposición de bienes solo serán oponibles a terceros si están inscritas en el registro correspondiente. Es decir, para que una cláusula restrictiva, como la inalienabilidad, sea válida frente a otros interesados, debe ser registrada formalmente, proporcionando seguridad jurídica tanto para el propietario como para los terceros involucrados en transacciones. Esta disposición busca garantizar que las limitaciones a la libre disposición de bienes no sean ignoradas en las transacciones comerciales, promoviendo la claridad y la transparencia en el mercado (Mendoza, 2013).

La regulación establecida en estos artículos responde a la necesidad de equilibrar los derechos individuales con las necesidades sociales y el interés público, permitiendo que las restricciones a la propiedad puedan imponerse solo cuando se justifiquen por razones legítimas, como la conservación del patrimonio cultural o la protección del medio ambiente. De esta forma, el Código Civil peruano regula el ejercicio del derecho de propiedad para asegurar que se utilice de manera responsable, alineada con las normativas sociales y ambientales.

2.1.4.1 Efectos de la inscripción registral para la oponibilidad frente a terceros

El sistema registral peruano es esencial para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones y para la oponibilidad frente a terceros. En el contexto de las restricciones legales a la disposición de bienes, la inscripción registral tiene un impacto directo en la efectividad de las limitaciones impuestas sobre la propiedad. La inscripción en los registros públicos asegura que los derechos sobre los bienes sean reconocidos legalmente por todos los terceros que interactúan con esos bienes. Sin la inscripción, las limitaciones impuestas por el propietario, como las cláusulas de inalienabilidad o la existencia de gravámenes sobre un bien, no serán oponibles a otros interesados en el bien.

El principio de fe pública registral establece que los registros públicos actúan como la fuente confiable de información sobre los derechos y las cargas de los bienes. Esto significa que un tercero que adquiera un bien sin conocer las restricciones registradas puede verse afectado por la invalidez de la transacción si la restricción no ha sido inscrita. Por ejemplo, si un bien es vendido a un comprador que no sabe que existe una cláusula de inalienabilidad, y dicha cláusula no ha sido registrada, la transacción no será válida frente al propietario original.

Además, la inscripción registral también tiene un impacto positivo en la estabilidad del mercado de bienes, promoviendo la seguridad jurídica y la confianza en las transacciones inmobiliarias. Esto permite que las partes involucradas en la compra, venta o arrendamiento de propiedades actúen con la certeza de que sus derechos serán respetados por otros posibles compradores o interesados, ya que los registros públicos se convierten en la fuente principal de información sobre el estado legal de los bienes (Roel, 2022). Así, la inscripción no solo garantiza la oponibilidad de las restricciones, sino que también promueve un entorno de transparencia y confianza en las transacciones de bienes en el país.

Este sistema, aunque destinado a proteger tanto a los propietarios como a los terceros, también plantea desafíos en cuanto a la eficiencia del sistema registral. Los errores administrativos, como la falta de actualización de los registros o las dificultades en la inscripción de nuevas restricciones, pueden generar incertidumbre jurídica, lo que pone en riesgo la correcta circulación de los bienes en el mercado. Es esencial que el sistema de registros sea eficaz y transparente para evitar disputas sobre la propiedad y sus limitaciones.

2.1.4.2 Regulación de la propiedad en el contexto de bienes inmuebles y bienes muebles

La distinción entre bienes inmuebles y bienes muebles es fundamental en la regulación del derecho de propiedad en Perú. Esta diferencia tiene implicaciones en los procedimientos legales que rigen la disposición de cada tipo de bien. Los bienes inmuebles, como tierras y edificios, son sujetos a regulaciones más estrictas, como la inscripción registral en los registros públicos, que garantiza la validez de las transacciones y asegura que las restricciones a la disposición de los bienes sean conocidas por terceros.

Por otro lado, los bienes muebles, como vehículos o maquinaria, aunque también están regulados por el Código Civil peruano, no requieren el mismo nivel de formalidad en cuanto a la disposición, ya que generalmente no se registran formalmente. Sin embargo, existen ciertos casos, como la venta de vehículos, que requieren un registro específico en Registros Públicos para garantizar que la transacción sea válida. A pesar de las diferencias en la formalidad de la disposición, tanto los bienes inmuebles como los muebles están sujetos a las normas de interés público que pueden afectar su libre circulación.

En el caso de los bienes inmuebles, las restricciones suelen estar relacionadas con el uso del suelo, la conservación de áreas ecológicas o la protección del patrimonio cultural, mientras que, en los bienes muebles, las restricciones están más relacionadas con el cumplimiento de normativas de seguridad o control de bienes valiosos, como vehículos y maquinaria. Ambas categorías de bienes están reguladas de manera que el ejercicio del derecho de propiedad se ajuste a las necesidades sociales y ambientales, limitando la libertad de disposición para garantizar que los bienes se utilicen de manera que beneficien a la comunidad y no afecten el bienestar público (Mendoza, 2013).

2.1.4.3 Los principios de la ley de propiedad y su impacto en la libre circulación de bienes

El derecho de propiedad en Perú está regido por principios que buscan garantizar tanto la libertad del propietario como el bien común. A través de la Constitución peruana y el Código Civil, el derecho de propiedad es protegido, pero también está sujeto a restricciones legales que limitan su ejercicio para proteger el interés público. Estas restricciones pueden incluir cláusulas restrictivas que afectan la disposición de los bienes, limitando la capacidad del propietario para realizar ciertas transacciones, como en el caso de bienes ubicados en zonas protegidas o bienes de valor histórico (Roel, 2022).

Si bien el principio de libertad contractual permite que el propietario disponga de su propiedad de la forma que desee, el Estado impone restricciones para garantizar que este ejercicio no perjudique el bien común. Las zonificaciones urbanísticas, las leyes de conservación de patrimonio cultural, y las regulaciones ambientales son ejemplos de cómo las restricciones afectan la circulación de bienes, buscando equilibrar el ejercicio del derecho de propiedad con las necesidades colectivas. Este enfoque asegura que la circulación de bienes se realice de manera que no afecte el entorno social o natural, manteniendo el equilibrio entre los derechos individuales y el interés colectivo.

2.1.5 Autonomía de la Voluntad y sus Límites en la Contratación

La autonomía de la voluntad es un principio central en el derecho civil, que otorga a las partes la libertad de regular sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus propios intereses. Este principio permite que las personas celebren contratos sin necesidad de intervención estatal, lo que garantiza la libertad de los individuos para establecer los términos de sus acuerdos. Sin embargo, esta libertad no es absoluta, ya que está sujeta a límites establecidos por el ordenamiento jurídico. En el contexto peruano, la autonomía de la voluntad se ve restringida por normas imperativas, como las relativas al orden público y a la moral, que buscan equilibrar el ejercicio de los derechos privados con el interés colectivo (Cárdenas, 2022). Las restricciones más evidentes surgen cuando los contratos afectan a terceros o violan derechos fundamentales, como ocurre en la prohibición de pactos de inalienabilidad que afecta la disposición de bienes.

Las limitaciones a la autonomía de la voluntad surgen como una respuesta a la complejidad de las relaciones económicas modernas, en las que las partes no siempre tienen el mismo poder de negociación. Las condiciones generales de contratación, comúnmente

utilizadas en contratos masivos, son un ejemplo claro de cómo la libertad contractual puede ser reducida a su mínima expresión. En estos casos, el contratante no tiene la posibilidad de negociar los términos del contrato, lo que limita su autonomía y pone en evidencia la creciente intervención estatal y la presencia de normas de ius cogens en el ámbito contractual. Por lo tanto, aunque la autonomía de la voluntad sigue siendo un principio fundamental, su ejercicio está condicionado por el respeto a principios superiores que garantizan la justicia y la equidad en las relaciones contractuales.

2.1.5.1 Principio de autonomía privada en el Derecho Civil

El principio de autonomía privada en el derecho civil establece que las personas son libres de regular sus propias relaciones jurídicas y determinar sus derechos y obligaciones. Este principio se reconoce como un derecho fundamental en muchos sistemas jurídicos, incluido el peruano, donde se protege la capacidad de las partes para celebrar contratos según su propia voluntad. Sin embargo, esta libertad está condicionada por las restricciones legales que buscan proteger el interés público y prevenir el abuso de poder en las relaciones contractuales. En particular, la autonomía privada se ve limitada cuando los acuerdos celebrados afectan a terceros o violan las normas de orden público. El Tribunal Constitucional ha afirmado que, si bien los individuos tienen la libertad de celebrar contratos, la regulación estatal busca garantizar que esos acuerdos no infrinjan derechos fundamentales o causen perjuicios a la colectividad (Hernández y Guerra, 2012).

Este principio se ve reflejado en la libertad contractual, que es la expresión más directa de la autonomía privada. Las partes tienen la libertad de establecer los términos de sus acuerdos y de decidir con quién contratar, siempre que no infrinjan normas imperativas. Sin embargo, la ley ha establecido limitaciones en situaciones donde los términos del contrato puedan ser abusivos o desproporcionados, como en contratos que imponen obligaciones onerosas para una de las partes sin una justa compensación. En estos casos, las normas de protección del Código Civil buscan equilibrar la autonomía privada con la protección de los derechos de los individuos más vulnerables.

2.1.5.2 Colisión entre libertad contractual y restricciones legales a la enajenación

La colisión entre la libertad contractual y las restricciones legales a la enajenación es uno de los dilemas más comunes en el derecho civil. La libertad contractual permite a las partes negociar los términos de sus acuerdos, pero esta libertad puede verse limitada cuando el

contrato implica la enajenación de bienes que están sujetos a restricciones legales. El Código Civil peruano establece restricciones en casos donde la enajenación de bienes podría perjudicar el interés social o el patrimonio cultural, como en el caso de cláusulas de inalienabilidad o en contratos que impliquen la venta de bienes protegidos por su valor histórico o ecológico (Hernández y Guerra, 2012).

Por ejemplo, en el artículo 882 del Código Civil, se establece que no se pueden imponer cláusulas de inalienabilidad permanentes, ya que estas afectarían la libertad del propietario para disponer de sus bienes. No obstante, la ley permite que existan limitaciones en circunstancias excepcionales, como en el caso de la protección de bienes culturales o naturales. En este sentido, aunque la libertad de disponer de los bienes es un derecho fundamental, la ley permite restricciones cuando se trata de proteger el interés público. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional también ha señalado que las restricciones legales a la enajenación deben estar siempre justificadas y ser proporcionales a los fines que se buscan proteger (Cárdenas, 2022).

2.1.5.3 Cláusulas de inalienabilidad: utilidad práctica y cuestionamientos normativos

Las cláusulas de inalienabilidad son disposiciones contractuales que prohíben la venta o enajenación de ciertos bienes, generalmente con el objetivo de proteger el patrimonio familiar o cultural. Estas cláusulas han sido una herramienta utilizada para asegurar que los bienes permanezcan en determinadas familias o se preserven con fines específicos. En el contexto peruano, el artículo 882 del Código Civil establece que las cláusulas de inalienabilidad no son válidas de manera general, pero sí pueden ser aplicadas en circunstancias excepcionales que involucren el interés público o la conservación de bienes de valor cultural o ambiental (Pablo, 2017).

Sin embargo, estas cláusulas también han sido objeto de debate normativo, ya que su validez y su efectividad pueden entrar en conflicto con el principio de autonomía privada. Algunos autores argumentan que la restricción a la disposición de bienes mediante estas cláusulas puede contravenir la libertad del propietario para disponer de su patrimonio según su voluntad. Además, existe el cuestionamiento sobre si la prohibición de enajenación a largo plazo afecta negativamente la circulación de bienes en el mercado y si las restricciones impuestas por el Estado son excesivas o desproporcionadas. Por ello, muchos defienden una

interpretación flexible de estas cláusulas, que permita su aplicación solo cuando realmente protejan un interés legítimo sin entorpecer el libre flujo de la economía.

2.1.5.4 Casuística y experiencias en contratos contemporáneos

La casuística y las experiencias en contratos contemporáneos reflejan una evolución de las relaciones contractuales que, a menudo, surgen en contextos de asimetrías entre las partes involucradas. Un ejemplo recurrente en el Perú es el contrato de adhesión, donde una de las partes establece las condiciones sin ofrecer espacio para negociaciones. En este tipo de contratos, el principio de autonomía de la voluntad se ve sometido a límites, ya que la parte más débil puede verse obligada a aceptar condiciones desfavorables. Esta situación plantea un desajuste de poder que afecta la equidad de las relaciones contractuales y pone en evidencia la necesidad de un control judicial que proteja al contratante más vulnerable. Los tribunales peruanos han intervenido en diversas ocasiones para anular cláusulas abusivas o que no respeten principios de buena fe y equidad (Pablo, 2017).

En la práctica, las experiencias de los contratos contemporáneos en Perú revelan una creciente intervención normativa que busca equilibrar las relaciones contractuales, particularmente en áreas como los contratos de consumo o los servicios públicos. Las cláusulas que limitan la responsabilidad del proveedor o exoneran de ciertos derechos a los consumidores han sido objeto de revisión judicial, especialmente cuando afectan la autonomía de los consumidores para negociar libremente las condiciones de los acuerdos. Las leyes protectoras de consumidores en Perú reflejan este enfoque, limitando el uso de cláusulas restrictivas que podrían perjudicar a los consumidores y garantizando que los contratos se ajusten a normas de equidad y buena fe contractual (Hernández y Guerra, 2012).

En estos contratos contemporáneos, las cláusulas restrictivas son evaluadas con un enfoque crítico para asegurar que no se vulneren los derechos fundamentales de las partes, principalmente en contextos donde las asimetrías de poder son evidentes. La casuística demuestra que, si bien la autonomía de la voluntad sigue siendo un principio fundamental, su ejercicio se ve limitado por las normas que buscan evitar abusos de poder y garantizar una competencia justa en los acuerdos contractuales.

2.1.5.5 El principio de la buena fe contractual y su implicación en las cláusulas restrictivas

El principio de la buena fe es uno de los pilares esenciales del derecho contractual y desempeña un papel fundamental en la interpretación y ejecución de los contratos. Este principio obliga a las partes a actuar de manera honesta, leal y transparente, garantizando que no haya engaños ni omisiones que puedan perjudicar a la otra parte. En la práctica, la buena fe contractual implica que las cláusulas restrictivas incluidas en los contratos, como las de inalienabilidad o las de exclusividad, no sean abusivas ni excesivas, y que su implementación se ajuste a las necesidades legítimas de las partes sin que afecten desproporcionadamente los derechos del propietario. En este sentido, las cláusulas que limitan la disposición o uso de un bien deben cumplir con un criterio de proporcionalidad y no deben vulnerar los derechos fundamentales de las partes involucradas (Leyva, 2011).

En el contexto peruano, las cláusulas restrictivas en los contratos de propiedad suelen ser objeto de escrutinio judicial bajo el principio de buena fe. Las cláusulas de inalienabilidad, aunque válidas en principio, pueden ser modificadas o anuladas si se consideran desproporcionadas, por ejemplo, si afectan la capacidad del propietario para disponer de su bien de manera razonable. En este contexto, la buena fe se convierte en un control judicial para garantizar que las limitaciones impuestas no sean abusivas. La jurisprudencia en Perú ha subrayado la necesidad de proteger el derecho de propiedad sin que las restricciones a la disposición de los bienes interfieran excesivamente con los derechos del propietario a disponer de su patrimonio como estime conveniente (Palacios, 2007).

Además, el principio de buena fe actúa como un freno a las cláusulas que, aunque legales, puedan ser utilizadas para fines que contravengan el interés público o la justicia. En la práctica, los tribunales peruanos han intervenido en diversas ocasiones para asegurar que las cláusulas restrictivas no perjudiquen el equilibrio contractual ni imposibiliten que los bienes sean utilizados de manera razonable dentro de los márgenes legales establecidos. Este control judicial es especialmente relevante en casos de contratos de adhesión o cuando las cláusulas restrictivas se imponen sin la posibilidad de negociación.

2.1.6 Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el Derecho de Propiedad

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú ha jugado un papel fundamental en la interpretación y protección del derecho de propiedad, un derecho consagrado en el artículo

70 de la Constitución peruana. A pesar de que este derecho es considerado inviolable, el Tribunal ha señalado que no es absoluto y puede estar sujeto a ciertas restricciones en aras de la utilidad pública o la seguridad nacional, siempre y cuando se cumplan con ciertos principios fundamentales, como necesidad, proporcionalidad y razonabilidad. En este sentido, el Tribunal ha considerado que las limitaciones al derecho de propiedad, como la expropiación o restricciones a la disposición de bienes, deben estar basadas en fines legítimos, ser adecuadas para alcanzar esos fines y no ser excesivas. Las sentencias del Tribunal se basan en la necesidad de garantizar un equilibrio entre el ejercicio del derecho individual y las necesidades colectivas, especialmente en lo que respecta a la función social de la propiedad.

En este contexto, el Tribunal ha abordado casos en los que se ha alegado que la expropiación o limitación del derecho de propiedad no cumple con los requisitos de legitimidad y procedimiento adecuado, lo que ha llevado a decisiones que reafirman la protección judicial de este derecho. Las sentencias clave han establecido que cualquier intervención estatal en el ejercicio del derecho de propiedad debe ser justificada, proporcionada y realizada conforme a la ley para garantizar que no se vulnere el principio de seguridad jurídica y equidad. La jurisprudencia también ha subrayado que las decisiones que afectan a la propiedad privada deben ser adoptadas bajo un marco que respete la igualdad ante la ley y garantice una compensación justa para el propietario afectado.

2.1.6.1 Sentencia 0864-2009-PA/TC: Criterios de necesidad, proporcionalidad y legitimidad

En la Sentencia 0864-2009-PA/TC, el Tribunal Constitucional analizó la expropiación de un bien inmueble sin el cumplimiento adecuado del procedimiento de pago de la indemnización correspondiente, lo que afectó gravemente el derecho de propiedad del demandante. El Tribunal estableció que las limitaciones al derecho de propiedad, como en este caso la expropiación, deben cumplir con tres criterios fundamentales:

Necesidad: El Tribunal determinó que la expropiación debe ser indispensable para cumplir con un fin legítimo, como la satisfacción de una necesidad pública o la realización de un proyecto de interés social. En el caso concreto, el Tribunal encontró que la expropiación no se justificaba suficientemente como una medida necesaria, ya que el proceso no estaba debidamente fundamentado en una necesidad urgente.

Proporcionalidad: La medida restrictiva debe ser proporcional al fin que se persigue. Es decir, la intervención del Estado no debe exceder lo estrictamente necesario para lograr los objetivos planteados. El Tribunal consideró que la expropiación, sin el pago previo del justiprecio, resultaba desproporcionada, ya que la falta de compensación causaba un perjuicio desmesurado al propietario.

Legitimidad: El Tribunal subrayó que la expropiación debe estar prevista por la ley y ser ejecutada de acuerdo con procedimientos legales establecidos. En este caso, el Tribunal encontró que no se había cumplido con los procedimientos adecuados y que el proceso expropiatorio carecía de fundamentación legal adecuada, lo que comprometió la legitimidad de la restricción del derecho de propiedad.

Finalmente, el Tribunal dictaminó que la expropiación había sido ilegal, ya que no cumplió con los principios de necesidad, proporcionalidad y legitimidad, y ordenó que se indemnizara al propietario afectado. Esta sentencia resalta la importancia de que las restricciones al derecho de propiedad sean adoptadas con base en criterios razonables y justificados, protegiendo el derecho de los propietarios frente a abusos del poder estatal.

2.1.6.2 Sentencia 3258-2010-PA/TC: Razonabilidad y límites no arbitrarios

En la Sentencia 3258-2010-PA/TC, el Tribunal Constitucional abordó un caso de expropiación relacionado con un proyecto de infraestructura pública, donde se alegaba que la medida era arbitraria y desproporcionada. El Tribunal reiteró que la expropiación o cualquier restricción al derecho de propiedad debe cumplir con principios esenciales, como la razonabilidad y la no arbitrariedad.

El Tribunal explicó que las restricciones a los derechos de los ciudadanos deben ser razonables, lo que implica que las medidas adoptadas deben ser proporcionadas y adecuadas para alcanzar el objetivo legítimo de la intervención. En este caso, el Tribunal evaluó si la expropiación era la medida menos gravosa para el propietario, considerando alternativas menos invasivas que pudieran haber alcanzado el mismo fin sin causar un perjuicio tan significativo a la propiedad privada.

Asimismo, el Tribunal destacó que ninguna medida restrictiva al derecho de propiedad debe ser arbitraria. Esto significa que las decisiones del Estado deben ser previsibles y basarse

en criterios objetivos que justifiquen la intervención. En este sentido, la expropiación debe ser la medida más adecuada y razonable para cumplir con los fines públicos, sin que se produzca un exceso o desproporción en la intervención estatal.

Finalmente, el Tribunal concluyó que la expropiación cumplía con los requisitos de razonabilidad y no arbitrariedad, ya que se encontraba justificada por un proyecto de infraestructura pública que beneficiaría al interés colectivo. Sin embargo, el Tribunal también subrayó la importancia de que el Estado garantice siempre una indemnización adecuada y que los procedimientos de expropiación se sigan estrictamente conforme a lo estipulado por la ley.

2.1.6.3 Impacto de la jurisprudencia en la interpretación de normas restrictivas

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú ha jugado un papel crucial en la redefinición de cómo se interpretan y aplican las normas restrictivas al derecho de propiedad. En varias de sus decisiones, el Tribunal ha subrayado la necesidad de que cualquier restricción al derecho de propiedad se ajuste a los principios de necesidad, proporcionalidad y legitimidad, tal como se establece en el artículo 70 de la Constitución peruana, que protege la propiedad privada. Estas decisiones han tenido un impacto significativo en cómo los jueces aplican las restricciones a los derechos de propiedad, asegurando que las limitaciones a este derecho no sean arbitrarias ni desproporcionadas.

Un ejemplo emblemático de la aplicación de estos principios es la Sentencia 0864-2009-PA/TC, en la que el Tribunal analizó una expropiación que no había cumplido con los procedimientos establecidos en la ley, especialmente en lo que respecta al pago del justiprecio. En esta sentencia, el Tribunal estableció que la expropiación solo puede ser válida si cumple con el criterio de necesidad, es decir, que la expropiación debe ser indispensable para alcanzar un fin legítimo y no puede realizarse de manera arbitraria. Además, el Tribunal reafirmó que la restricción del derecho de propiedad debe ser proporcional al objetivo que se persigue, y que legitimidad implica que las limitaciones deben ser establecidas por una ley que respete los principios constitucionales. Este tipo de sentencias ha sido clave para garantizar que las restricciones al derecho de propiedad no se conviertan en una herramienta para justificar intervenciones arbitrarias del Estado.

Otro aspecto importante es cómo el Tribunal ha interpretado el principio de función social de la propiedad. En varias de sus resoluciones, el Tribunal ha señalado que el derecho de

propiedad debe ser ejercido de manera que se concilien los intereses privados con los intereses colectivos. Esto significa que, aunque el propietario tiene el derecho de disponer de su bien, este ejercicio debe ser realizado dentro de los márgenes de la utilidad pública o el bien común. En este sentido, las restricciones al derecho de propiedad, como las expropiaciones o limitaciones en el uso del suelo, deben estar justificadas por un objetivo legítimo de interés general, como la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano ordenado o la conservación del patrimonio cultural. La jurisprudencia del Tribunal ha sido esencial para garantizar que las normas restrictivas al derecho de propiedad sean claras, razonables y respetuosas de los derechos fundamentales de los propietarios, al mismo tiempo que se protege el interés público (Palacios, 2007).

2.1.6.4 Análisis crítico de la evolución jurisprudencial

La evolución jurisprudencial del Tribunal Constitucional del Perú en cuanto a las restricciones al derecho de propiedad refleja un giro hacia una interpretación más restrictiva y proporcional de las limitaciones impuestas al derecho de propiedad. Este giro se ha producido en respuesta a las necesidades sociales cambiantes y al reconocimiento de que, si bien la propiedad privada es un derecho fundamental, su ejercicio no puede prevalecer sobre los intereses colectivos. Inicialmente, la jurisprudencia permitió una aplicación más laxa de las restricciones legales sobre la propiedad, bajo la premisa de que el interés público justificaba estas limitaciones sin un análisis riguroso de su proporcionalidad. Esto generó situaciones en las que el derecho de propiedad era sometido a limitaciones que no siempre cumplían con los principios constitucionales de razonabilidad y proporcionalidad.

Sin embargo, a lo largo de los años, el Tribunal ha adoptado una postura más exigente, especialmente con el principio de proporcionalidad. La Sentencia 0864-2009-PA/TC es un claro ejemplo de cómo el Tribunal comenzó a exigir un control más estricto sobre las restricciones al derecho de propiedad. En este caso, el Tribunal aplicó los principios de necesidad y proporcionalidad para invalidar una expropiación que no cumplía con los procedimientos legales y que no estaba suficientemente justificada. Este cambio de enfoque refleja un esfuerzo por evitar que las medidas de intervención estatal sean excesivas o que se utilicen sin la debida justificación. El Tribunal ha reconocido que, para que las restricciones sean legítimas, deben cumplir con un análisis exhaustivo de su impacto en los derechos de los individuos afectados.

A pesar de los avances en la evolución jurisprudencial, todavía existen desafíos para la aplicación uniforme de los principios establecidos por el Tribunal en todos los niveles judiciales. En algunos casos, los tribunales inferiores han adoptado enfoques más laxos y no siempre han seguido los criterios del Tribunal Constitucional de manera rigurosa. Esto genera incertidumbre y desigualdad en la aplicación del derecho, lo que subraya la necesidad de una mejor capacitación de los jueces y magistrados para aplicar correctamente los principios de la jurisprudencia constitucional. Además, la falta de una doctrina uniforme sobre cómo medir la proporcionalidad y la razonabilidad en cada caso específico puede llevar a decisiones contradictorias, afectando la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos en el sistema judicial.

La evolución jurisprudencial del Tribunal Constitucional ha sido positiva en la protección del derecho de propiedad, pero aún hay trabajo por hacer para consolidar estos avances en la práctica judicial diaria. La aplicación coherente de los principios de proporcionalidad, necesidad y razonabilidad es esencial para garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad se respete sin perjuicio de los intereses sociales. La formulación de una doctrina más clara y la capacitación continua de los jueces ayudarán a que estas restricciones sean aplicadas de manera equitativa y conforme a los estándares constitucionales, promoviendo una justicia que equilibre los derechos individuales con el interés público (Correa, 2015).

2.1.7 Conflictos y Tensiones Actuales en Torno al Derecho de Propiedad

En Perú, el derecho de propiedad está en constante tensión con las políticas públicas que buscan regular el uso de los bienes en nombre del bien común. Las tensiones se agudizan cuando se imponen restricciones legales a la propiedad, como las expropiaciones por utilidad pública, las políticas de uso de suelo, o las regulaciones ambientales. Por ejemplo, en las zonas urbanas, las restricciones por ordenamiento territorial y planificación urbana han generado conflictos con los propietarios, especialmente en áreas de expansión inmobiliaria. Estas políticas buscan mitigar el crecimiento desmedido de las ciudades y preservar recursos naturales, pero a menudo se perciben como un obstáculo a la plena disposición de los bienes por parte de sus dueños (Galilea, 2024).

El impacto de estas limitaciones es aún más visible en áreas rurales, donde las limitaciones convencionales (acuerdos privados entre partes) y las cláusulas de inalienabilidad afectan a las comunidades que no pueden disponer de sus tierras como deseen. Aunque estas

restricciones son vistas como una protección de ciertos valores sociales, también enfrentan oposición cuando los derechos de los propietarios entran en conflicto con las necesidades de urbanización, conservación ambiental y acceso a recursos.

2.1.7.1 Seguridad jurídica vs. flexibilidad contractual

En el contexto peruano, la seguridad jurídica está vinculada a la protección de los derechos de propiedad, garantizando que los propietarios puedan ejercer sus derechos sin temor a cambios arbitrarios. Esto es crucial en un país donde la inversión privada juega un papel importante en el desarrollo económico. Sin embargo, la creciente necesidad de flexibilidad contractual entra en conflicto con este principio. Las cláusulas restrictivas que permiten a las partes establecer limitaciones sobre la disposición de los bienes, como las de inalienabilidad, son una fuente de tensión. A pesar de que la ley peruana establece restricciones para proteger ciertos intereses, como la función social de la propiedad, estas limitaciones pueden generar inseguridad, ya que afectan la capacidad de los propietarios de disponer de sus bienes con libertad (Illera, 2022).

Por ejemplo, en el sector inmobiliario, las restricciones a la venta de propiedades o los pactos de inalienabilidad pueden dificultar la transacción de bienes, lo que limita el dinamismo del mercado y frena la inversión. La seguridad jurídica debe ser entendida no solo como estabilidad, sino como un marco que permita las adaptaciones necesarias para atender nuevas necesidades sin vulnerar los derechos de propiedad. La flexibilidad contractual debe ser balanceada cuidadosamente para no socavar la confianza en el sistema jurídico y la libre disposición de los bienes.

2.1.7.2 Libre circulación de bienes vs. pactos de restricción

El principio de libre circulación de bienes es fundamental para la eficiencia del mercado en Perú, especialmente en un contexto de crecimiento económico y expansión urbana. La capacidad de los propietarios para transferir, vender o gravar sus bienes sin obstáculos es esencial para el desarrollo de mercados fluidos y competitivos. Sin embargo, los pactos de restricción, como las cláusulas de inalienabilidad, limitan esta circulación y pueden generar ineficiencias económicas. En el contexto peruano, estas restricciones son especialmente relevantes cuando se aplican en contratos que buscan preservar el patrimonio cultural o familiar, o cuando están dirigidas a proteger el uso agrícola o ambiental de la tierra.

Estas restricciones, aunque justificadas en algunos casos, pueden entrar en conflicto con la necesidad de libertad de mercado, ya que limitan la capacidad de los propietarios para maximizar el valor económico de sus bienes. Además, los acuerdos contractuales que imponen restricciones a la disposición de los bienes pueden generar incertidumbre sobre la capacidad de las partes para transferir la propiedad en el futuro, lo que a su vez reduce la atracción de inversiones en ciertos sectores, como la inversión inmobiliaria o el sector agrícola (Serrano et al., 2016).

2.1.7.3 Implicancias para la inversión privada y el desarrollo económico

Las restricciones al derecho de propiedad en Perú tienen importantes implicaciones para la inversión privada y el desarrollo económico. El marco normativo que regula la propiedad, incluidas las restricciones legales y convencionales, puede ser percibido como una barrera para el desarrollo económico si no se encuentra un equilibrio adecuado entre los intereses privados y los intereses públicos. En particular, las cláusulas de inalienabilidad y las limitaciones de uso pueden desalentar a los inversores, especialmente en el sector inmobiliario y agrícola, sectores clave para el crecimiento económico del país.

Por otro lado, la seguridad jurídica es esencial para atraer inversión extranjera y garantizar la estabilidad del mercado. Sin embargo, cuando las restricciones son demasiado rígidas o se aplican sin una justificación adecuada, pueden generar incertidumbre, lo que afecta negativamente el clima de negocios. En el caso de las expropiaciones o limitaciones por uso de suelo, aunque estas son necesarias para garantizar el orden y el bienestar social, es crucial que se implementen de manera que no interfieran excesivamente con el libre ejercicio del derecho de propiedad. El reto para Perú es encontrar un equilibrio que permita el desarrollo económico, la protección de los derechos de propiedad y el cumplimiento de los objetivos sociales y ambientales (Garbellotto, 2013).

2.1.7.4 Tensiones entre los derechos individuales y las políticas públicas restrictivas

En el contexto peruano, el derecho de propiedad ha sido tradicionalmente considerado como un derecho inviolable, según lo dispuesto por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Sin embargo, la aplicación de este derecho ha estado sujeta a restricciones impuestas por el Estado en nombre de intereses públicos y el bien común. Las políticas públicas restrictivas, como las leyes de expropiación, la ordenación urbana, o la protección ambiental, han provocado tensiones con los derechos individuales de los propietarios. Por ejemplo, las

limitaciones en el uso de tierras rurales para fines de conservación ambiental o la imposición de restricciones en áreas urbanas para el desarrollo de proyectos de vivienda social, han creado una constante disputa sobre los límites del derecho de propiedad privada.

La Ley General de Bienes del Estado y las políticas de vivienda de interés social refuerzan la idea de que la propiedad debe cumplir una función social. El derecho de propiedad en Perú está sujeto a estos fines, lo que implica que los propietarios deben utilizar sus bienes de manera que no perjudiquen el bienestar general. Sin embargo, estas intervenciones públicas suelen ser vistas como un exceso de poder por parte del Estado, ya que limitan la autonomía de los propietarios sin un consenso claro sobre el grado de compensación que deben recibir a cambio. La tensión principal radica en la interpretación de "interés público" y cómo se concilia con el principio de autonomía privada. Esto genera incertidumbre jurídica, ya que los propietarios a menudo temen que sus derechos sean restringidos sin una justificación clara y con compensaciones inadecuadas (Paes y Ramón, 2020).

2.1.7.5 El conflicto entre la protección constitucional de la propiedad y la función social del Estado regulada en la Constitución

La Constitución de 1993 establece la protección del derecho de propiedad en su artículo 70, pero también reconoce que dicho derecho debe estar subordinado a la función social que el Estado le otorga. Este principio implica que, si bien el derecho de propiedad es inviolable, puede estar sujeto a limitaciones que persigan objetivos de interés público, como el acceso a la vivienda, la conservación del medio ambiente o el uso racional del suelo. En este sentido, el Estado tiene la facultad de intervenir en el ejercicio del derecho de propiedad para garantizar que los bienes sean utilizados de manera que no perjudiquen al colectivo (Paes y Ramón, 2020).

Sin embargo, este enfoque ha generado tensiones con la protección constitucional de la propiedad, ya que el principio de la función social puede ser interpretado de diferentes maneras, lo que abre un espacio para la discrecionalidad estatal. La regulación de la propiedad en Perú, a través de leyes como la Ley General de Expropiaciones y la normativa sobre zonificación urbana, ha sido objeto de controversias en los tribunales, particularmente cuando las restricciones impuestas sobre el uso de la propiedad no se justifican de manera adecuada. Este conflicto se profundiza cuando las limitaciones a la propiedad afectan la valorización económica de los bienes, lo que impide su libre disposición, y genera un debate sobre el justo balance entre los derechos individuales y el interés público. La tensión subyacente entre la

protección constitucional y la función social del Estado debe ser gestionada cuidadosamente para evitar que las restricciones desincentiven la inversión y el desarrollo económico.

2.1.8 Constitucionalización del Derecho Civil y del Derecho Contractual

La interpretación tradicional del artículo 882 del Código Civil responde al contexto jurídico existente al momento de la promulgación del Código Civil de 1984. Dicho cuerpo normativo fue elaborado bajo la vigencia de la Constitución de 1979, en un escenario en el cual predominaba una visión más clásica del Derecho Civil, caracterizada por la separación entre el derecho privado y el derecho constitucional.

Sin embargo, la entrada en vigencia de la Constitución de 1993 produjo un proceso de constitucionalización del ordenamiento jurídico que modificó sustancialmente los criterios de interpretación de las instituciones civiles. A partir de este nuevo paradigma, los derechos fundamentales dejaron de constituir únicamente límites al poder estatal para convertirse también en parámetros de interpretación de las relaciones entre particulares.

En este contexto, el derecho de propiedad reconocido por el artículo 70 de la Constitución no puede ser entendido exclusivamente desde la perspectiva patrimonial tradicional, sino como un derecho fundamental cuyo contenido protegido comprende la facultad de uso, disfrute, disposición y reivindicación. Asimismo, la autonomía privada adquiere relevancia constitucional al constituir una manifestación de la libertad individual y de la libertad de contratación.

Adicionalmente, la creciente internacionalización de las relaciones económicas, la suscripción de tratados de libre comercio, la expansión de los mercados globales y el desarrollo de nuevas tecnologías han generado formas de contratación y gestión patrimonial mucho más complejas que las existentes al momento de aprobarse el Código Civil de 1984. En este escenario, las restricciones convencionales ya no deben ser percibidas necesariamente como obstáculos al tráfico jurídico, sino como mecanismos legítimos de planificación patrimonial, protección empresarial y organización de intereses económicos.

Por ello, una interpretación constitucionalmente adecuada del artículo 882 exige superar visiones rígidas que asocian toda restricción convencional con una afectación indebida a la

circulación de bienes, permitiendo evaluar su validez a partir de criterios de razonabilidad, proporcionalidad y finalidad legítima.

2.2 Cláusulas Convencionales

Las cláusulas convencionales son estipulaciones contractuales que las partes acuerdan con el propósito de establecer condiciones, limitaciones o reglas específicas aplicables al ejercicio de ciertos derechos, como el de propiedad. En el caso peruano, estas cláusulas encuentran sus límites en el marco legal establecido por el artículo 882 del Código Civil, que prohíbe la enajenación o gravamen de bienes, salvo disposición legal que lo permita. Según Vilchez (2023), estas cláusulas representan una manifestación de la autonomía privada que, aunque legítima, debe alinearse con el interés público y respetar los límites legales establecidos por el ordenamiento jurídico.

2.2.1 Función jurídica de las cláusulas convencionales en el derecho privado

La función jurídica de las cláusulas convencionales radica en regular el uso y disposición de bienes o derechos, ajustándose a los intereses particulares de las partes contratantes. Estas restricciones, como señala Castillo (2023), buscan proteger fines específicos, tales como el mantenimiento de un patrimonio familiar o el cumplimiento de obligaciones contractuales derivadas de actos de liberalidad.

Desde el punto de vista jurídico, estas cláusulas permiten personalizar el ejercicio del derecho de propiedad sin vulnerar el orden público, aunque su eficacia depende de la conformidad con la normativa vigente y su inscripción en registros públicos para ser oponibles a terceros (Vilchez, 2023).

2.1.2 Regulación de las cláusulas convencionales en el Perú

En el Perú, las cláusulas convencionales están reguladas principalmente por el artículo 882 del Código Civil, que prohíbe las restricciones absolutas a la enajenación o gravamen de bienes, salvo excepciones específicas. Según Vilchez (2023), este artículo ha sido objeto de interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales que cuestionan su carácter absoluto, proponiendo que las limitaciones sean válidas si cumplen con criterios de temporalidad y razonabilidad.

La jurisprudencia peruana, como indica Castillo (2023), ha admitido ciertos matices en la aplicación de estas cláusulas, especialmente en casos de donaciones donde el donante puede establecer limitaciones temporales para garantizar el cumplimiento del propósito del acto. Además, el Anteproyecto de Reforma del Código Civil sugiere flexibilizar esta normativa, permitiendo cláusulas de inalienabilidad bajo condiciones claras, como una limitación temporal de hasta diez años.

2.1.3 Cláusulas de inalienabilidad

Las cláusulas de inalienabilidad son disposiciones legales o contractuales que restringen al propietario de un bien la capacidad de transferirlo o gravarlo. Estas restricciones tienen un origen histórico vinculado al derecho romano, donde se empleaban para proteger ciertos bienes familiares o evitar su enajenación indebida. En la actualidad, estas cláusulas se justifican por la necesidad de salvaguardar intereses específicos, como la preservación de patrimonio cultural, familiar o social.

En el Perú, el artículo 882 del Código Civil establece una prohibición general a las cláusulas de inalienabilidad, salvo disposición legal en contrario, reflejando una visión restrictiva frente a estas limitaciones y priorizando el principio de libre disposición como parte esencial del derecho de propiedad (Risco, 2011).

2.2.3.1 Disposiciones legales y contractuales

En el ámbito legal peruano, las cláusulas de inalienabilidad están reguladas principalmente por el mencionado artículo 882, que enfatiza la necesidad de armonizar dichas disposiciones con el bien común y los límites establecidos por la ley. Estas cláusulas son permitidas únicamente en casos excepcionales, como en donaciones con condiciones específicas o en bienes protegidos por razones de interés público.

Desde una perspectiva comparada, en sistemas jurídicos como el colombiano o chileno, estas cláusulas son admitidas con mayor flexibilidad, siempre que no contravengan normas imperativas ni vulneren derechos fundamentales de las partes involucradas (Rodríguez, 2023).

Protección de la finalidad del bien

La función principal de las cláusulas de inalienabilidad es garantizar que un bien se destine exclusivamente al propósito para el cual fue concebido o protegido. Por ejemplo, en el

contexto cultural, estas restricciones buscan preservar bienes históricos o artísticos; mientras que, en el ámbito familiar, protegen patrimonios que aseguran la estabilidad económica de los descendientes.

En el caso peruano, la interpretación del artículo 882 ha sido objeto de debate, ya que algunos juristas consideran que estas limitaciones, si se aplican de manera razonable y temporal, pueden coexistir con el principio de libre disposición sin vulnerar el contenido esencial del derecho de propiedad (Risco, 2011).

2.2.3.2 Restricciones Convencionales

Las restricciones convencionales al derecho de propiedad, como las cláusulas de inalienabilidad, son una manifestación directa de la autonomía privada al permitir que las partes regulen el uso y disposición de los bienes objeto de un contrato. Estas cláusulas reflejan la capacidad de las partes para determinar las condiciones bajo las cuales pueden ejercer sus derechos, siempre que estas limitaciones no vulneren el marco legal ni derechos fundamentales.

En este sentido, Castillo (2023) argumenta que estas limitaciones son válidas en tanto se justifiquen por la protección de un interés legítimo, como la preservación del patrimonio familiar o el cumplimiento de una obligación contractual. Sin embargo, la validez de estas restricciones requiere una adecuada delimitación temporal y material para evitar un uso arbitrario que afecte la seguridad jurídica.

Compatibilidad con normas constitucionales y legales

Las restricciones convencionales encuentran su validez en la medida en que sean compatibles con el marco constitucional y legal. La Constitución Política del Perú, en su artículo 70, establece que el derecho de propiedad es inviolable, pero debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites legales.

Asimismo, el Código Civil peruano, en su artículo 882, regula las limitaciones contractuales, permitiendo restricciones a la enajenación únicamente cuando estén justificadas y sean temporales. Cualquier restricción que contravenga estas disposiciones sería declarada nula por ir en contra del núcleo esencial del derecho de propiedad.

Efectos en el ejercicio del derecho de propiedad

Las restricciones convencionales tienen un impacto directo en el ejercicio del derecho de propiedad, limitando facultades como la disposición o el uso del bien. Castillo (2023) sostiene que estas restricciones, cuando son razonables y proporcionalmente justificadas, pueden cumplir funciones útiles, como garantizar la estabilidad de los acuerdos contractuales o proteger intereses colectivos específicos.

Sin embargo, se debe advertir que la imposición de restricciones arbitrarias o indefinidas puede generar inseguridad jurídica y conflictos entre las partes, afectando el equilibrio entre la autonomía privada y la protección de los derechos fundamentales. Por ello, estas restricciones deben ser diseñadas con claridad y respetando los límites legales establecidos.

2.2.3.3 Análisis Comparativo

Regulación de las cláusulas limitativas en otros ordenamientos jurídicos

En el ámbito internacional, la regulación de las cláusulas limitativas de la propiedad varía considerablemente dependiendo del contexto jurídico y las tradiciones legales de cada país. Por ejemplo, en Colombia, las cláusulas de inalienabilidad son analizadas desde la perspectiva de su compatibilidad con la autonomía privada y el interés público, destacándose como posibles bajo ciertas condiciones específicas (Rodríguez, 2023). En este ordenamiento, el marco normativo y jurisprudencial permite incorporar estas cláusulas en tanto no contravengan disposiciones de orden público o derechos fundamentales.

En Ecuador, la normativa sobre propiedad adopta una postura garantista, reconociendo dimensiones sociales y ambientales del derecho a la propiedad que impactan la admisibilidad de limitaciones contractuales. Por ejemplo, el constitucionalismo ecuatoriano exige que el ejercicio de la propiedad respete el bien común y prohíbe formas absolutas de restricción que no estén justificadas por una función social.

En el caso peruano, se observa un tratamiento mixto, donde la legislación reconoce la posibilidad de pactar cláusulas restrictivas, pero estas deben cumplir requisitos específicos de forma y fondo para ser oponibles a terceros. Este enfoque resalta la importancia de la inscripción registral como un mecanismo para garantizar la seguridad jurídica y prevenir abusos (Risco, 2011).

Por otro lado, en sistemas europeos como el alemán y el francés, las cláusulas de inalienabilidad están más estrictamente reguladas, y su validez depende de su proporcionalidad y justificación dentro de los principios del derecho contractual y la función social de la propiedad.

2.2.3.4 Regulación de las cláusulas limitativas en otros ordenamientos jurídicos

En el ámbito internacional, la regulación de las cláusulas limitativas de la propiedad varía considerablemente dependiendo del contexto jurídico y las tradiciones legales de cada país. Por ejemplo, en Colombia, las cláusulas de inalienabilidad son analizadas desde la perspectiva de su compatibilidad con la autonomía privada y el interés público, destacándose como posibles bajo ciertas condiciones específicas (Rodríguez, 2023). En este ordenamiento, el marco normativo y jurisprudencial permite incorporar estas cláusulas en tanto no contravengan disposiciones de orden público o derechos fundamentales.

En Ecuador, la normativa sobre propiedad adopta una postura garantista, reconociendo dimensiones sociales y ambientales del derecho a la propiedad que impactan la admisibilidad de limitaciones contractuales. Por ejemplo, el constitucionalismo ecuatoriano exige que el ejercicio de la propiedad respete el bien común y prohíbe formas absolutas de restricción que no estén justificadas por una función social.

En el caso peruano, se observa un tratamiento mixto, donde la legislación reconoce la posibilidad de pactar cláusulas restrictivas, pero estas deben cumplir requisitos específicos de forma y fondo para ser oponibles a terceros. Este enfoque resalta la importancia de la inscripción registral como un mecanismo para garantizar la seguridad jurídica y prevenir abusos (Risco, 2011).

Por otro lado, en sistemas europeos como el alemán y el francés, las cláusulas de inalienabilidad están más estrictamente reguladas, y su validez depende de su proporcionalidad y justificación dentro de los principios del derecho contractual y la función social de la propiedad.

2.2.3.5 Implicancias de las Cláusulas Convencionales en el Perú

Las cláusulas convencionales tienen una relación directa con la seguridad jurídica en el Perú. Estas estipulaciones, aunque limitan el ejercicio del derecho de disposición, pueden fortalecer la previsibilidad en las relaciones contractuales cuando se utilizan de manera adecuada. Sin embargo, la prohibición contenida en el artículo 882 del Código Civil ha generado incertidumbre sobre la validez de tales cláusulas y su inscripción registral, lo cual afecta tanto a las partes involucradas como a terceros interesados. En este sentido, la falta de claridad normativa y doctrinaria sobre las limitaciones permitidas ha conducido a interpretaciones contradictorias en la jurisprudencia, debilitando la certeza jurídica.

2.2.3.6 Compatibilidad con la función social de la propiedad

El artículo 70 de la Constitución peruana establece que la propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común. En este contexto, las cláusulas convencionales pueden ser compatibles con esta función social cuando buscan evitar el uso indebido de los bienes o garantizar su preservación para fines específicos, como ocurre en los casos de inalienabilidad temporal. Según Risco (2011), este tipo de estipulaciones puede equilibrar intereses privados y colectivos, siempre que no vulneren derechos fundamentales ni el contenido esencial del derecho de propiedad.

Por otro lado, Masapanta (2022) señala que la función social de la propiedad en ordenamientos comparados, como el ecuatoriano, se orienta a limitar los abusos y garantizar un uso adecuado de los bienes en beneficio de la colectividad. Esto sugiere que las cláusulas en el Perú podrían desempeñar un rol similar, contribuyendo a la función social siempre que estén reguladas adecuadamente.



CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1 Técnicas, instrumentos y materiales de verificación

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, debido a que busca comprender e interpretar el alcance constitucional de las restricciones convencionales al derecho de propiedad, así como las implicancias jurídicas derivadas de la prohibición contenida en el artículo 882 del Código Civil. Este enfoque resulta pertinente para el estudio de fenómenos jurídicos complejos, en los cuales la interpretación normativa, la argumentación jurídica y el análisis de principios constitucionales desempeñan un papel fundamental. Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), la investigación cualitativa permite comprender fenómenos sociales y jurídicos a partir del análisis de significados, percepciones y contextos, lo que justifica su utilización en el presente estudio.

La investigación presenta un alcance interpretativo-explicativo. Es interpretativa porque analiza el contenido normativo y constitucional del derecho de propiedad, la autonomía privada y las restricciones convencionales mediante el estudio de la legislación, la jurisprudencia y la doctrina especializada. Asimismo, es explicativa porque busca determinar las razones jurídicas que justifican o cuestionan la constitucionalidad de la prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas de disposición, así como sus efectos sobre el ejercicio del derecho de propiedad.

Para el desarrollo de la investigación se emplearon los siguientes métodos jurídicos:

- a) Método jurídico-dogmático, orientado al análisis sistemático de las normas jurídicas relacionadas con el derecho de propiedad, la autonomía privada y las restricciones convencionales reguladas por el Código Civil.
- b) Método de interpretación constitucional, utilizado para examinar la compatibilidad del artículo 882 del Código Civil con los principios y derechos fundamentales reconocidos por la Constitución Política del Perú, especialmente el derecho de propiedad, la libertad contractual y el principio de proporcionalidad.
- c) Método comparado, que permitió contrastar la regulación peruana con la experiencia jurídica de otros ordenamientos, identificando semejanzas, diferencias y alternativas normativas respecto de las restricciones convencionales al derecho de propiedad.
- d) Método argumentativo, empleado para evaluar críticamente las distintas posiciones doctrinales, jurisprudenciales y normativas vinculadas al problema de investigación.

Para la obtención de información se emplearon las siguientes técnicas:

- Entrevista semiestructurada, aplicada a especialistas en Derecho Constitucional y Derecho Civil, con la finalidad de recoger opiniones, valoraciones e interpretaciones especializadas sobre las restricciones convencionales al derecho de propiedad y la constitucionalidad del artículo 882 del Código Civil.
- Análisis documental, mediante la revisión sistemática de legislación nacional, jurisprudencia constitucional y registral, doctrina especializada y fuentes de derecho comparado relacionadas con el objeto de estudio.
- Como instrumentos de investigación se utilizaron una guía de entrevista semiestructurada y fichas de análisis documental, las cuales permitieron organizar, sistematizar y categorizar la información obtenida de acuerdo con los objetivos de la investigación.

Matriz de Categorización

La Limitación del Derecho Constitucional de Propiedad por la Prohibición de Celebrar Cláusulas Restrictivas en las Relaciones Contractuales, Perú, 2025				
Categorías	Definición conceptual	Subcategorías	Definición conceptual	Unidades
Derecho constitucional de propiedad	Es definido como un poder jurídico que confiere a una persona la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Este derecho está protegido constitucionalmente, aunque no de manera absoluta, ya que su ejercicio debe realizarse en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley (Tantaleán, 2020).	Adquisición	Proceso por el cual una persona obtiene la titularidad de un bien o derecho, cumpliendo los requisitos legales y contractuales que aseguran su legitimidad.	Requisitos legales Requisitos contractuales
		Uso	Facultad del titular de un bien para emplearlo o disfrutar de sus beneficios de acuerdo con su voluntad, respetando los límites impuestos por la ley o acuerdos.	Facultad de emplearlo
		Disfrute	Derecho de obtener provecho económico o personal de un bien, como la renta o el usufructo, sin alterar su esencia o titularidad.	Económico Renta Usufructo
		Disposición	Capacidad del propietario para transferir, modificar o extinguir su derecho sobre un bien, sin interferencias indebidas, y conforme a las disposiciones legales.	Transferir Modificar Extinguir
Cláusulas convencionales	las cláusulas convencionales son acuerdos estipulados entre las partes de un contrato que establecen condiciones específicas, formalidades o restricciones adicionales a las establecidas por la ley (Momborg y Severin, 2023).	Inalienabilidad	Condición de ciertos bienes o derechos que no pueden ser transferidos ni cedidos a otra persona, ya sea por disposición legal o convencional, para proteger su naturaleza o finalidad	Transferidos Legal Convencional
		Restricciones convencionales	Limitaciones pactadas entre partes dentro de un contrato que restringen el ejercicio pleno de ciertos derechos, siempre que no vulneren normas constitucionales o legales.	Limitación

2.2 Población

La población estuvo conformada por profesionales especializados en Derecho Constitucional, Derecho Civil patrimonial y análisis jurisprudencial vinculados al derecho de propiedad. Estos especialistas fueron considerados relevantes debido a su experiencia académica y profesional en materias relacionadas con la autonomía privada, los derechos fundamentales y las restricciones convencionales de disposición.

La muestra fue seleccionada mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia e intencionalidad, propio de las investigaciones jurídicas de enfoque cualitativo. La finalidad de la investigación no fue obtener representatividad estadística, sino acceder a información especializada y jurídicamente relevante que permitiera comprender el fenómeno estudiado desde una perspectiva experta.

En ese sentido, la muestra estuvo integrada por cuatro abogados especialistas, seleccionados en función de criterios de experiencia profesional, producción académica, conocimiento de la jurisprudencia constitucional y disponibilidad para participar en el estudio.

Asimismo, la elección de los participantes respondió al criterio de saturación teórica, puesto que las respuestas obtenidas permitieron identificar patrones argumentativos recurrentes relacionados con la constitucionalidad de las restricciones convencionales, la autonomía privada y el contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad, resultando suficiente para alcanzar los objetivos de la investigación.

2.3 Ubicación espacial

La investigación se desarrolló en el ámbito jurídico peruano, tomando como referencia principal el marco constitucional y civil vigente que regula el derecho de propiedad y las restricciones convencionales de disposición. El análisis se centró en las disposiciones contenidas en la Constitución Política del Perú y en el Código Civil, particularmente en la interpretación y aplicación del artículo 882.

Asimismo, se examinó la jurisprudencia emitida por el Tribunal Constitucional, el Poder Judicial y el Tribunal Registral, en la medida en que sus pronunciamientos contribuyen a la interpretación del contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad y de los límites derivados de la autonomía privada.

Complementariamente, se recurrió al análisis de experiencias comparadas provenientes de otros ordenamientos jurídicos, con el propósito de contrastar las soluciones normativas adoptadas frente a las restricciones convencionales y enriquecer la interpretación del caso peruano.

2.4 Ubicación temporal

La investigación comprende el análisis de la normativa, doctrina y jurisprudencia vigente hasta el año 2025, periodo que constituye el marco temporal de referencia para la evaluación de la constitucionalidad de las restricciones convencionales al derecho de propiedad. Asimismo, se consideran antecedentes normativos, doctrinales y jurisprudenciales relevantes que permitan explicar la evolución histórica de la institución jurídica estudiada y contextualizar adecuadamente los hallazgos obtenidos.

2.5. Unidades de estudio

Las unidades de estudio de esta investigación se definieron en función de los elementos clave necesarios para abordar de manera integral el análisis de las restricciones convencionales al derecho de propiedad en el contexto jurídico peruano. En primer lugar, se consideraron los documentos legales que constituyeron la base normativa del estudio. Esto incluyó el Código Civil peruano, en especial su artículo 882, que regula las cláusulas de inalienabilidad, y la Constitución Política del Perú, que estableció los principios fundamentales del derecho de propiedad y su función social. Además, se incluyeron otras normativas relacionadas, como las leyes sobre uso del suelo, urbanismo y protección ambiental, que limitaron el ejercicio del derecho de propiedad en determinados contextos.

En segundo lugar, la investigación analizó la jurisprudencia relevante emitida por el Tribunal Constitucional del Perú y otros órganos jurisdiccionales, con énfasis en aquellas sentencias que abordaron la constitucionalidad, aplicación y límites de las restricciones convencionales. Estas decisiones jurisprudenciales fueron esenciales para comprender cómo se interpretaron y aplicaron en la práctica los principios constitucionales y legales relacionados con el tema.

En tercer lugar, se incluyeron como unidades de estudio a expertos en derecho constitucional y civil. Estos especialistas, seleccionados por su experiencia y trayectoria en el

análisis de las cláusulas convencionales, aportaron a través de entrevistas semiestructuradas sus perspectivas, interpretaciones y valoraciones sobre el tema. La visión de los expertos permitió enriquecer la comprensión teórica y práctica de las implicancias normativas y sociales de estas cláusulas.

Las unidades de estudio fueron analizadas de manera complementaria e integrada mediante una estrategia de triangulación jurídica, la cual permitió contrastar la información proveniente de la normativa, la jurisprudencia, el derecho comparado y las opiniones de los especialistas entrevistados, fortaleciendo la consistencia, coherencia interpretativa y validez de los hallazgos alcanzados.

2.6 Estrategia de recolección de datos

La estrategia de recolección de datos se diseñó con el propósito de garantizar la obtención de información suficiente, pertinente y jurídicamente relevante para el análisis de las restricciones convencionales al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

En primer lugar, se aplicaron entrevistas semiestructuradas a especialistas en Derecho Constitucional y Derecho Civil, seleccionados en función de su experiencia académica y profesional en materia de derechos fundamentales, autonomía privada y derecho de propiedad. Estas entrevistas permitieron recoger opiniones fundamentadas, interpretaciones jurídicas y valoraciones especializadas sobre la constitucionalidad de las cláusulas restrictivas de disposición.

En segundo lugar, se realizó un análisis documental exhaustivo de fuentes normativas, jurisprudenciales y doctrinales. Este incluyó la revisión del Código Civil, la Constitución Política del Perú, jurisprudencia del Tribunal Constitucional, del Poder Judicial y del Tribunal Registral, así como doctrina nacional e internacional relevante para el objeto de estudio.

La información recopilada fue sistematizada mediante guías de entrevista semiestructurada y fichas de análisis documental, lo que permitió organizar los datos en función de las categorías de análisis vinculadas a los objetivos de la investigación.

Finalmente, con la finalidad de fortalecer la validez interna de la investigación, la información obtenida mediante entrevistas fue contrastada con el análisis de la jurisprudencia

nacional y registral, así como con el derecho comparado. Esta estrategia de triangulación jurídica permitió verificar la consistencia de los resultados, identificar coincidencias y divergencias entre las distintas fuentes de información y formular conclusiones sustentadas desde una perspectiva doctrinal, jurisprudencial y constitucional.

2.7 Fundamentación metodológica constitucional

La presente investigación se sustenta en los principales principios de la metodología constitucional contemporánea. En primer lugar, en el principio de proporcionalidad, el cual permite evaluar la legitimidad de las restricciones que afectan derechos fundamentales, especialmente el derecho de propiedad.

En segundo lugar, en el principio de interpretación conforme a la Constitución, que exige que las normas del derecho civil sean interpretadas de manera coherente con los derechos fundamentales y los principios constitucionales.

Asimismo, se incorpora el principio de unidad de la Constitución, según el cual las normas constitucionales deben interpretarse de forma sistemática y armónica, evitando contradicciones internas en su aplicación.

Finalmente, se considera la eficacia horizontal de los derechos fundamentales, la cual reconoce que estos no solo vinculan al Estado, sino también a las relaciones entre particulares, lo que resulta especialmente relevante en el análisis de la autonomía privada y las restricciones convencionales en el ámbito contractual.



CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1 Resultados

3.1.1 Resultado de las guías de entrevista

En relación a la pregunta 1: "¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?"

El Entrevistado 1 destacó que tanto el artículo 70 de la Constitución como el artículo 882 del Código Civil buscan proteger el derecho de propiedad, pero de maneras diferentes. En su opinión, el artículo 70 garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada, mientras que el artículo 882 establece ciertas limitaciones, como las cláusulas de inalienabilidad. El entrevistado considera que estas cláusulas deberían ser restringidas, aunque también sugiere que podrían ser permitidas de manera parcial, con límites temporales, por ejemplo, de 5 o 10 años. Este enfoque permitiría no solo proteger el derecho de propiedad, sino también fortalecer la economía y la seguridad de los contratos sin afectar gravemente la libre circulación de bienes. Además, el Entrevistado 1 argumenta que, en algunos casos, las restricciones podrían tener beneficios económicos, aunque siempre con restricciones bien definidas.

Por otro lado, el Entrevistado 2 opina que el artículo 882 del Código Civil es excesivamente restrictivo, ya que prohíbe de manera total la posibilidad de establecer cláusulas de inalienabilidad, sin considerar la voluntad de las partes involucradas en un contrato. En su juicio, la propiedad tiene elementos subjetivos que incluyen la capacidad de generar bienes, lo cual no siempre debe ser limitado. Considera que las cláusulas de inalienabilidad deberían ser posibles en algunos casos, sobre todo cuando se pacta de manera voluntaria entre las partes, pero el Código Civil impide este tipo de acuerdos, lo cual podría ser perjudicial para quienes estén interesados en hacerlo por conveniencia propia. En este sentido, destaca que la Constitución permite ciertas limitaciones al derecho de propiedad, como en situaciones de emergencia, pero el Código Civil se muestra demasiado rígido.

El Entrevistado 3, por su parte, subraya que el artículo 882 del Código Civil vulnera el derecho constitucional a la propiedad, ya que prohíbe tajantemente las cláusulas de inalienabilidad. A pesar de esto, señala que, en su opinión, una restricción parcial de las

propiedades podría ser beneficiosa para la circulación de bienes, ya que podría ofrecer seguridad a los inversores extranjeros. Específicamente, sugiere que una limitación temporal, por ejemplo, de 5 o 10 años, podría dar una mayor seguridad en las inversiones sin afectar significativamente el derecho de propiedad. Según su perspectiva, las restricciones totales no son favorables para la economía, pero las limitaciones temporales y parciales podrían adaptarse bien a las necesidades del mercado, mejorando la competitividad.

Finalmente, el Entrevistado 4 argumenta que la propiedad, dentro del Estado constitucional de derecho, no debe considerarse un derecho absoluto. Expone que la propiedad es un derecho social, limitado por el bien común, y que, si bien el artículo 882 del Código Civil prohíbe las cláusulas de inalienabilidad, debería permitir restricciones parciales, en lugar de una prohibición absoluta. Según él, una restricción temporal de un bien puede ser beneficiosa, siempre y cuando no se limite la libertad de disposición de la propiedad de forma indefinida. En este contexto, considera que el artículo 882 debe flexibilizarse para permitir ciertas restricciones, siempre con la finalidad de equilibrar los derechos de los propietarios con las necesidades de la sociedad y la economía.

En cuanto a la interpretación de las respuestas de los entrevistados, podemos concluir que todos coinciden en que el artículo 882 del Código Civil, al prohibir las cláusulas de inalienabilidad de manera absoluta, limita innecesariamente la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes según su voluntad. Aunque cada entrevistado tiene un enfoque diferente, la mayoría sugiere que una flexibilidad en la ley, permitiendo cláusulas parciales o temporales, podría beneficiar tanto a los propietarios como a la economía. En términos generales, los entrevistados están a favor de una regulación más flexible que no infrinja los derechos fundamentales de los propietarios, sino que se alinee con las necesidades del mercado y de los inversionistas, garantizando al mismo tiempo el respeto por los derechos constitucionales. La reforma de las restricciones actuales parece ser una solución comúnmente planteada por los expertos para mejorar la seguridad jurídica y el dinamismo económico.

En relación a la pregunta 2: "¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?"

El Entrevistado 1 indicó que la jurisprudencia peruana aún no ha abordado de manera definitiva el tema de las cláusulas de inalienabilidad, específicamente en relación con el artículo 882 del Código Civil. Sin embargo, señaló que existen investigaciones y proyectos de ley que sugieren que las cláusulas de inalienabilidad podrían permitirse de manera parcial, con un límite temporal. Por ejemplo, se ha planteado la idea de permitir cláusulas de inalienabilidad durante 5 o 10 años. Este enfoque, según el Entrevistado 1, sería beneficioso, ya que se alinearía con las prácticas internacionales y podría contribuir a la seguridad jurídica y al dinamismo económico, sin comprometer el derecho constitucional de propiedad. No obstante, es importante recalcar que aún no existe una jurisprudencia clara que regule de manera definitiva este tema.

El Entrevistado 2, en su respuesta, destacó que ha observado que los derechos reales en Perú han sido limitados en ocasiones por la voluntad de las partes en los contratos. De acuerdo con su experiencia, en ciertos casos, la voluntad contractual ha tenido mayor peso que el derecho abstracto a la propiedad. Específicamente, mencionó que en situaciones como donaciones o anticipos de legítima, se pueden imponer condiciones sobre el uso del bien, lo cual no necesariamente se considera una limitación a la propiedad, sino más bien un acuerdo entre las partes involucradas. En cuanto al artículo 882, expresó que la jurisprudencia ha permitido cierta flexibilidad en la interpretación de las cláusulas de inalienabilidad, ya que en algunos casos la voluntad de las partes podría prevalecer sobre la restricción impuesta por la ley, aunque siempre en busca de un equilibrio entre los derechos de las partes.

Por su parte, el Entrevistado 3 mencionó que, en su experiencia, la jurisprudencia peruana ha interpretado la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad de manera bastante rígida, conforme al artículo 882 del Código Civil. Sin embargo, indicó que, en algunos casos, se ha permitido una interpretación flexible que acepta restricciones temporales, como aquellas que prohíben la disposición de un bien durante un período determinado, por ejemplo, 5 años. A pesar de la prohibición general, destacó que la jurisprudencia peruana ha tratado de equilibrar los derechos de los propietarios con los intereses sociales y económicos, considerando que las restricciones temporales no deberían infringir gravemente el derecho de propiedad. Según el Entrevistado 3, la jurisprudencia busca garantizar un uso razonable de las propiedades, sin que esto represente un obstáculo para la libre circulación de los bienes.

Finalmente, el Entrevistado 4 indicó que ha encontrado interpretaciones mixtas en la jurisprudencia peruana sobre las cláusulas de inalienabilidad. Por un lado, mencionó que el Tribunal Registral ha subrayado que no se puede congelar un bien de manera indefinida a través de cláusulas de inalienabilidad. También destacó que la Corte Suprema ha enfatizado que la formalización de propiedades no debe impedir la disposición del bien, pues las restricciones convencionales deben ser razonables y temporales. De acuerdo con su experiencia, la tendencia de los tribunales ha sido favorecer la libre circulación de los bienes, aunque también se reconoce que, en casos específicos, las restricciones a la propiedad pueden ser aceptadas, siempre que sean justificadas y no sean permanentes. De esta manera, en su opinión, la jurisprudencia ha buscado un equilibrio entre el respeto al derecho de propiedad y las necesidades de regulación social.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, los entrevistados coinciden en que la jurisprudencia peruana ha sido bastante restrictiva en cuanto a la interpretación de las cláusulas de inalienabilidad, favoreciendo el principio de libre circulación de los bienes. Sin embargo, todos los entrevistados señalan que existe la posibilidad de flexibilizar la ley permitiendo restricciones temporales o parciales. En particular, se destaca la tendencia a aceptar cláusulas que limiten la disposición de un bien por un periodo determinado, lo que se considera adecuado para equilibrar la protección del derecho de propiedad con las necesidades sociales y económicas del país. Los expertos también sugieren que la jurisprudencia debe evolucionar para adaptarse mejor a las realidades económicas y de inversión, permitiendo acuerdos contractuales que beneficien tanto a los propietarios como a la economía nacional, sin que se infrinja el derecho constitucional de propiedad.

En relación a la pregunta 3: "¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?"

El Entrevistado 1 explicó que las cláusulas de inalienabilidad limitan la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes, lo cual puede tener implicancias tanto legales como económicas. Sin embargo, indicó que, en ciertos contratos, como los préstamos, estas cláusulas pueden ser necesarias y hasta beneficiosas, ya que proporcionan una garantía adicional para los prestamistas. A pesar de que la propiedad no es absoluta, el Entrevistado 1 enfatizó que los propietarios deben ser conscientes de que en situaciones excepcionales, como la expropiación

por necesidad pública, podrían perder la propiedad de su bien. Subrayó que, aunque las restricciones pueden ser útiles en algunos casos, deben ser bien definidas para evitar abusos y garantizar que los derechos fundamentales de los propietarios sean respetados. Además, consideró que estas restricciones deberían estar bien fundamentadas y ser proporcionales a los fines que se buscan.

Por su parte, el Entrevistado 2 señaló que las implicancias prácticas de las cláusulas de inalienabilidad son bastante significativas, ya que, aunque se prohíbe la disposición de la propiedad durante un tiempo determinado, esto no necesariamente perjudica al propietario si hay una motivación razonable detrás de la cláusula. Afirmó que en algunos casos, si la motivación para la inalienabilidad es justa y contractualmente fundamentada, el propietario podría aceptar este tipo de restricciones sin mayores inconvenientes. Sin embargo, también destacó que la falta de flexibilidad en el Código Civil, al prohibir de manera tan tajante estas cláusulas, limita la capacidad de los propietarios de pactar libremente sobre su propiedad. En su opinión, debería existir una revisión más profunda para permitir que las cláusulas de inalienabilidad no sean tan restrictivas, sino más bien acordadas de forma razonable entre las partes involucradas, sin que esto afecte de manera irreversible el derecho a disponer de los bienes.

El Entrevistado 3 también destacó las implicancias prácticas de las cláusulas de inalienabilidad, señalando que si bien estas cláusulas pueden ser útiles en algunos casos, también representan una limitación importante para los propietarios, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles que no pueden ser vendidos o grabados durante un tiempo determinado. Mencionó que, en la práctica, cuando un propietario se ve obligado a aceptar una cláusula de inalienabilidad, esto puede afectar la capacidad del propietario para disponer de su bien de manera libre, lo que puede generar tensiones en el mercado y afectar la competitividad del mismo. No obstante, resaltó que en ciertos casos estas restricciones pueden ser justas y proporcionadas, como en el caso de ciertos acuerdos con fines sociales o económicos, y que la jurisprudencia peruana ha permitido la flexibilidad en cuanto a su aplicación. En su perspectiva, la limitación a la libre disposición de la propiedad debería ser temporal y justificada, para no perjudicar la circulación de bienes.

Finalmente, el Entrevistado 4 enfatizó que las cláusulas de inalienabilidad afectan directamente la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes de manera libre. Sin

embargo, explicó que, en algunos casos, la motivación detrás de estas cláusulas puede ser razonable y no necesariamente perjudicar al propietario, siempre y cuando se trate de una restricción temporal y justificada. Aclaró que la jurisprudencia peruana ha abordado la cuestión con un enfoque más flexible, permitiendo que en casos específicos las restricciones no sean permanentes y los propietarios puedan recuperar la capacidad de disponer de sus bienes una vez transcurrido el tiempo establecido en el contrato. Sin embargo, señaló que, en términos generales, la falta de flexibilidad en el Código Civil sobre las cláusulas de inalienabilidad puede ser un obstáculo para la libertad de disposición de los bienes, lo cual debería ser reconsiderado en futuras reformas legales.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, todos los entrevistados coinciden en que las cláusulas de inalienabilidad imponen una restricción considerable a la capacidad de los propietarios de disponer de sus bienes. A pesar de ello, los entrevistados reconocen que estas cláusulas pueden tener un propósito legítimo, especialmente en situaciones donde la seguridad económica o social es un factor clave, como en el caso de los préstamos o acuerdos contractuales con fines específicos. Sin embargo, la mayoría de los entrevistados está de acuerdo en que estas restricciones deben ser razonables y temporales, para evitar que los propietarios se vean indefinidamente limitados en su derecho a disponer de sus bienes. En este sentido, todos coinciden en que una mayor flexibilidad y revisión en la legislación permitiría un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y la necesidad de regular ciertos contratos o situaciones, sin que esto implique una limitación excesiva del mercado o los derechos fundamentales de los propietarios.

En relación a la pregunta 4: "Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?"

El Entrevistado 1 expresó que para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea válida y no arbitraria, debe ser temporal, con un límite claro de duración, como por ejemplo, 5 o 10 años. Indicó que las restricciones absolutas no deberían permitirse, ya que pueden generar efectos adversos en la libertad económica y en la circulación de bienes. Además, subrayó que la restricción debe estar bien definida para evitar abusos, especialmente cuando existen relaciones contractuales entre partes con distintas condiciones económicas o de poder. Según el Entrevistado 1, la evaluación de cada caso es fundamental, ya que las restricciones

deben cumplir con los principios constitucionales y ser proporcionales a los fines que buscan alcanzar. En este sentido, consideró que una restricción debe tener una justificación clara y ser razonable para que no se considere arbitraria.

El Entrevistado 2 opinó que una restricción convencional al derecho de propiedad debe basarse en una motivación clara, proporcional y razonable. Señaló que, si la restricción tiene una justificación adecuada y está definida por un plazo determinado, como, por ejemplo, 5 o 10 años, podría ser válida. Además, resaltó que cualquier restricción que interfiera con la libertad de disponer de un bien debe estar bien justificada y no debe ser de carácter absoluto. En su perspectiva, el principio de razonabilidad es clave, pues cualquier cláusula que limite el derecho de propiedad debe cumplir con los criterios de necesidad y proporcionalidad. A su juicio, la falta de flexibilidad en el marco legal peruano ha sido un obstáculo para la libertad contractual, y por ello, cree que es necesario permitir un mayor grado de negociación entre las partes, sin que la restricción se considere arbitraria.

Por su parte, el Entrevistado 3 mencionó que, en su opinión, la validez de una restricción convencional al derecho de propiedad depende de varios factores, pero principalmente de la justificación que exista detrás de la misma. De acuerdo con su perspectiva, las restricciones deben ser razonables y proporcionales a los fines perseguidos. Aclaró que no se debe permitir ninguna restricción que afecte de manera indefinida el derecho de disposición de un bien, ya que eso podría considerarse arbitrario. Además, subrayó que la temporalidad de la restricción es un elemento esencial para que se considere válida, ya que no debe ser una limitación permanente. En su caso, abogó por un marco legal que permita estas restricciones bajo circunstancias específicas, pero siempre asegurando que no se infrinja el derecho de propiedad de forma desmedida. Señaló que las restricciones deben ser evaluadas cuidadosamente, tomando en cuenta tanto los intereses privados como los intereses públicos.

El Entrevistado 4 coincidió en que una restricción convencional debe ser temporal y razonable para que sea válida y no arbitraria. Añadió que es fundamental que la motivación detrás de la restricción sea clara y proporcional, pues de lo contrario podría considerarse una restricción excesiva al derecho de propiedad. Indicó que, si la restricción está debidamente justificada y tiene un tiempo determinado, como 5 o 10 años, se podría aceptar dentro de los límites legales. Destacó que las restricciones deben ser acordadas libremente entre las partes y cumplir con los principios de proporcionalidad, necesidad y razonabilidad. Al igual que los

demás entrevistados, consideró que la jurisprudencia peruana debería flexibilizarse para permitir cláusulas de inalienabilidad más razonables, siempre y cuando no afecten de forma desmesurada la capacidad del propietario para disponer de sus bienes.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, todos los entrevistados coinciden en que para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea válida y no arbitraria, debe ser razonable, proporcional y temporal. Existe consenso en que las restricciones absolutas no deberían permitirse, ya que atentan contra la libertad de disposición de los bienes. Los entrevistados resaltan la importancia de que cualquier restricción esté debidamente justificada, ya sea por razones contractuales, económicas o sociales. Además, se destaca que el marco legal peruano debería permitir una mayor flexibilidad en la aplicación de estas restricciones, siempre que se mantenga el respeto por los principios constitucionales, como la proporcionalidad y la necesidad de las medidas adoptadas. Todos están de acuerdo en que las restricciones deben ser evaluadas caso por caso, asegurando que no se limite de manera arbitraria el derecho de propiedad, sino que se busque un equilibrio entre los intereses de las partes involucradas y el bien común.

En relación a la pregunta 5: "¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?"

El Entrevistado 1 mencionó que, en general, las restricciones convencionales al derecho de propiedad pueden generar conflictos con los principios constitucionales, especialmente cuando afectan la libre circulación de bienes. Indicó que, si estas restricciones no se aplican correctamente, pueden crear un "candado" en la propiedad, lo que podría afectar la economía y el desarrollo de los bienes en el país. Proporcionó el ejemplo de las personas cuyos bienes se ven afectados por la construcción de obras públicas, donde las restricciones al derecho de propiedad pueden entrar en conflicto con el interés público. A su juicio, se deben evaluar cuidadosamente estas restricciones en función de los fines que persiguen y de su proporcionalidad, para evitar que obstaculicen el libre comercio y el dinamismo económico del país.

El Entrevistado 2, por su parte, señaló que no ha observado conflictos significativos en cuanto a las restricciones convencionales al derecho de propiedad con respecto a la libre circulación de bienes, al menos en el ámbito privado. Sin embargo, mencionó que, en la práctica, existen limitaciones en cuanto a la disposición de propiedades en ciertas áreas, como las cercanas a la orilla del mar o en las riberas de los ríos, que están reguladas por el Estado. En su opinión, estos casos son más una cuestión de regulación estatal que de restricciones convencionales entre las partes. Añadió que, en situaciones privadas, las personas suelen pactar libremente sobre la disposición de sus bienes, y no suele haber conflictos importantes. Sin embargo, señaló que el Estado podría intervenir cuando se trate de bienes que involucren el interés público, lo que podría generar un conflicto con la libre circulación de bienes en el mercado.

El Entrevistado 3 expresó que ha observado algunos conflictos entre las restricciones convencionales al derecho de propiedad y el principio de libre circulación de bienes, especialmente en el ámbito de los bienes del Estado. Citó el caso de las restricciones a la disposición de bienes estatales, como los terrenos cercanos a la playa, donde las restricciones pueden generar conflictos entre el derecho de propiedad de los ciudadanos y los intereses públicos del Estado. Aclaró que este tipo de restricciones se aplican principalmente a los bienes del Estado, y no necesariamente a los bienes privados. En el ámbito privado, destacó que los conflictos son menores, ya que las partes involucradas suelen acordar las restricciones contractualmente, pero también destacó que las restricciones a la propiedad deben ser evaluadas con cuidado para no interferir en el mercado de bienes y la libre circulación de los mismos.

El Entrevistado 4 comentó que en su experiencia no ha observado conflictos directos entre las restricciones convencionales al derecho de propiedad y el principio de libre circulación de bienes en el ámbito privado. No obstante, mencionó que cuando el Estado impone restricciones sobre bienes estatales, como en el caso de la gestión de propiedades del Estado, se generan conflictos con los principios constitucionales. En particular, citó el caso de la prohibición de disponer de bienes estatales en ciertas áreas, como en las riberas de los ríos o en terrenos cercanos al mar, que, aunque tienen una justificación social, limitan la libre disposición de la propiedad. Añadió que en el ámbito privado, las restricciones contractuales son aceptadas por las partes involucradas, pero que en situaciones donde se afecta el interés público, la restricción puede generar conflictos con el principio de libre circulación de bienes.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, se observa que todos los entrevistados reconocen que las restricciones convencionales al derecho de propiedad pueden generar conflictos con el principio constitucional de libre circulación de bienes, especialmente cuando se aplican de manera excesiva o indefinida. Sin embargo, se destacó que estos conflictos son más evidentes cuando las restricciones provienen de la intervención estatal sobre bienes de interés público, como en el caso de los bienes estatales o las zonas protegidas por el Estado, como las riberas de los ríos o las zonas cercanas a la costa. En el ámbito privado, los entrevistados coinciden en que los conflictos son menos frecuentes, ya que las partes involucradas suelen acordar las restricciones de manera voluntaria, siempre y cuando estas sean razonables y justas. Sin embargo, en todos los casos, los entrevistados subrayan la importancia de evaluar cuidadosamente las restricciones para evitar que perjudiquen el mercado y la libre circulación de los bienes.

En relación a la pregunta 6: "En su experiencia, ¿qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?"

El Entrevistado 1 explicó que cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, como las cláusulas de inalienabilidad, los efectos económicos suelen ser negativos, especialmente en el mercado formal. Mencionó que las propiedades afectadas por estas restricciones tienden a tener un valor inferior en comparación con aquellas que no están sujetas a limitaciones. Esto puede restringir la competitividad de las propiedades en el mercado, afectando la capacidad de los propietarios de aprovechar sus bienes en proyectos de inversión. Además, destacó que las restricciones pueden afectar negativamente la inversión en proyectos de propiedad horizontal o en grandes desarrollos inmobiliarios, pues los inversionistas prefieren operar en mercados donde la libre disposición de los bienes esté garantizada. Según su perspectiva, aunque estas restricciones puedan ser beneficiosas en ciertos casos, su impacto económico negativo en términos de la flexibilidad del mercado es significativo.

El Entrevistado 2 señaló que, desde su experiencia, las restricciones convencionales al derecho de propiedad pueden tener efectos contraproducentes en la inversión y el desarrollo económico. Afirmó que cuando una propiedad está sujeta a una restricción de inalienabilidad, su valor puede verse afectado, ya que los potenciales compradores o inversionistas no podrán disponer libremente de ese bien. Esto puede disuadir la inversión, especialmente en un entorno

donde los inversionistas buscan garantías de que sus activos sean líquidos y fácilmente transferibles. También mencionó que, aunque en ciertos casos las restricciones pueden ser necesarias para la protección de ciertos intereses, deben ser evaluadas cuidadosamente para no frenar el dinamismo del mercado. En su opinión, la imposición de restricciones debe ser más flexible para evitar que se conviertan en una barrera para el desarrollo económico.

El Entrevistado 3, por su parte, opinó que las restricciones convencionales al derecho de propiedad afectan significativamente la inversión y el desarrollo económico, ya que reducen la liquidez de los bienes involucrados. Explicó que cuando se limita la disposición de un bien, se está limitando también la capacidad del propietario para obtener un rendimiento económico de esa propiedad. Esto, a su juicio, puede generar un efecto desincentivador para los inversores, quienes prefieren operar en mercados donde la libre circulación de bienes es más flexible. Además, mencionó que en el caso de los bienes inmuebles, las restricciones pueden llevar a una mayor incertidumbre en el mercado, lo que afecta negativamente la competitividad de las propiedades, especialmente en proyectos inmobiliarios o comerciales. En su análisis, subrayó que estas restricciones deben ser justas y proporcionales para evitar que frenen el crecimiento económico del país.

El Entrevistado 4 coincidió en que las restricciones convencionales al derecho de propiedad pueden tener un impacto negativo en la economía. Mencionó que la imposición de estas restricciones limita la flexibilidad de los bienes en el mercado, lo que a su vez afecta su valor y la capacidad de los propietarios para hacer uso de ellos de manera rentable. En particular, destacó que cuando un bien está sujeto a una cláusula de inalienabilidad, esto puede generar incertidumbre para los inversionistas, quienes suelen preferir un entorno económico donde la disposición de los bienes esté garantizada. A su juicio, la falta de flexibilidad en la disposición de los bienes reduce la competitividad del mercado peruano, especialmente frente a otros mercados internacionales donde las restricciones son menos severas. Además, advirtió que, si estas restricciones se imponen de manera excesiva, podrían desalentar la inversión extranjera, lo que afectaría el desarrollo económico del país.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, los entrevistados coinciden en que las restricciones convencionales al derecho de propiedad tienen efectos económicos negativos, especialmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú. Todos coinciden en que estas restricciones afectan principalmente la liquidez y el valor de los bienes,

lo que puede generar un desincentivo para los inversionistas. Además, la falta de flexibilidad en la disposición de los bienes es vista como una barrera para el crecimiento del mercado, especialmente en proyectos inmobiliarios o comerciales. Aunque los entrevistados reconocen que, en algunos casos, las restricciones pueden ser necesarias o beneficiosas, su impacto negativo sobre la competitividad y el dinamismo económico es un tema comúnmente señalado. En general, los entrevistados sugieren que las restricciones deben ser evaluadas cuidadosamente y ser más flexibles para no frenar el desarrollo económico, especialmente en el contexto de un mercado global cada vez más competitivo.

En relación a la pregunta 7: "¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?"

El Entrevistado 1 indicó que las restricciones convencionales al derecho de propiedad afectan negativamente la competitividad del mercado peruano, especialmente en el sector formal. Mencionó que el mercado informal en Perú no se ve tan afectado por estas restricciones, ya que no está tan regulado, pero en el mercado formal, donde se realizan las transacciones más grandes y significativas, la falta de flexibilidad en la disposición de los bienes limita la capacidad de inversión y desarrollo. Comparó la situación con la de países como Colombia, que permiten restricciones parciales, lo que les otorga una ventaja competitiva sobre Perú, donde las restricciones son más estrictas. Según el Entrevistado 1, estas restricciones a la propiedad limitan la movilidad del capital y el dinamismo económico, lo que hace que Perú pierda competitividad frente a otras jurisdicciones que tienen marcos legales más flexibles.

El Entrevistado 2 expresó que, en su opinión, las restricciones convencionales afectan de manera significativa la competitividad del mercado peruano. Dijo que los inversionistas internacionales prefieren operar en países donde la propiedad puede ser dispuesta con mayor flexibilidad y donde las restricciones son menos estrictas. En Perú, según el Entrevistado 2, la falta de claridad en cuanto a las restricciones impuestas por el Código Civil genera inseguridad jurídica, lo que desincentiva la inversión y afecta negativamente el crecimiento económico. También destacó que, en comparación con países más desarrollados o con sistemas legales más flexibles, como Estados Unidos, Perú se ve en desventaja al no permitir una disposición más libre de los bienes. A su juicio, la rigidez en las restricciones a la propiedad dificulta el desarrollo de nuevos proyectos y obstaculiza la participación de inversores extranjeros.

El Entrevistado 3 compartió la misma preocupación sobre el impacto negativo que las restricciones convencionales al derecho de propiedad tienen en la competitividad del mercado peruano. Consideró que la falta de flexibilidad y las restricciones absolutas son desventajosas frente a otros países que tienen un enfoque más permisivo en cuanto a la disposición de la propiedad. Destacó que, en Perú, la rigidez de las restricciones crea un ambiente de incertidumbre que ahuyenta a los inversionistas, particularmente a los inversionistas extranjeros, quienes buscan mercados más estables y predecibles. Subrayó que la competitividad del mercado peruano se ve afectada no solo por la limitación de la disposición de los bienes, sino también por la percepción de inseguridad jurídica que genera este tipo de restricciones. Señaló que, aunque las restricciones pueden tener un propósito social, deben ser más flexibles para no perjudicar la economía.

El Entrevistado 4 coincidió con sus colegas en que las restricciones convencionales afectan la competitividad del mercado peruano. En su respuesta, mencionó que los inversionistas internacionales a menudo buscan jurisdicciones donde las restricciones a la propiedad sean menos severas, lo que permite una mayor fluidez en las transacciones y un uso más eficiente de los activos. En comparación con otras jurisdicciones, como las de países de América del Norte o Europa, donde la propiedad puede ser dispuesta de manera más flexible, Perú se queda atrás al imponer limitaciones estrictas que no solo afectan a los propietarios nacionales, sino que también desincentivan la inversión extranjera. Añadió que, aunque el marco legal peruano tiene como objetivo proteger ciertos intereses, la falta de flexibilidad en la disposición de los bienes limita el dinamismo del mercado y la posibilidad de aprovechar las oportunidades de inversión.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, todos los entrevistados coinciden en que las restricciones convencionales al derecho de propiedad reducen la competitividad del mercado peruano, especialmente en relación con otros países que tienen marcos legales más flexibles. La falta de flexibilidad en cuanto a la disposición de los bienes limita la inversión, tanto nacional como extranjera, y genera inseguridad jurídica, lo que afecta el desarrollo económico del país. Los entrevistados también destacan que, si bien las restricciones pueden tener un propósito social o económico, la rigidez en su aplicación desincentiva el dinamismo del mercado y coloca a Perú en desventaja frente a otros países con marcos legales más

permisivos. En resumen, todos coinciden en que las restricciones deben ser más flexibles y equilibradas para no obstaculizar el crecimiento económico y la competitividad del país.

En relación a la pregunta 8: "En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes, y cómo han sido resueltos por los tribunales?"

El Entrevistado 1 indicó que los conflictos surgen principalmente cuando las restricciones convencionales de inalienabilidad afectan propiedades involucradas en proyectos de obras públicas o infraestructura. Mencionó que un ejemplo claro es cuando las personas cuyos bienes son afectados por la construcción de vías, por ejemplo, se ven imposibilitadas de disponer de sus propiedades debido a las cláusulas de inalienabilidad. En estos casos, los tribunales resuelven que, en situaciones de interés público, el bien común prevalece sobre los derechos individuales, como el derecho de propiedad. A pesar de ello, aclaró que, si bien el principio de libre circulación de bienes es importante, en estos casos los tribunales se centran en asegurar que los afectados reciban un justo precio por sus propiedades. De este modo, aunque las restricciones a la propiedad sean impuestas por acuerdos contractuales, el interés público tiene un peso mayor en estos conflictos.

Por otro lado, el Entrevistado 2 mencionó que, en su experiencia, no ha observado grandes conflictos entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes, al menos en el ámbito privado. Explicó que, en general, los contratos entre partes involucradas suelen pactar las restricciones de manera libre y sin que se genere una afectación significativa al principio de libre circulación de los bienes. Sin embargo, también mencionó que, en casos donde el Estado impone restricciones sobre la propiedad, como en las zonas cercanas a la playa o riberas de ríos, pueden surgir conflictos con el principio de libre circulación de los bienes. En estos casos, los tribunales suelen interpretar que las restricciones deben estar justificadas y basadas en un interés público legítimo, como la protección del medio ambiente, y no como una limitación arbitraria de los derechos de los propietarios.

El Entrevistado 3 expresó que ha observado algunos conflictos relacionados con las cláusulas de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes, especialmente cuando se trata de propiedades del Estado. Mencionó que, en estos casos, la restricción al derecho de propiedad a menudo tiene una justificación basada en el interés público, como

cuando se prohíbe la disposición de bienes en ciertas zonas protegidas. Un ejemplo que citó fue el de los terrenos cercanos a las costas, donde la disposición de la propiedad está restringida por la ley. En estos casos, los tribunales han resuelto que, si bien el principio de libre circulación de bienes es fundamental, las restricciones a la propiedad deben ser proporcionadas y no deben limitar excesivamente los derechos de los propietarios. También señaló que, en el ámbito privado, los conflictos son menos comunes, ya que las partes suelen llegar a acuerdos mediante la negociación, aunque también subrayó que las restricciones deben ser evaluadas caso por caso para asegurar que no sean desproporcionadas.

El Entrevistado 4, por su parte, coincidió con los otros entrevistados en que los conflictos surgen principalmente cuando las restricciones afectan a bienes de interés público, como los del Estado. Mencionó que, en el ámbito privado, las restricciones contractuales suelen ser aceptadas por las partes y no generan conflictos graves en relación con el principio de libre circulación de los bienes. Sin embargo, destacó que cuando las restricciones se aplican a propiedades que afectan al interés público, como las zonas protegidas o los terrenos cerca de ríos o la costa, pueden surgir conflictos con el principio de libre circulación de los bienes. En estos casos, los tribunales suelen priorizar el interés público y el beneficio colectivo sobre el derecho individual de disponer libremente de los bienes, lo que puede generar una tensión entre la propiedad privada y el interés general. En su experiencia, la resolución de estos conflictos se basa en un análisis de la proporcionalidad y la necesidad de las restricciones, asegurando que no se impongan limitaciones arbitrarias que perjudiquen de forma desmesurada los derechos de los propietarios.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, se observa que todos los entrevistados coinciden en que los conflictos surgen principalmente cuando las restricciones afectan a propiedades involucradas en proyectos de interés público, como obras de infraestructura o zonas protegidas. En estos casos, los tribunales suelen dar prioridad al interés público y garantizar que los propietarios reciban una compensación justa. En el ámbito privado, los entrevistados consideran que los conflictos son menos frecuentes, ya que las partes involucradas suelen pactar las restricciones de manera libre y negociada. Sin embargo, todos coinciden en que las restricciones deben ser razonables y justificadas, especialmente cuando afectan el principio de libre circulación de los bienes. Además, señalan que la resolución de estos conflictos debe basarse en la proporcionalidad y la necesidad de las restricciones,

asegurando que no se violen de forma desmedida los derechos fundamentales de los propietarios.

En relación a la pregunta 9: "¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad? ¿Por qué?"

El Entrevistado 1 consideró que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales, pero subrayó que dicha flexibilidad no debe comprometer los derechos fundamentales de propiedad. Explicó que las reformas deberían permitir la implementación de restricciones parciales, como aquellas que duren 5 o 10 años, ya que esto no afectaría gravemente el derecho de propiedad y podría mejorar la seguridad en las relaciones contractuales. No obstante, destacó que cualquier reforma debe estar cuidadosamente fundamentada, alineada con el desarrollo jurisprudencial y adaptada a la realidad económica y social actual. A su juicio, las restricciones deben estar bien definidas para evitar cualquier abuso que pueda perjudicar a los propietarios y el mercado en general.

El Entrevistado 2 estuvo de acuerdo en que el marco legal actual necesita reformas para permitir una mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales, pero insistió en que dicha flexibilidad debe respetar los derechos de propiedad. Según él, el Código Civil es muy restrictivo en cuanto a las cláusulas de inalienabilidad, lo que limita la libertad de las partes para pactar libremente. Afirmó que las restricciones absolutas son innecesarias y que sería útil permitir que las cláusulas sean negociadas entre las partes de manera más libre, siempre que estas restricciones sean razonables, proporcionales y tengan un tiempo determinado. Además, destacó que la posibilidad de introducir cambios en la ley permitiría fomentar un ambiente más dinámico para la inversión y el desarrollo económico en el país, sin poner en riesgo los principios constitucionales.

El Entrevistado 3 también opinó que es necesario reformar el marco legal, y subrayó la importancia de ofrecer mayor flexibilidad en la aplicación de las cláusulas convencionales. Explicó que las restricciones de inalienabilidad, tal como están actualmente formuladas en el Código Civil, son demasiado rígidas y no permiten una negociación justa entre las partes involucradas. Aclaró que la reforma no debe ser para permitir cualquier tipo de restricción, sino para equilibrar la necesidad de proteger el derecho de propiedad con la necesidad de tener un

mercado más dinámico. Sostuvo que se deberían permitir restricciones temporales, justificadas y claramente definidas, para que no se afecte la libre circulación de los bienes ni se restrinja de manera desmedida el derecho de los propietarios. En su visión, una reforma podría contribuir a mejorar la seguridad jurídica y la competitividad del mercado en general.

El Entrevistado 4 coincidió en que el marco legal actual debería ser reformado para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales, pero resaltó que las reformas deben estar alineadas con el respeto a los derechos fundamentales de propiedad. Mencionó que la rigidez del Código Civil en cuanto a las cláusulas de inalienabilidad limita la libertad de disposición de los bienes y crea un ambiente menos favorable para la inversión y el desarrollo económico. Sostuvo que se debe permitir que las partes involucradas tengan la capacidad de acordar restricciones de manera razonable, con un plazo determinado, sin que esto afecte el principio constitucional de la propiedad. Asimismo, consideró que, si bien el marco legal debe proteger los derechos de los propietarios, también debe adaptarse a las necesidades del mercado y a las realidades económicas, para que no se frene el crecimiento económico del país.

En cuanto a la interpretación general de las respuestas, todos los entrevistados coincidieron en que es necesario reformar el marco legal actual para permitir una mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales, especialmente aquellas relacionadas con las restricciones de inalienabilidad. Sin embargo, todos subrayan que cualquier reforma debe ser cuidadosamente diseñada para no comprometer los derechos fundamentales de propiedad. Los entrevistados coinciden en que las restricciones deben ser razonables, proporcionales y temporales, permitiendo así una mayor libertad para las partes involucradas en los contratos sin que esto afecte negativamente el dinamismo del mercado. También enfatizan la importancia de que las reformas legales estén alineadas con las necesidades del mercado y la seguridad jurídica, para garantizar que no se frene la inversión ni se obstaculice el desarrollo económico. En general, los entrevistados abogan por una mayor flexibilidad legal que favorezca el desarrollo del mercado y la economía, respetando al mismo tiempo los principios constitucionales de propiedad.

3.1.2 Resultado de expedientes

En relación al expediente Acción Popular N° 11356-2015 Lima, se trata de una acción popular interpuesta por Gunther Hernán Gonzales Barrón contra la Superintendencia Nacional

de los Registros Públicos (SUNARP), debido a una resolución administrativa emitida por esta entidad. La resolución en cuestión dispuso la inmovilización temporal de predios en los registros públicos, como una medida preventiva para verificar la autenticidad de los documentos relacionados con los bienes inmuebles, lo que generó un conflicto sobre su impacto en el derecho de propiedad, protegido por la Constitución del Perú.

El demandante, Gonzales Barrón, argumentó que esta resolución afectaba directamente su derecho de propiedad, al interferir con la libre disposición de los bienes, un principio fundamental garantizado por la Constitución. Además, sostuvo que la medida contravenía el principio de autonomía de la voluntad en los contratos, limitando la capacidad de los propietarios para negociar y transferir sus bienes. Desde su perspectiva, la inmovilización temporal de los predios no solo restringía su derecho de disposición, sino que también vulneraba principios esenciales del Código Civil y de la propia Constitución, que protegen la libertad económica y la seguridad jurídica en las transacciones.

En defensa de la resolución, la SUNARP argumentó que la inmovilización de los predios no constituía una limitación absoluta del derecho de propiedad, sino una medida preventiva destinada a garantizar la seguridad jurídica en el ámbito registral y prevenir posibles fraudes. Se explicó que esta medida no impedía la circulación de los bienes en el mercado, ya que los propietarios seguían siendo los legítimos dueños y podían levantar la inmovilización en cualquier momento, siempre que se verificara la autenticidad de los documentos correspondientes. La SUNARP resaltó que la inmovilización temporal solo afectaba ciertos actos registrales y no interfería con la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes de manera general.

El Tribunal Constitucional, al evaluar el caso, resolvió que la inmovilización temporal no vulneraba el derecho de propiedad de manera absoluta. Explicó que se trataba de una medida preventiva, razonable y proporcional, diseñada para proteger la seguridad jurídica y prevenir fraudes en los registros públicos. El Tribunal aclaró que la medida no prohibía de manera permanente la disposición de los bienes, sino que solo limitaba temporalmente algunos actos registrales específicos. En su resolución, el Tribunal destacó que las restricciones al derecho de propiedad pueden ser válidas cuando están justificadas por un interés público legítimo, como en este caso, y cuando no son desproporcionadas ni afectan permanentemente los derechos de los propietarios.

El Tribunal también subrayó que, en este tipo de medidas, los derechos fundamentales de los propietarios deben ser equilibrados con las necesidades del interés público. Afirmó que la inmovilización de los bienes, aunque limitaba temporalmente su disposición, no constituía una violación de los principios constitucionales, ya que los propietarios podían levantar la inmovilización una vez cumplidos los procedimientos establecidos para la verificación de los documentos. En este sentido, el Tribunal reafirmó que las restricciones deben ser proporcionales y aplicarse solo cuando sea necesario para proteger la seguridad jurídica y el orden público.

En relación al expediente Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT, este caso trata sobre las restricciones convencionales de la propiedad y su validez en el registro de bienes. El Tribunal Registral de SUNARP aprobó un precedente de observancia obligatoria que establece que las restricciones convencionales impuestas a la propiedad, particularmente aquellas que limitan la enajenación o el gravamen de un bien, solo serán válidas si están permitidas explícitamente por la ley. Esta resolución se basó en el artículo 882 del Código Civil, que establece que las restricciones a la disposición de los bienes no son válidas sin el respaldo legal correspondiente.

El conflicto surgió al discutir si las restricciones que limitan la capacidad de enajenar o gravar un bien podían ser aplicadas y registradas, cuando no estaban expresamente autorizadas por la ley. El Tribunal concluyó que las restricciones que impiden la enajenación o gravamen de un bien no son válidas por pacto privado, a menos que haya un fundamento legal claro que lo permita. El Tribunal también destacó el interés superior en que los bienes circulen libremente en el mercado, y subrayó que cualquier restricción que afecte los derechos fundamentales de los propietarios, como la capacidad de disponer de su bien, debe estar respaldada por una norma legal clara.

Este precedente de observancia obligatoria refuerza la idea de que las restricciones a la disposición de bienes no deben ser impuestas arbitrariamente por acuerdos privados, ya que tales restricciones podrían interferir con la libre circulación de los bienes en el mercado. El Tribunal también aclaró que, aunque las partes pueden acordar restricciones a los bienes, estas no pueden restringir de manera ilegítima los derechos del propietario sin una base legal explícita. La decisión tiene como objetivo equilibrar la autonomía privada de los individuos con

la necesidad de seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, y la normativa se considera de observancia obligatoria en los registros públicos de todo el país.

El criterio adoptado en esta resolución destaca la importancia de asegurar que las restricciones convencionales sean razonables, justificadas por la ley y no interfieran con el principio fundamental de libre circulación de los bienes en el mercado. En este sentido, se promueve una mayor claridad y seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

En relación al expediente Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR, este caso aborda la validez de las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su aplicación registral. En este contexto, se impugnó una observación registral relacionada con la inscripción de un anticipo de legítima y usufructo, que incluía una cláusula restrictiva que impedía la enajenación y el gravamen del predio. La observación fue realizada por el registrador, quien alegó que esta restricción contravendría lo establecido por el artículo 882 del Código Civil, el cual prohíbe contractualmente la prohibición de enajenar o gravar un bien, salvo que esté permitida explícitamente por la ley.

El apelante defendió la validez de la cláusula restrictiva, argumentando que la restricción debía ser considerada válida debido a que se trataba de una donación a título gratuito, en el contexto de un anticipo de legítima. Según el apelante, esta donación, respaldada por el anticipo de legítima, debía contemplar la restricción sobre la enajenación del bien, ya que estaba vinculada a un acto de naturaleza familiar y patrimonial, que buscaba preservar la propiedad dentro del círculo familiar y evitar su disposición inmediata.

El Tribunal Registral, al evaluar el caso, concluyó que la restricción que impedía la enajenación del bien debía considerarse "no puesta", ya que no estaba permitida por la ley. El Tribunal enfatizó que las restricciones convencionales que impiden la disposición de un bien, sin un fundamento legal claro y explícito, son nulas. De acuerdo con el artículo 882 del Código Civil, las restricciones que limitan la enajenación y el gravamen de los bienes solo pueden ser válidas si la ley lo permite explícitamente. En este caso, aunque el anticipo de legítima y el usufructo eran válidos en cuanto a la donación de bienes, la cláusula que impedía la enajenación de dichos bienes por un plazo tan extenso (en este caso, por treinta años) resultaba contraria a la normativa imperativa del Código Civil.

El Tribunal Registral subrayó que la clave para la validez de las restricciones convencionales radica en la existencia de una base legal clara. Si bien las partes pueden pactar ciertas restricciones sobre los bienes, estas no pueden interferir con los derechos fundamentales de los propietarios, como el derecho de enajenar o gravar los bienes, sin que exista un marco legal que lo respalde. En este sentido, el Tribunal aplicó el principio de conservación de los actos jurídicos, permitiendo que el acto principal de la donación no fuera anulado, pero dejando sin efecto la cláusula restrictiva que contravino el artículo 882.

Además, se reafirmó que las restricciones a la propiedad deben ser proporcionales y estar justificadas dentro de los límites establecidos por la ley. El Tribunal señaló que aunque las restricciones pueden ser útiles en ciertos contextos, como la protección de los intereses familiares o patrimoniales, su validez está condicionada a que sean razonables y estén claramente fundamentadas en el marco legal. En este caso, la cláusula que impedía la enajenación del bien no cumplía con estos requisitos, ya que carecía de un respaldo legal claro que permitiera su imposición.

Este caso resalta la importancia de la seguridad jurídica en el ámbito registral y la necesidad de garantizar que las cláusulas contractuales no sean utilizadas para restringir de manera desproporcionada los derechos de los propietarios. Además, la resolución refuerza el principio de que las restricciones a la disposición de los bienes, como la prohibición de enajenar, deben ser proporcionales, temporales y justificadas por un marco legal claro, y no pueden ser impuestas de manera arbitraria a través de pactos privados sin una base legal que lo sustente.

De esta forma, la resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR subraya la necesidad de un equilibrio entre la autonomía privada de las partes y la protección de los derechos fundamentales de propiedad, garantizando que las restricciones a la disposición de bienes se apliquen solo en circunstancias específicas y bajo una justificación legal clara. La decisión también refuerza la seguridad jurídica en el registro de bienes, promoviendo un entorno en el que los derechos de los propietarios estén protegidos y en el que la libre circulación de los bienes en el mercado no se vea injustamente obstaculizada.

En relación al expediente ****Resolución N° 382-2012-SUNARP/PT****, el caso aborda las restricciones convencionales impuestas a la propiedad, en particular aquellas que limitan la enajenación o el gravamen de un bien. Esta resolución fue emitida por el Tribunal Registral de

SUNARP, que analizó las implicancias de las cláusulas restrictivas en los contratos de propiedad y su impacto en el libre comercio de los bienes en el mercado inmobiliario. El conflicto surgió debido a que la resolución involucraba una cláusula que limitaba la disposición de los bienes, específicamente en relación con la enajenación y el gravamen, lo que generó dudas sobre su validez.

El Tribunal Registral de SUNARP discutió si las restricciones convencionales, en especial las que prohíben la enajenación o el gravamen de un bien, podían ser válidas si no estaban permitidas explícitamente por la ley. El artículo 882 del Código Civil establece que las restricciones que limitan estos atributos de la propiedad solo son válidas cuando la ley lo permite, lo que llevó al Tribunal a cuestionar si la cláusula de no enajenar, impuesta por acuerdo entre las partes, era compatible con este principio.

El Tribunal concluyó que las restricciones convencionales que impiden la enajenación o el gravamen de un bien no son válidas, salvo que la ley lo permita explícitamente. Este criterio se basa en la idea de que existe un interés superior en garantizar que los bienes puedan circular libremente en el mercado, y cualquier restricción que interfiera con este principio fundamental debe tener un respaldo legal claro. De esta manera, la resolución reforzó la postura de que los atributos esenciales de la propiedad, como la capacidad de enajenar y gravar el bien, no pueden ser limitados por acuerdos privados sin una base legal que lo respalde.

Además, el Tribunal subrayó que las restricciones a la disposición de los bienes, como la prohibición de enajenar o gravar, deben ser interpretadas de forma restrictiva, ya que pueden interferir con la libre circulación de bienes en el mercado. La resolución de SUNARP reafirmó que las cláusulas contractuales que limitan la disposición de los bienes deben ser evaluadas con sumo cuidado, ya que su validez depende de su conformidad con las leyes vigentes. Las restricciones impuestas por acuerdo privado no deben contravenir los principios del Código Civil ni los derechos fundamentales de los propietarios.

El Tribunal también destacó que, aunque las partes tienen la libertad de pactar restricciones en sus contratos, estas no pueden estar en conflicto con la ley, particularmente con el artículo 882 del Código Civil. Esta disposición establece que cualquier cláusula que impida la libre disposición de un bien debe estar expresamente permitida por la ley para ser válida. En

este caso, se concluyó que la cláusula que limitaba la enajenación del bien era incompatible con el derecho de propiedad, dado que carecía de un fundamento legal que la justificara.

Esta resolución refuerza la idea de que las restricciones a la propiedad deben ser limitadas, razonables y sustentadas por un marco legal claro. El Tribunal también reafirmó que el derecho de propiedad debe ser protegido, pero también debe ser compatible con los principios de seguridad jurídica y libre circulación de bienes en el mercado. En resumen, la resolución N° 382-2012-SUNARP/PT resalta la importancia de garantizar que las restricciones convencionales no obstaculicen indebidamente los derechos fundamentales de los propietarios y que, cuando se impongan, deben ser justificadas y estar respaldadas por la ley.

En relación al expediente ****Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR****, este caso se centra en una observación registral sobre la inscripción de un derecho de superficie relacionado con un predio registrado en Lima. En este caso, se cuestionó la validez de una cláusula que prohibía la disposición del terreno, lo cual contravenía lo estipulado en el artículo 882 del Código Civil. El registrador público planteó que dicha cláusula no estaba permitida, ya que no contaba con respaldo legal explícito y violaba la normativa que prohíbe la imposición de restricciones a la enajenación o gravamen de los bienes, salvo que la ley lo permita.

El contrato de constitución del derecho de superficie contenía una cláusula que impedía disponer del terreno, lo que fue objeto de la observación registral. El registrador argumentó que, en virtud de la ley peruana, las restricciones convencionales que afectan el derecho de disposición de un bien deben estar fundamentadas en la ley y no pueden ser impuestas unilateralmente por acuerdo entre las partes sin una base legal clara. Según el artículo 882 del Código Civil, las restricciones a la disposición de bienes, como la prohibición de enajenar o gravar, solo son válidas si están permitidas explícitamente por la ley.

El Tribunal Registral, al revisar el caso, concluyó que la cláusula que prohibía la disposición del terreno, sin un plazo determinado y sin un fundamento legal específico, no era válida. El Tribunal refirió que aunque algunas restricciones son posibles en contextos legales específicos, como en la constitución de garantías mobiliarias, no es posible establecer una prohibición indefinida sobre la disposición de un bien sin una base legal que lo respalde. En este caso, la cláusula restrictiva carecía de la debida justificación legal, por lo que se resolvió confirmar la observación del registrador.

Este fallo refuerza el principio de que las restricciones convencionales al derecho de propiedad, como la prohibición de enajenar, deben estar fundamentadas en la ley. El Tribunal destacó que las restricciones a la disposición de bienes deben estar claramente justificadas y no pueden ir en contra de la libertad de circulación de los bienes en el mercado. La resolución también subraya que las cláusulas contractuales no pueden imponer restricciones arbitrarias que afecten los derechos fundamentales de los propietarios sin contar con el respaldo legal correspondiente.

En este contexto, la resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR refuerza el principio de que las restricciones a la disposición de los bienes deben ser razonables y estar legalmente fundamentadas. Además, destaca la importancia de la seguridad jurídica y la libre circulación de los bienes en el mercado, elementos esenciales para garantizar un entorno económico estable y competitivo. El Tribunal Registral ratificó que cualquier restricción que limite los derechos fundamentales del propietario, como la capacidad de enajenar o gravar, debe estar claramente establecida en la ley y no puede ser decidida unilateralmente por las partes en un contrato.

En relación al expediente Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L, este caso trata sobre una solicitud de inscripción del derecho de adquisición preferente sobre dos predios, basándose en un contrato de usufructo que incluía dicha restricción. La registradora pública del Registro de Predios de Lima rechazó la solicitud, argumentando que el derecho de adquisición preferente no constituía un derecho real inscribible, ya que se trataba de un acto obligacional y no de una modificación de derechos reales sobre el inmueble. Este rechazo fue apelado y llevado ante el Tribunal Registral de SUNARP para su revisión.

El Tribunal Registral, al evaluar el caso, consideró que las restricciones convencionales sobre el derecho de propiedad, en particular las que limitan la capacidad de enajenar o gravar un bien, son incompatibles con lo establecido en el artículo 882 del Código Civil, que establece que las restricciones sobre la enajenación y gravamen solo son válidas cuando la ley lo permite explícitamente. En este caso, la apelante defendió la validez de la cláusula que imponía el derecho de adquisición preferente, argumentando que tal derecho no solo estaba acordado entre las partes, sino que también implicaba una limitación al derecho de disposición, lo que en su opinión debía ser inscripto.

El Tribunal reafirmó que las restricciones convencionales sobre los atributos fundamentales del derecho de propiedad, como la enajenación y el gravamen de bienes, no pueden ser impuestas sin una base legal clara. En este caso, el Tribunal subrayó que el derecho de adquisición preferente, aunque validado como una limitación contractual, no es un derecho real que pueda ser inscrito en el registro de predios, ya que no modifica los derechos reales sobre el inmueble, sino que establece una obligación obligacional que no tiene efectos frente a terceros.

El Tribunal Registral también destacó la importancia de garantizar la libre circulación de los bienes en el mercado, señalando que cualquier pacto que restrinja la disposición de un bien debe cumplir con las normativas legales vigentes. Subrayó que la inscripción de derechos como el derecho de adquisición preferente no puede ser realizada si no afecta directamente a los derechos reales del bien. En consecuencia, este derecho no fue inscrito, ya que el Tribunal consideró que no cumplía con los requisitos legales necesarios para ser registrado como un derecho real.

Además, se reafirmó que las restricciones a la propiedad deben ser proporcionales y justificadas dentro de un marco legal que permita su aplicación. El Tribunal hizo hincapié en que las restricciones que limitan los derechos de los propietarios, como la prohibición de enajenar o gravar, solo pueden ser válidas si están respaldadas por una disposición legal expresa que permita tal restricción. En este contexto, se confirmó que las cláusulas que limitan la disposición de bienes deben estar alineadas con los principios establecidos en el Código Civil y no pueden ser impuestas arbitrariamente a través de acuerdos privados sin una base legal clara que las respalde.

Esta resolución refuerza el principio de que solo las restricciones legales o aquellas explícitamente permitidas por la ley pueden ser inscritas en el registro de predios, promoviendo la seguridad jurídica y el respeto a los derechos fundamentales de los propietarios. También subraya la importancia de asegurar que las restricciones impuestas a la propiedad no interfieran con la libre circulación de los bienes en el mercado, lo cual es esencial para el dinamismo económico y la estabilidad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

En relación al expediente ****Resolución N° 019-2008-SUNARP-TR-A****, este caso involucra una solicitud de inscripción de la transferencia de dominio por anticipo de legítima

en favor de los hijos de los otorgantes, Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea Bellatin de Ricketts. Sin embargo, se presentó una cláusula restrictiva en la escritura pública que impedía la enajenación del bien, lo que contravenía lo estipulado en el artículo 882 del Código Civil, que prohíbe las restricciones al derecho de propiedad sin respaldo legal. Esta solicitud fue observada por el registrador, quien consideró que la prohibición de enajenar era nula y no podía ser inscrita en el registro.

El Tribunal Registral, al evaluar el caso, resolvió que las restricciones convencionales a la disposición de bienes, como la prohibición de enajenar, son inválidas si no cuentan con una base legal clara que las justifique. En este caso, la cláusula restrictiva incluida en la escritura de anticipo de legítima fue considerada irregular, ya que no estaba respaldada por una disposición legal que permitiera imponer dicha restricción. Según el Tribunal, el artículo 882 del Código Civil establece que las restricciones al derecho de propiedad deben estar fundamentadas en la ley, y cualquier acuerdo que interfiera con los derechos fundamentales de los propietarios, como el derecho de enajenar o gravar un bien, debe ser rechazado si no está expresamente permitido por la legislación.

El Tribunal también enfatizó que las restricciones a la disposición de bienes deben ser proporcionales y estar debidamente justificadas, ya que cualquier pacto que limite el ejercicio pleno de los atributos de la propiedad, como la enajenación, no puede ser impuesto arbitrariamente. En este caso, la prohibición de enajenar establecida en la escritura de anticipo de legítima fue considerada contraria al principio de libre circulación de los bienes en el mercado, ya que restringir indefinidamente la capacidad de disposición del propietario carecía de un fundamento legal claro.

La resolución reafirma el principio de que las restricciones convencionales a la propiedad deben ser razonables y estar justificadas por la ley, de manera que no interfieran con los derechos fundamentales del propietario. Además, subraya que cualquier cláusula que limite la enajenación o el gravamen de un bien debe ser evaluada con respecto a su compatibilidad con la legislación vigente y el principio de libre disposición de los bienes. En este caso, la cláusula restrictiva fue considerada no válida, permitiendo que la transferencia de dominio por anticipo de legítima fuera inscrita sin la restricción de no enajenar.

Esta resolución refuerza la importancia de garantizar que las restricciones a la propiedad no contravengan el derecho fundamental de disponer de los bienes de manera libre y sin restricciones arbitrarias. El Tribunal también destacó que las cláusulas contractuales que afectan los derechos de los propietarios, como la capacidad de enajenar o gravar un bien, deben respetar los principios establecidos en el Código Civil y no pueden ser aplicadas sin una base legal que las respalde. En este sentido, la resolución reafirma el principio de seguridad jurídica y la libre circulación de bienes como elementos esenciales para el buen funcionamiento del mercado y la protección de los derechos de los propietarios.

En relación al expediente XCIV Pleno Registral SUNARP, este caso se centró en la discusión y análisis de las restricciones a la propiedad, particularmente aquellas que limitan la capacidad de enajenar o gravar bienes. En este Pleno Registral, se debatió la inscripción de cláusulas contractuales que imponían restricciones a los derechos sobre los bienes, en especial aquellas que afectaban los atributos fundamentales de la propiedad, como el derecho de enajenar y gravar.

El Tribunal Registral discutió si tales restricciones podían ser válidas y, en caso afirmativo, si podían ser inscritas en el registro de predios. En este contexto, la resolución N° 558-2012-SUNARP-TR-L, que se consideró un precedente clave, dejó claro que las restricciones impuestas por pacto entre las partes que limiten temporalmente los derechos de propiedad son inscribibles, bajo ciertas condiciones. Esto se refiere a restricciones que no interfieran permanentemente con los derechos del propietario, sino que limiten de manera temporal algunos atributos de la propiedad, como la capacidad de enajenar o gravar el bien.

El Pleno Registral acordó que las restricciones a la propiedad que limiten temporalmente los derechos de disposición, tales como el derecho de enajenar o gravar, son actos inscribibles en el registro de predios, siempre que se encuentren debidamente justificados y no perjudiquen el ejercicio de los derechos fundamentales del propietario. En este sentido, se estableció que el derecho de adquisición preferente, por ejemplo, es una limitación válida que puede ser inscrita, ya que se aplica bajo condiciones específicas y no impide de manera absoluta la disposición de los bienes.

El Tribunal también subrayó la importancia de garantizar la libertad de circulación de los bienes en el mercado, pero permitiendo, al mismo tiempo, la aplicación de restricciones

temporales que no perjudiquen el ejercicio de los derechos fundamentales de los propietarios. En este contexto, el Pleno Registral destacó que las restricciones deben ser proporcionales, justas y razonables, de modo que no interfieran de manera arbitraria con el derecho de propiedad y el interés social.

Asimismo, se reafirmó que las restricciones convencionales a la propiedad deben estar alineadas con el interés público y ser aplicadas de manera que no se utilicen para fines privados que afecten a terceros. En este caso, las restricciones no pueden ser aplicadas de manera permanente o absoluta, sino que deben ser limitadas en el tiempo y en el alcance, para no obstaculizar la libre disposición de los bienes en el mercado.

Este Pleno Registral también dejó claro que, para que las restricciones sean válidas, deben estar debidamente pactadas y cumplir con los requisitos legales establecidos en la normativa vigente. El artículo 882 del Código Civil fue reiterado como un criterio clave para determinar la validez de las restricciones convencionales a la propiedad. Solo aquellas restricciones que estén permitidas por la ley o que se ajusten a los límites impuestos por la legislación peruana pueden ser válidas y susceptibles de inscripción en el registro de predios.

En relación al expediente XCIX Pleno Registral SUNARP, este caso se centra en la discusión de las restricciones convencionales a la propiedad, específicamente aquellas que limitan la capacidad de enajenar o gravar bienes. Durante esta reunión, el Tribunal Registral se enfocó en cómo las cláusulas de restricción a la propiedad, como las de "no enajenar", deben ser evaluadas en relación con lo que establece la legislación vigente, en particular el artículo 882 del Código Civil. Este artículo establece que las restricciones a la enajenación y gravamen de un bien solo son válidas si la ley lo permite explícitamente, lo que fue el eje del análisis en este pleno.

El Tribunal Registral acordó que las restricciones convencionales, como las cláusulas de no enajenar o gravar un bien, no son válidas a menos que existan disposiciones legales que las respalden. Se reiteró que la libertad de circulación de los bienes debe prevalecer y que las restricciones que limitan la disposición de los bienes deben tener un fundamento legal claro. En este contexto, se estableció que las restricciones sobre los atributos fundamentales de la propiedad, como la enajenación o el gravamen, no pueden ser pactadas entre las partes si no están debidamente justificadas por la ley. La resolución también subrayó que, en aquellos casos

en que se permita alguna restricción, esta debe ser temporal y no permanente, y debe cumplir con un interés legítimo, como la protección de ciertos derechos sociales o patrimoniales.

En este Pleno Registral, se discutió también la validez del derecho de adquisición preferente como una restricción válida a la propiedad. Se acordó que, si bien este derecho no debe ser considerado una restricción absoluta, sí es válido en tanto que limita la disposición del bien bajo condiciones específicas. En estos casos, la restricción es considerada legítima porque se aplica en situaciones donde se protege el interés social o se regula la disposición de los bienes de manera que no perjudique la libre circulación del mercado.

Además, el Tribunal enfatizó la necesidad de que las restricciones convencionales a la propiedad se ajusten a los principios del derecho civil, respetando la autonomía de los contratos, pero también teniendo en cuenta el interés público. Las restricciones deben ser limitadas en tiempo y espacio y no pueden ir en contra de los principios fundamentales que protegen la propiedad privada y la libre disposición de los bienes.

El Pleno Registral también reafirmó la importancia de la inscripción de estas restricciones en los registros públicos para garantizar que sean oponibles a terceros. Esta medida busca asegurar que, cuando las partes acuerden restricciones sobre la disposición de un bien, esas limitaciones se mantengan dentro de un marco legal y que no interfieran con la circulación libre de los bienes en el mercado.

En definitiva, el XCIX Pleno Registral SUNARP subrayó que las restricciones convencionales sobre la propiedad deben estar claramente justificadas por la ley y no pueden ser utilizadas para fines privados que afecten a terceros. A través de esta resolución, se reafirma la importancia de asegurar que las restricciones a la propiedad sean razonables, temporales y justificadas, para mantener el equilibrio entre los derechos de los propietarios y los intereses del mercado. Además, se pone de manifiesto la necesidad de proteger la libertad de circulación de los bienes en el mercado, asegurando la seguridad jurídica y promoviendo la competitividad económica.

3.1.3 Resultado del derecho comparado

En relación a Colombia, el derecho de propiedad está establecido en la Constitución de 1991, en su artículo 58, el cual establece que la propiedad es inviolable, pero puede estar sujeta a limitaciones en favor del interés público o el bien común. Esta disposición subraya la función social de la propiedad, lo que justifica la imposición de ciertas restricciones, especialmente cuando los bienes deben ser utilizados para el beneficio colectivo. Así, la Constitución permite que el derecho de propiedad sea limitado por razones de interés público, pero asegura que las restricciones no sean desproporcionadas ni afecten de manera injusta los derechos del propietario.

El Código Civil colombiano (artículos 669-674) establece que las cláusulas de inalienabilidad pueden ser incluidas en los contratos de donación, pero estas deben ser temporales y razonables. En este contexto, las partes pueden pactar restricciones a la disposición de un bien, como la prohibición de enajenar o gravar, pero solo si estas son limitadas en el tiempo y están justificadas por una causa legítima. Esto asegura que las limitaciones no se conviertan en una carga permanente para el propietario, permitiéndole ejercer su derecho de propiedad de forma equilibrada con las necesidades sociales.

La Ley 152 de 1994 regula las restricciones a la propiedad en los casos de utilidad pública, como las expropiaciones por obras públicas. Esta ley establece que los derechos de propiedad pueden ser limitados para garantizar el interés colectivo, pero siempre debe existir una justa indemnización para los propietarios afectados. En situaciones de utilidad pública, como la construcción de infraestructura necesaria para el desarrollo del país, el Estado tiene la facultad de restringir la propiedad privada, pero esta restricción debe ser razonable y compensada adecuadamente.

El sistema jurídico colombiano, al permitir las restricciones al derecho de propiedad, se enfoca en que estas sean temporales, razonables y fundamentadas en un interés público legítimo. Las cláusulas de inalienabilidad deben ser aplicadas de manera que no impidan de forma indefinida el ejercicio de la propiedad. Así, se asegura que la propiedad siga cumpliendo con su función social, sin que el derecho de disposición sea despojado completamente del propietario, lo que promueve un equilibrio entre los derechos individuales y el bienestar colectivo.

La normativa colombiana, al igual que en otros países, permite que el derecho de propiedad sea sujeto a restricciones en beneficio del interés público, pero subraya que tales limitaciones deben ser proporcionales y estar respaldadas por un fundamento legal claro, evitando que se restrinja el ejercicio del derecho de manera arbitraria.

En relación a Ecuador, el derecho de propiedad está condicionado por su función social y ecológica, tal como se establece en la Constitución de 2008. El artículo 66, numeral 26, menciona que la propiedad privada tiene una función social y ecológica, lo que implica que los bienes deben ser utilizados de manera que beneficien a la sociedad y respeten el medio ambiente. Este principio justifica la imposición de ciertas restricciones, ya que la propiedad no puede ejercerse de manera que perjudique el bienestar colectivo o el equilibrio ecológico. La Constitución, por lo tanto, reconoce que las limitaciones a la propiedad pueden ser necesarias para cumplir con objetivos de interés público.

El Código Civil ecuatoriano, en el artículo 1054, permite la inclusión de cláusulas de inalienabilidad en los contratos de donación, pero estas deben estar limitadas en el tiempo y tener una causa legítima. Este tipo de cláusulas, que restringen la disposición de un bien, solo pueden ser válidas si tienen una justificación válida, como la protección del patrimonio familiar o el interés social. La legislación ecuatoriana no permite que estas restricciones sean permanentes, garantizando que los derechos de los propietarios no sean restringidos de manera indefinida, lo que favorece el cumplimiento del principio constitucional de que la propiedad tiene una función social.

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley 67 de 1994, regula la propiedad en los edificios y conjuntos residenciales, imponiendo restricciones sobre los bienes comunes para garantizar el bienestar colectivo y evitar el abuso de la propiedad privada. Esta ley establece que los propietarios de bienes comunes deben respetar los derechos de los demás copropietarios y asegura que las decisiones que afecten a los bienes comunes sean aprobadas en asamblea por la mayoría. Las restricciones en este caso buscan equilibrar el uso privado con el interés social, evitando el abuso de la propiedad individual en detrimento de los derechos de la comunidad.

La normativa ecuatoriana, al igual que en otros países, establece que las restricciones a la propiedad deben ser razonables, proporcionales y justificadas dentro de un marco legal. Las

cláusulas de inalienabilidad, aunque permitidas en ciertos contextos como la donación, deben ser limitadas en el tiempo y no pueden afectar de forma indefinida la capacidad de disposición de los bienes. El sistema jurídico ecuatoriano refuerza la idea de que las restricciones a la propiedad deben ser aplicadas de manera que promuevan el interés colectivo sin vulnerar los derechos fundamentales de los propietarios. La legislación está orientada a asegurar que la propiedad cumpla una función social y ecológica, sin que se convierta en un obstáculo para el desarrollo social y económico.

En relación a España, el derecho de propiedad está reconocido en la Constitución de 1978, en su artículo 33, que asegura el derecho a la propiedad privada, pero subraya que este derecho tiene una función social. De acuerdo con esta disposición, la propiedad no es un derecho absoluto y puede ser limitado en casos de utilidad pública o interés social. Esta visión refleja que, en situaciones justificadas, se pueden imponer restricciones a la disposición de los bienes, siempre que sea para el beneficio colectivo. El sistema legal español permite que, en situaciones excepcionales como las expropiaciones, se limite la propiedad para fines de utilidad pública.

El Código Civil español, en los artículos 621-628, establece que las cláusulas de inalienabilidad pueden ser impuestas en contratos de donación, pero solo si son temporales y están justificadas por una causa legítima, como la protección del patrimonio familiar. Estas cláusulas no pueden restringir indefinidamente la disposición de los bienes. La legislación española permite este tipo de restricciones, pero subraya que no deben afectar permanentemente los derechos del propietario de disponer de sus bienes. En el caso de las donaciones, las restricciones a la disposición de los bienes deben ser razonables y no deben impedir la libre circulación de los bienes, un principio fundamental para garantizar el dinamismo del mercado.

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960) regula la propiedad en las comunidades de propietarios, particularmente en edificios y conjuntos residenciales. Esta ley establece restricciones sobre los bienes comunes con el fin de asegurar el bienestar colectivo y evitar el abuso de la propiedad privada. La normativa estipula que las decisiones que afecten a los bienes comunes deben ser aprobadas por la mayoría en asamblea. Además, la ley promueve el respeto mutuo entre los copropietarios y limita el uso de los bienes comunes para garantizar que el interés colectivo prevalezca sobre el interés privado de cada propietario. En este sentido, se

busca un equilibrio que permita el ejercicio de la propiedad privada sin que se perjudiquen los derechos de los demás copropietarios.

Por tanto, el marco legal español establece que las restricciones a la propiedad, como las cláusulas de inalienabilidad, son válidas solo cuando están temporalmente limitadas y justificadas por una causa legítima, como el interés familiar o social. Estas restricciones deben ser aplicadas de forma que no impidan de manera permanente la libre disposición de los bienes, en línea con el principio de función social de la propiedad que la Constitución española establece.

En relación a Italia, el derecho de propiedad está protegido por la Constitución de 1947, específicamente en su artículo 42, que reconoce la propiedad privada, pero establece que debe tener una función social. Esto significa que la propiedad no es un derecho absoluto y puede estar sujeta a limitaciones cuando se considera que su ejercicio puede perjudicar el interés público. El principio de la función social de la propiedad en Italia justifica ciertas restricciones, especialmente cuando se busca la expropiación para obras de utilidad pública o la protección del medio ambiente, entre otros fines colectivos.

El Código Civil italiano, en el artículo 832, establece que se pueden imponer cláusulas de inalienabilidad en los contratos de donación, pero esas cláusulas deben ser temporales y justificadas por una causa legítima. Estas cláusulas no pueden restringir indefinidamente la capacidad del propietario de disponer de sus bienes. De esta manera, se busca equilibrar la protección de ciertos intereses privados, como el patrimonio familiar, con la necesidad de asegurar que los bienes no sean vendidos de forma indebida o en detrimento del interés social. Así, en Italia, la inalienabilidad es aceptada, pero solo cuando se limita en el tiempo y tiene una justificación válida, como el interés social o familiar.

La Ley de Expropiación por Utilidad Pública (Ley N° 2359 de 1865) regula las expropiaciones de bienes privados por el Estado, permitiendo que el gobierno expropie propiedades solo cuando exista una necesidad pública legítima, como en la construcción de infraestructuras necesarias para el desarrollo del país (por ejemplo, carreteras, ferrocarriles, proyectos urbanísticos). Sin embargo, esta ley también establece que, en todos los casos de expropiación, debe pagarse una justa indemnización al propietario afectado. Esta normativa se

enfoca en garantizar que la propiedad privada sea respetada, pero reconociendo que, en determinadas circunstancias, el interés colectivo puede justificar la expropiación.

En Italia, la restricción temporal de la disposición de bienes es posible, pero debe estar justificada por una causa legítima y no puede durar indefinidamente. Este enfoque es consistente con el principio de la función social de la propiedad, que obliga a que los bienes se utilicen de manera que beneficien a la sociedad y respeten el medio ambiente. Las restricciones a la propiedad en Italia deben ser razonables, proporcionales y aplicadas de forma que no infrinjan de manera permanente los derechos fundamentales de los propietarios.

En **relación a Argentina**, el derecho de propiedad también reconoce límites derivados de la función social y de la necesidad de preservar la circulación jurídica de los bienes. Sin embargo, a diferencia del modelo peruano, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina no adopta una prohibición absoluta frente a las cláusulas de inenajenabilidad, sino que establece un tratamiento diferenciado según la naturaleza del acto jurídico.

El artículo 1972 del Código Civil y Comercial argentino regula expresamente las cláusulas de inenajenabilidad. En los actos a título oneroso, la norma considera nula la cláusula que impide transmitir el dominio de una cosa determinada a cualquier persona o constituir sobre ella otros derechos reales. No obstante, permite su validez cuando la restricción se dirige únicamente frente a una persona o personas determinadas. Esto significa que el ordenamiento argentino no admite una prohibición general e indiscriminada de enajenar en contratos onerosos, pero sí reconoce la posibilidad de pactar restricciones específicas cuando estas no bloquean completamente la circulación del bien.

En los actos a título gratuito, como las donaciones, el sistema argentino muestra una postura más flexible, pues admite las cláusulas de inenajenabilidad siempre que tengan un límite temporal. La regla establece que estas restricciones son válidas cuando su duración no excede de diez años. Asimismo, cuando las partes no fijan plazo, pactan un plazo incierto o establecen uno superior a diez años, la ley lo reduce automáticamente a dicho periodo. Incluso se permite su renovación expresa, siempre que el nuevo plazo no exceda nuevamente de diez años. Con ello, la legislación argentina evita que la restricción se convierta en una carga perpetua sobre el propietario.

En los actos por causa de muerte, el artículo 1972 también introduce límites importantes, ya que declara nulas las cláusulas que afecten las porciones legítimas o que impliquen una sustitución fideicomisaria prohibida. Esta precisión busca proteger el orden sucesorio y evitar que, mediante una restricción de inenajenabilidad, se alteren derechos hereditarios que la ley considera indisponibles.

Desde una perspectiva constitucional y comparada, el modelo argentino resulta relevante para esta investigación porque demuestra que es posible regular las cláusulas restrictivas sin eliminarlas de manera absoluta. Su tratamiento permite equilibrar la autonomía privada, la seguridad jurídica y la libre circulación de bienes. Por un lado, evita que los propietarios impongan restricciones indefinidas que inmovilicen el tráfico patrimonial; pero, por otro lado, reconoce que pueden existir razones legítimas para limitar temporalmente la disposición de un bien, especialmente en actos gratuitos o cuando la restricción se dirige a sujetos determinados.

Por ello, la experiencia argentina constituye un referente útil para analizar críticamente el artículo 882 del Código Civil peruano. Mientras la norma peruana mantiene una prohibición rígida frente a los pactos que restringen la enajenación o gravamen, el régimen argentino ofrece una alternativa más equilibrada, al permitir restricciones razonables, temporales y delimitadas. Esta comparación refuerza la necesidad de evaluar una posible reforma normativa en el Perú, orientada a admitir cláusulas de inalienabilidad bajo criterios de proporcionalidad, temporalidad, causa legítima y respeto a la función social de la propiedad

3.2 Análisis de resultados

Tabla 1

Análisis de resultados en relación con el objetivo general

Fuente de resultados	Hallazgos obtenidos	Identificación concreta	Interpretación del análisis	Síntesis específica
Objetivo analizado: Analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú, 2025.				
Entrevistas a especialistas (Entrevistados 1, 2, 3 y 4)	Los resultados de las entrevistas evidencian que las cláusulas restrictivas, especialmente las de inalienabilidad, inciden directamente en la facultad de disposición del propietario. Los cuatro entrevistados coinciden en que el derecho de propiedad no es absoluto; sin embargo, también advierten que una prohibición rígida o una restricción indefinida puede afectar el contenido práctico de dicho derecho, sobre todo cuando impide vender, transferir, gravar o aprovechar económicamente el bien.	La identificación concreta de esta fuente se advierte en la coincidencia de los Entrevistados 1, 2, 3 y 4 respecto a que la restricción convencional solo debería admitirse cuando tenga una duración determinada, una finalidad legítima y un alcance razonable. El Entrevistado 1 considera viable una limitación parcial por plazos de cinco o diez años; el Entrevistado 2 cuestiona la rigidez del artículo 882 del Código Civil porque reduce la libertad contractual; el Entrevistado 3 sostiene que una restricción temporal podría aportar seguridad en ciertas operaciones; y el Entrevistado 4 vincula la propiedad con el bien común, pero rechaza las inmovilizaciones indefinidas.	La interpretación de las entrevistas permite sostener que la limitación del derecho constitucional de propiedad no debe analizarse únicamente desde la existencia formal de una cláusula restrictiva, sino desde sus efectos reales sobre la facultad de disposición. En ese sentido, cuando la restricción se pacta de manera temporal, razonable y con causa legítima, puede funcionar como un mecanismo de orden contractual; pero si se plantea como prohibición absoluta o como bloqueo indefinido del bien, termina debilitando la dimensión constitucional de la propiedad. Desde esta lectura, los entrevistados no proponen eliminar toda restricción, sino superar una regulación excesivamente rígida que impide diferenciar entre límites justificados y limitaciones desproporcionadas.	Las entrevistas confirman que la afectación principal recae sobre la facultad de disposición y que la validez constitucional de la restricción depende de su temporalidad, razonabilidad y finalidad.
Resoluciones y criterios registrales	Los resultados documentales muestran que las restricciones a la propiedad han sido evaluadas bajo criterios de legalidad, proporcionalidad, temporalidad y seguridad jurídica. Las resoluciones analizadas no niegan toda posibilidad de limitar la disposición del bien, pero sí exigen que dicha limitación tenga sustento legal suficiente y que no se convierta en una inmovilización permanente del patrimonio.	La identificación concreta se encuentra en la Acción Popular N° 11356-2015 Lima, donde se admite la inmovilización temporal de predios como una medida proporcional vinculada a la seguridad registral. También se aprecia en la Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT, que exige fundamento legal claro para las restricciones convencionales; en la Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR, que rechaza las restricciones permanentes o carentes de justificación; en la Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR, que invalida cláusulas de inalienabilidad sin base legal expresa; en la Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L, que reconoce el derecho de adquisición preferente como una limitación que no necesariamente impide la circulación del bien; y en el XCIV Pleno Registral, que refuerza la necesidad de interpretar estas restricciones desde la proporcionalidad y la temporalidad.	La interpretación de las resoluciones permite advertir que el problema constitucional no se encuentra en toda restricción a la propiedad, sino en aquellas que carecen de base normativa, plazo o finalidad legítima. Los criterios registrales se orientan a proteger la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial, pero al mismo tiempo muestran que una limitación temporal puede ser compatible con el derecho de propiedad si no impide de modo definitivo la circulación del bien. Por ello, estos resultados respaldan una lectura más matizada del artículo 882 del Código Civil, en la que la prohibición absoluta no debería impedir el reconocimiento de restricciones convencionales válidas cuando estas superan un examen de razonabilidad.	Las resoluciones confirman que la restricción solo es aceptable cuando se encuentra legalmente sustentada y no vacía la facultad de disposición del propietario.
Derecho comparado	El derecho comparado revela que otros ordenamientos jurídicos reconocen la propiedad como un derecho sujeto a función social, pero no por ello eliminan toda posibilidad de pactar restricciones. La tendencia común es admitir limitaciones cuando son temporales, justificadas y proporcionales, evitando que se conviertan en cargas perpetuas o en obstáculos absolutos para la circulación de los bienes.	En Colombia, la propiedad se vincula con la función social y se admite la restricción cuando responde a un interés público legítimo. En Ecuador, la propiedad se entiende bajo una función social y ecológica, por lo que las limitaciones deben ser justificadas y no permanentes. En España, la propiedad privada está reconocida constitucionalmente, pero su contenido se delimita por la función social y por la exigencia de no afectar de manera definitiva la disposición del bien. En Italia, el artículo 42 constitucional también articula la propiedad con su función social. En Argentina, el artículo 1972 del Código Civil y Comercial regula las cláusulas de inalienabilidad diferenciando actos onerosos, gratuitos y por causa de muerte, permitiendo restricciones en actos gratuitos hasta por diez años y admitiendo restricciones específicas frente a personas determinadas.	La interpretación del derecho comparado permite fortalecer la tesis de que la protección de la libre circulación de bienes no exige una prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas. Por el contrario, los modelos comparados muestran que el equilibrio se alcanza mediante reglas de plazo, causa legítima, proporcionalidad y control frente a terceros. Argentina resulta especialmente relevante porque ofrece una fórmula normativa concreta que evita tanto la inmovilización indefinida como la eliminación completa de la autonomía privada. De esta manera, el contraste comparado permite identificar que el modelo peruano puede ser replanteado hacia una regulación más flexible y constitucionalmente equilibrada.	El derecho comparado demuestra que una regulación flexible puede proteger la propiedad, la autonomía privada y el tráfico jurídico sin admitir restricciones arbitrarias.
Interpretación general del objetivo	INTERPRETACION: En conjunto, los resultados permiten interpretar que el derecho constitucional de propiedad se limita principalmente cuando las cláusulas restrictivas afectan la facultad de disposición del propietario. Sin embargo, el análisis integrado demuestra que no toda limitación resulta inconstitucional. La restricción puede ser válida cuando tiene respaldo legal, finalidad legítima, duración determinada, proporcionalidad y razonabilidad. La dificultad surge cuando el artículo 882 del Código Civil se interpreta como una prohibición absoluta que impide cualquier pacto restrictivo, incluso aquellos que podrían responder a necesidades contractuales legítimas. Por ello, la interpretación general del objetivo muestra que la tesis no propone permitir restricciones ilimitadas, sino construir un punto de equilibrio entre la autonomía privada, la función social de la propiedad, la seguridad jurídica y la libre circulación de bienes.			

Tabla 2

Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 1

Fuente de resultados	Hallazgos obtenidos	Identificación concreta	Interpretación del análisis	Síntesis específica
Objetivo analizado: Examinar los efectos que genera la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad.				
Entrevistas a especialistas (Entrevistados 1, 2, 3 y 4)	Los entrevistados señalan que la prohibición absoluta de cláusulas restrictivas produce efectos jurídicos y económicos relevantes. En el plano jurídico, reduce la capacidad de las partes para organizar sus relaciones contractuales conforme a sus intereses legítimos. En el plano económico, puede afectar la liquidez de los bienes, disminuir su valor de mercado y generar incertidumbre en operaciones civiles y mercantiles.	La identificación concreta de este resultado se refleja en que el Entrevistado 1 advierte que los bienes sujetos a restricciones pueden perder valor dentro del mercado formal; el Entrevistado 2 indica que la rigidez normativa desalienta la inversión y limita la utilidad contractual de la propiedad; el Entrevistado 3 relaciona la falta de flexibilidad con menor liquidez y competitividad; y el Entrevistado 4 considera que una regulación rígida puede generar incertidumbre para los inversionistas y afectar el desarrollo económico.	La interpretación de esta fuente permite afirmar que los efectos de la prohibición no se agotan en una discusión civil sobre la validez de una cláusula, sino que alcanzan el plano constitucional porque repercuten en la forma en que el propietario ejerce la facultad de disposición. Cuando el propietario no puede pactar una restricción razonable para proteger una operación, garantizar un financiamiento o preservar una finalidad económica legítima, la propiedad pierde parte de su funcionalidad contractual. Por ello, los contratos civiles y mercantiles requieren un marco normativo que permita distinguir entre restricciones abusivas y restricciones útiles para la seguridad de la relación jurídica.	La prohibición rígida afecta la autonomía contractual, la utilidad económica del bien y el ejercicio práctico de la facultad de disposición.
Resoluciones y criterios registrales	Los expedientes y criterios registrales muestran que la prohibición de cláusulas restrictivas busca proteger la circulación patrimonial y evitar que los bienes queden inmovilizados. No obstante, también evidencian que ciertas limitaciones pueden ser admitidas si se encuentran justificadas y no impiden de manera definitiva la transferencia o aprovechamiento del bien.	La Resolución N.º 258-2012-SUNARP/PT exige que toda restricción tenga respaldo legal suficiente. La Resolución N.º 1752-2018-SUNARP-TR-L muestra que el derecho de adquisición preferente limita parcialmente la disposición, pero no elimina la posibilidad de circulación del bien. La Resolución N.º 019-2008-SUNARP-TR-A y la Resolución N.º 382-2012-SUNARP/PT refuerzan que las restricciones no pueden imponerse sin sustento normativo ni afectar arbitrariamente el tráfico jurídico.	La interpretación documental permite comprender que los efectos de la prohibición deben evaluarse según el impacto concreto de la restricción en el mercado jurídico. Si la cláusula bloquea de manera definitiva la circulación del bien, produce un efecto incompatible con la seguridad jurídica y con la función económica de la propiedad. En cambio, si la limitación es parcial, temporal y debidamente justificada, puede ser compatible con el ejercicio constitucional de la propiedad. Por ello, el análisis de expedientes permite sostener que el problema no es la existencia de restricciones, sino la falta de criterios normativos claros para diferenciarlas.	Los criterios registrales muestran que la prohibición absoluta puede generar rigidez, mientras que una limitación razonable puede convivir con la circulación de bienes.
Derecho comparado	La legislación comparada evidencia que los efectos negativos de una prohibición absoluta pueden evitarse mediante regulaciones más flexibles. En otros países, las cláusulas restrictivas no se eliminan por completo, sino que se someten a condiciones de validez relacionadas con plazo, finalidad legítima y respeto del tráfico jurídico.	Colombia admite restricciones vinculadas a la función social e interés público; Ecuador exige que las limitaciones respondan a una función social y ecológica; España permite restricciones razonables, sobre todo en actos gratuitos; Italia vincula la limitación con la función social de la propiedad; y Argentina, mediante el artículo 1972 del Código Civil y Comercial, admite cláusulas de inalienabilidad en actos gratuitos hasta por diez años y reconoce restricciones específicas en actos onerosos cuando se dirigen a personas determinadas.	La interpretación comparada demuestra que el efecto restrictivo puede ser controlado sin necesidad de negar completamente la autonomía privada. Los modelos comparados permiten que las partes pacten límites bajo condiciones verificables, con lo cual se protege la circulación de bienes sin impedir la utilidad económica de la propiedad. Esta comparación permite observar que el sistema peruano podría reducir los efectos negativos de la prohibición absoluta si incorporara reglas de temporalidad y finalidad legítima, especialmente en contratos donde la restricción cumple una función de garantía, protección patrimonial o seguridad contractual.	El derecho comparado demuestra que la prohibición absoluta puede ser reemplazada por una regulación condicionada y más funcional al tráfico jurídico.
Interpretación general del objetivo	INTERPRETACION: La interpretación general del primer objetivo específico permite concluir que la prohibición absoluta de cláusulas restrictivas produce efectos directos sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad, especialmente en la dimensión de disposición. En los contratos civiles y mercantiles, dicha prohibición puede impedir que las partes organicen relaciones contractuales útiles, razonables y compatibles con intereses legítimos. Por tanto, los resultados sugieren que una prohibición rígida no siempre protege mejor la propiedad; en determinados casos, puede limitar su aprovechamiento económico, reducir la seguridad contractual y afectar la competitividad del mercado. La solución no consiste en permitir cualquier restricción, sino en regularlas bajo condiciones objetivas que impidan abusos.			

Tabla 3

Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 2

Fuente de resultados	Hallazgos obtenidos	Identificación concreta	Interpretación del análisis	Síntesis específica
Objetivo analizado: Evaluar la compatibilidad constitucional de la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882 del Código Civil respecto de la facultad de disposición inherente al derecho de propiedad.				
Entrevistas a especialistas (Entrevistados 1, 2, 3 y 4)	Los entrevistados consideran que la prohibición absoluta del artículo 882 del Código Civil es constitucionalmente discutible cuando impide toda forma de restricción temporal y razonable. Reconocen que la propiedad puede estar sujeta al bien común, pero advierten que la facultad de disposición constituye un componente esencial del derecho de propiedad.	La identificación concreta se expresa en que el Entrevistado 1 propone admitir restricciones parciales con plazo definido; el Entrevistado 2 cuestiona que el artículo 882 desconozca la voluntad de las partes; el Entrevistado 3 considera que una prohibición tajante puede vulnerar el derecho de propiedad; y el Entrevistado 4 sostiene que la propiedad admite límites, pero no restricciones indefinidas que priven al propietario de disponer de sus bienes.	La interpretación de las entrevistas permite señalar que la compatibilidad constitucional del artículo 882 depende del modo en que se aplique. Si la norma se entiende como una barrera contra restricciones perpetuas, abusivas o contrarias al tráfico jurídico, puede resultar compatible con la Constitución. Sin embargo, si se interpreta como una prohibición absoluta que impide incluso restricciones temporales y justificadas, entonces se genera una tensión con la autonomía privada y con la facultad de disposición. En ese sentido, el análisis constitucional exige observar si la norma protege la propiedad o si, por el contrario, reduce injustificadamente una de sus facultades esenciales.	La fuente empírica permite cuestionar la constitucionalidad de una prohibición absoluta que no distingue entre restricciones abusivas y restricciones razonables.
Resoluciones y criterios registrales	Las resoluciones analizadas permiten apreciar que la compatibilidad de una restricción con el derecho de propiedad se define por su base legal, su finalidad, su duración y su proporcionalidad. En los criterios registrales, una cláusula sin sustento normativo o con efectos permanentes tiende a ser rechazada, mientras que ciertas restricciones temporales pueden admitirse cuando responden a fines legítimos.	La Acción Popular N° 11356-2015 Lima reconoce la validez de una inmovilización temporal si la medida es proporcional y busca proteger la seguridad registral. La Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT exige fundamento legal claro; la Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR rechaza restricciones permanentes o injustificadas; la Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR invalida cláusulas sin base legal expresa; y el XCIV Pleno Registral orienta la evaluación hacia criterios de proporcionalidad y temporalidad.	La interpretación de las resoluciones muestra que el control de constitucionalidad no debe limitarse a aceptar o rechazar las cláusulas de manera abstracta. Lo relevante es determinar si la restricción conserva un equilibrio entre la protección del tráfico jurídico y el respeto de la facultad de disposición. Desde esta perspectiva, el artículo 882 sería constitucionalmente razonable si se utiliza para impedir cláusulas que inmovilizan bienes sin justificación; pero se vuelve problemático si niega cualquier margen de autorregulación contractual, aun cuando la restricción sea temporal, expresa y compatible con el interés de las partes.	La fuente documental sostiene que la prohibición debe interpretarse con criterios de legalidad y proporcionalidad para no afectar el contenido esencial de la propiedad.
Derecho comparado	El derecho comparado demuestra que las cláusulas de inalienabilidad pueden ser compatibles con la propiedad si se someten a límites normativos claros. La mayoría de modelos analizados evita la restricción indefinida, pero no descarta por completo la posibilidad de pactar limitaciones razonables.	Argentina resulta especialmente relevante porque el artículo 1972 del Código Civil y Comercial diferencia entre actos onerosos, actos gratuitos y actos por causa de muerte. En actos onerosos rechaza la prohibición general de transmitir, pero admite restricciones dirigidas a personas determinadas; en actos gratuitos permite cláusulas de inenajenabilidad hasta por diez años; y en actos por causa de muerte prohíbe aquellas que afecten legítimas o impliquen sustitución fideicomisaria. Colombia, Ecuador, España e Italia también reconocen restricciones vinculadas a la función social, temporalidad y causa legítima.	La interpretación comparada permite afirmar que la compatibilidad constitucional no se logra mediante una prohibición total, sino mediante una regulación diferenciada. El modelo argentino demuestra que es posible evitar la inmovilización permanente y, al mismo tiempo, reconocer supuestos válidos de restricción. Esta experiencia sirve para reforzar la necesidad de revisar la interpretación peruana del artículo 882, de modo que no se elimine completamente la autonomía privada ni se debilite la facultad dispositiva del propietario.	Los sistemas comparados respaldan una prohibición relativa, controlada y temporal, más compatible con el derecho de propiedad que una prohibición absoluta.

Tabla 4

Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 3

Fuente de resultados	Hallazgos obtenidos	Identificación concreta	Interpretación del análisis	Síntesis específica
Objetivo analizado: Determinar los criterios constitucionales que delimitan la validez de las restricciones convencionales al derecho de propiedad dentro del ordenamiento jurídico peruano.				
Entrevistas a especialistas (Entrevistados 1, 2, 3 y 4)	Los entrevistados identifican que las restricciones convencionales pueden tener un alcance legítimo cuando responden a una finalidad concreta, como la seguridad contractual, la protección patrimonial, la prevención de fraudes o la tutela de intereses sociales. No obstante, también señalan que tales restricciones deben estar limitadas por criterios de temporalidad, proporcionalidad, razonabilidad y ausencia de afectación permanente.	La identificación concreta de esta fuente se observa en que el Entrevistado 1 exige que la restricción sea clara y no genere abuso; el Entrevistado 2 resalta la importancia de una motivación razonable; el Entrevistado 3 sostiene que no debe admitirse ninguna limitación indefinida sobre la disposición del bien; y el Entrevistado 4 vincula la validez de estas restricciones con los principios de necesidad, proporcionalidad y razonabilidad.	La interpretación de las entrevistas permite establecer que el alcance de las restricciones convencionales debe ser instrumental y excepcional. Esto significa que la cláusula restrictiva no debe convertirse en una herramienta para vaciar el derecho de propiedad, sino en un mecanismo contractual que ordena temporalmente el ejercicio de una facultad. Desde esta mirada, los límites constitucionales cumplen una función de control: impiden que la autonomía privada sea utilizada para inmovilizar bienes de manera indefinida, pero también evitan que la ley desconozca acuerdos legítimos que podrían responder a necesidades reales de las partes.	Las entrevistas permiten fijar como límites mínimos el plazo determinado, la causa legítima, la proporcionalidad y la protección frente a abusos.
Resoluciones y criterios registrales	Las resoluciones analizadas delimitan el alcance de las restricciones convencionales al exigir que cuenten con base legal, claridad, publicidad registral cuando corresponda y compatibilidad con la libre circulación de bienes. También muestran que una limitación parcial puede ser admisible si no bloquea definitivamente el tráfico jurídico.	La Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR establece que una cláusula de inalienabilidad sin base legal expresa no puede ser admitida. La Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR refuerza que las restricciones deben estar justificadas y no ser permanentes. La Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L evidencia que el derecho de adquisición preferente puede limitar parcialmente la disposición sin impedir la circulación del bien. La Acción Popular N° 11356-2015 Lima permite comprender que una inmovilización temporal puede ser constitucionalmente válida cuando responde a seguridad jurídica.	La interpretación de estos criterios permite advertir que el ordenamiento peruano sí reconoce límites a la propiedad, pero exige que sean controlables y verificables. La incidencia de las restricciones en el derecho de propiedad dependerá de su intensidad: si la cláusula solo ordena temporalmente el ejercicio del derecho, puede ser admisible; pero si impide de manera absoluta disponer del bien, genera una afectación sustancial. Por ello, las resoluciones ayudan a construir una regla interpretativa: la restricción convencional no debe ser evaluada por su sola existencia, sino por su duración, finalidad, respaldo normativo y efectos frente al propietario y terceros.	Los criterios registrales fijan el alcance de las restricciones desde la legalidad, la publicidad, la temporalidad y la no afectación definitiva del tráfico jurídico.
Derecho comparado	Los sistemas comparados permiten observar que el alcance de las restricciones se define mediante límites expresos. En todos los países considerados, la propiedad puede estar sujeta a restricciones, pero dichas restricciones no deben ser ilimitadas, permanentes ni arbitrarias.	Colombia vincula el alcance de la restricción con la función social y el interés público; Ecuador exige que la propiedad cumpla una función social y ecológica; España admite limitaciones razonables bajo la función social de la propiedad; Italia reconoce restricciones justificadas por utilidad pública o interés social; y Argentina, mediante el artículo 1972 de su Código Civil y Comercial, establece un modelo más preciso al diferenciar actos onerosos, gratuitos y sucesorios, fijando un plazo máximo de diez años para actos gratuitos.	La interpretación comparada permite afirmar que el alcance de las restricciones debe estar normativamente diseñado. Los países analizados no tratan la inalienabilidad como una figura prohibida en todos los casos, sino como una restricción excepcional que debe cumplir condiciones. Esta experiencia resulta útil para el Perú porque permite advertir que el artículo 882 podría complementarse con reglas de plazo, causa legítima e inscripción, evitando tanto el abuso contractual como la rigidez normativa que impide acuerdos razonables.	El derecho comparado permite construir una propuesta de límites claros: temporalidad, finalidad legítima, proporcionalidad, publicidad y protección de terceros.
Interpretación general del objetivo	INTERPRETACION: La interpretación general del tercer objetivo específico permite concluir que las restricciones convencionales tienen un alcance válido cuando sirven para ordenar relaciones contractuales sin anular el derecho de propiedad. Sus límites se encuentran en la Constitución, en la ley, en la proporcionalidad y en la necesidad de no afectar indefinidamente la facultad de disposición. Los resultados muestran que la incidencia de estas restricciones no siempre es negativa; puede ser legítima si protege un interés razonable. Sin embargo, cuando la restricción carece de plazo, fundamento o justificación, deja de ser una limitación admisible y se convierte en una afectación desproporcionada del derecho de propiedad.			

Tabla 5

Análisis de resultados en relación con el objetivo específico 4

Fuente de resultados	Hallazgos obtenidos	Identificación concreta	Interpretación del análisis	Síntesis específica
Objetivo analizado: Analizar la relación existente entre las cláusulas convencionales restrictivas con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes.				
Entrevistas a especialistas (Entrevistados 1, 2, 3 y 4)	Los entrevistados relacionan las cláusulas restrictivas con efectos directos sobre el mercado, la inversión y la competitividad. Sostienen que una restricción excesiva puede disminuir la liquidez de los bienes, reducir su valor económico y desincentivar la inversión nacional o extranjera. Sin embargo, también reconocen que algunas limitaciones podrían cumplir una finalidad legítima si no obstaculizan de manera permanente la circulación de bienes.	La identificación concreta se observa en que el Entrevistado 1 advierte que las restricciones afectan con mayor fuerza al mercado formal; el Entrevistado 2 considera que los inversionistas prefieren jurisdicciones con mayor flexibilidad patrimonial; el Entrevistado 3 sostiene que la rigidez genera incertidumbre y pérdida de competitividad; y el Entrevistado 4 señala que la falta de flexibilidad puede desalentar inversión extranjera y limitar el aprovechamiento económico de los activos.	La interpretación de las entrevistas permite vincular el problema jurídico con el régimen económico constitucional. La propiedad no solo es un derecho individual, sino también un elemento funcional del mercado, porque permite circulación de riqueza, inversión y aprovechamiento productivo de los bienes. Cuando una cláusula restrictiva inmoviliza injustificadamente un bien, afecta no solo al propietario, sino también al tráfico patrimonial y a la economía social de mercado. Por ello, la validez de estas cláusulas debe evaluarse considerando su impacto económico y su compatibilidad con la libre circulación de bienes.	Las entrevistas muestran que la libre circulación de bienes es una dimensión económica del derecho de propiedad y no solo una regla contractual.
Resoluciones y criterios registrales	Los criterios registrales se orientan a evitar que las restricciones convencionales generen bloques injustificados en el mercado. En esa línea, las resoluciones analizadas buscan proteger la seguridad jurídica, la predictibilidad y la circulación patrimonial, especialmente cuando la restricción puede afectar a terceros.	La Resolución N° 019-2008-SUNARP-TR-A y la Resolución N° 382-2012-SUNARP/PT muestran que las restricciones injustificadas pueden entorpecer el tráfico jurídico. La Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L permite diferenciar entre una limitación parcial, como el derecho de adquisición preferente, y una inmovilización absoluta del bien. La Acción Popular N° 11356-2015 Lima evidencia que una medida temporal puede ser válida cuando protege la seguridad registral, sin eliminar definitivamente la disposición.	La interpretación de estas resoluciones permite sostener que el régimen económico constitucional exige reglas que garanticen circulación de bienes, pero también seguridad en las transacciones. La libre circulación no significa ausencia absoluta de límites, sino rechazo de restricciones que paralizan el mercado sin justificación suficiente. De esta forma, los criterios registrales se convierten en una herramienta para equilibrar autonomía privada, seguridad jurídica y dinamismo económico.	Las resoluciones confirman que la protección del mercado exige evitar restricciones arbitrarias, pero permite medidas temporales si fortalecen la seguridad jurídica.
Derecho comparado	El derecho comparado muestra que los países analizados relacionan la propiedad con una función social y económica. La regulación de restricciones no se diseña únicamente para proteger al propietario, sino también para evitar que los bienes queden fuera del tráfico jurídico de manera injustificada.	Colombia reconoce la función social de la propiedad y exige que las restricciones respondan al interés público. Ecuador incorpora la función social y ecológica, vinculando la propiedad con fines colectivos. España e Italia subordinan determinadas limitaciones a la función social y a la utilidad pública. Argentina, mediante el artículo 1972 del Código Civil y Comercial, evita la inalienabilidad indefinida al fijar reglas diferenciadas y un límite temporal de diez años para actos gratuitos.	La interpretación comparada permite afirmar que el régimen económico no se protege prohibiendo toda restricción, sino regulando sus efectos para que los bienes no queden inmovilizados permanentemente. La experiencia argentina resulta especialmente útil, porque permite restricciones limitadas sin sacrificar la circulación de bienes. Este modelo demuestra que la economía de mercado puede convivir con pactos restrictivos siempre que estos estén jurídicamente controlados y no perjudiquen a terceros ni al interés general.	El derecho comparado confirma que la libre circulación de bienes se protege mejor con restricciones reguladas, temporales y justificadas que con prohibiciones rígidas.
Interpretación general del objetivo	INTERPRETACION: La interpretación general del cuarto objetivo específico permite afirmar que las cláusulas convencionales restrictivas se relacionan directamente con el régimen económico constitucional porque inciden en la circulación de bienes, la inversión, la seguridad jurídica y la competitividad del mercado. Los resultados muestran que una restricción absoluta o indefinida puede generar inmovilización patrimonial y afectar el dinamismo económico. No obstante, también se advierte que restricciones temporales, proporcionales y justificadas pueden cumplir una función legítima sin perjudicar el mercado. Por ello, el equilibrio constitucional exige evitar dos extremos: permitir cláusulas que paralicen indefinidamente los bienes o prohibir toda restricción incluso cuando tenga una finalidad económica o social razonable.			

3.3 Discusiones

La discusión de resultados se desarrolla a partir del objetivo general y de los objetivos específicos de la investigación, relacionando los hallazgos obtenidos en las entrevistas, el análisis de resoluciones, los antecedentes nacionales e internacionales, las bases teóricas y el derecho comparado. En ese sentido, la finalidad de esta discusión no es únicamente describir los resultados alcanzados, sino contrastarlos críticamente con el marco doctrinal y normativo, a fin de precisar cuál es el aporte propio de la investigación frente a la problemática generada por las cláusulas restrictivas del derecho de propiedad.

En relación con el objetivo general, orientado a analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales en el Perú, 2025, los resultados permiten advertir que la afectación al derecho de propiedad no se produce por la sola existencia de restricciones contractuales, sino por la manera en que estas limitaciones inciden sobre la facultad de disposición del propietario. El derecho de propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, comprende las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; sin embargo, este derecho no tiene carácter absoluto, ya que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Por ello, el análisis constitucional de las cláusulas restrictivas exige diferenciar entre una limitación razonable del ejercicio del derecho y una restricción que vacía su contenido esencial.

Los resultados obtenidos de las entrevistas evidencian que los especialistas coinciden en que las cláusulas restrictivas, especialmente las cláusulas de inalienabilidad, afectan directamente la facultad de disposición, debido a que impiden o condicionan la posibilidad de transferir, gravar o circular jurídicamente el bien. No obstante, también se advierte que los entrevistados no rechazan toda forma de restricción convencional, sino aquellas que se presentan como absolutas, indefinidas o carentes de justificación. Esta posición resulta coherente con lo señalado por Vílchez (2023), quien sostiene que la prohibición absoluta prevista en el artículo 882 del Código Civil resulta excesiva frente a las necesidades actuales de la contratación privada. De manera similar, Pinchi y Vargas (2023) consideran que dicha prohibición puede afectar la autonomía privada, mientras

que Ríos (2019) advierte que la imposibilidad de pactar restricciones razonables limita el poder de autodeterminación patrimonial del propietario.

Desde el análisis de resoluciones, la Acción Popular N° 11356-2015 Lima permite sostener que una restricción temporal no necesariamente vulnera el derecho de propiedad, siempre que responda a una finalidad legítima y no impida de manera definitiva el ejercicio de las facultades dominiales. Este criterio resulta relevante porque muestra que el elemento temporal cumple una función constitucional importante: evita que la restricción se transforme en una privación encubierta del derecho. Asimismo, la Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT exige que las restricciones convencionales cuenten con fundamento legal claro, mientras que la Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR reafirma que las limitaciones a la enajenación no pueden ser indefinidas ni injustificadas. Estas decisiones permiten afirmar que el problema no está en admitir restricciones, sino en permitir que estas operen sin control de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

El derecho comparado fortalece esta interpretación. En Colombia, conforme desarrolla Rodríguez (2023), las cláusulas de inalienabilidad pueden ser admitidas si responden a un interés legítimo y se encuentran sometidas a límites temporales. En Ecuador, los estudios de Cobo (2024) y Granados y Pozo (2021) muestran que las restricciones contractuales o estatales sobre la propiedad deben equilibrar la seguridad jurídica, la autonomía de la voluntad y la proporcionalidad. En España, Palomares (2022) destaca que las prohibiciones de disponer pueden alcanzar eficacia jurídica cuando se encuentran adecuadamente configuradas y, en ciertos casos, inscritas registralmente. A ello debe añadirse el caso argentino, cuyo Código Civil y Comercial de la Nación regula las cláusulas de inenajenabilidad de manera diferenciada, permitiéndolas en determinados supuestos y sometiénolas a límites, especialmente temporales. Esta experiencia resulta importante porque demuestra que no es necesario mantener una prohibición absoluta para proteger la libre circulación de bienes, sino que puede optarse por un sistema más equilibrado, que rechace restricciones permanentes o generales, pero admita limitaciones razonables, específicas y justificadas.

A partir de ello, la investigación propone que la validez de las cláusulas de inalienabilidad sea evaluada mediante un test constitucional, no como una fórmula rígida,

sino como un criterio de control jurídico. Este test permitiría verificar si la restricción cuenta con respaldo legal, si responde a una finalidad legítima, si resulta idónea para alcanzar el fin perseguido, si es necesaria frente a otras alternativas menos gravosas, si mantiene proporcionalidad entre el beneficio buscado y la afectación producida, si tiene un plazo determinado, si su contenido es claro y si, en el caso de bienes registrables, cuenta con publicidad suficiente para no perjudicar a terceros. De esta manera, la investigación plantea que las cláusulas de inalienabilidad no deben ser consideradas inválidas de manera automática, pero tampoco deben ser admitidas sin control. Su validez dependería de que no afecten el contenido esencial del derecho de propiedad ni bloqueen injustificadamente la circulación de los bienes.

Debate: La prohibición del artículo 882 y el principio de proporcionalidad

Test de proporcionalidad aplicado al artículo 882 del Código Civil

MEDIDA ANALIZADA:

Prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas de disposición.



IDONEIDAD

Pregunta:

¿La prohibición absoluta contribuye a garantizar la libre circulación de bienes?

Resultado:

Sí.

La medida es adecuada para evitar inmovilizaciones patrimoniales.



NECESIDAD

Pregunta:

¿Existen medidas menos restrictivas para alcanzar la misma finalidad?

Resultado:

Sí.

Alternativas:

- Restricciones temporales.
- Restricciones justificadas.
 - Control registral.
- Publicidad frente a terceros.



PROPORCIONALIDAD EN SENTIDO ESTRICTO

Pregunta:

¿El beneficio obtenido supera la afectación al derecho de propiedad?

Resultado:

No.

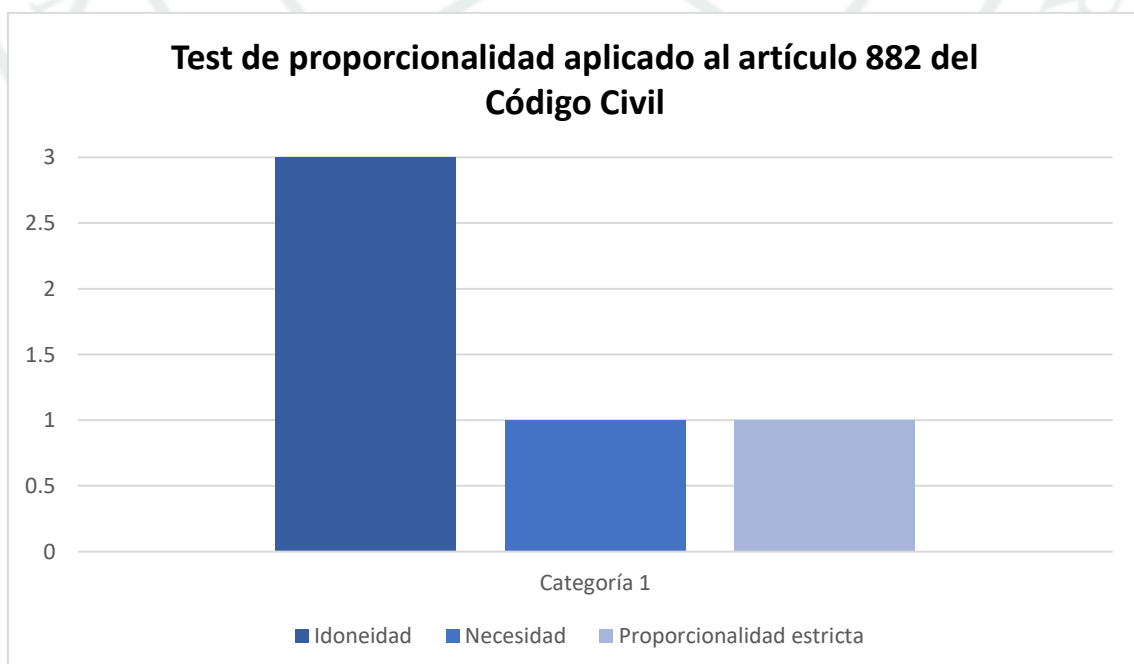
La prohibición elimina cualquier posibilidad de pactar restricciones legítimas, razonables y temporales.



CONCLUSIÓN

La prohibición absoluta prevista en el artículo 882 constituye una medida constitucionalmente desproporcionada.

Evaluación constitucional de la prohibición absoluta de cláusulas restrictivas de disposición:



Leyenda:

3 = supera plenamente el examen.

2 = supera parcialmente.

1 = no supera el examen.

El análisis de constitucionalidad del artículo 882 del Código Civil exige aplicar el principio de proporcionalidad, reconocido por la jurisprudencia constitucional como uno de los principales mecanismos para evaluar la legitimidad de las restricciones que recaen sobre los derechos fundamentales.

a) Juicio de idoneidad

La finalidad perseguida por el legislador consiste en garantizar la libre circulación de bienes y evitar que estos queden sustraídos del tráfico jurídico mediante restricciones perpetuas o excesivas. Desde esta perspectiva, la prohibición de cláusulas restrictivas constituye una medida apta para alcanzar dicha finalidad, pues contribuye a preservar la dinámica del mercado y la seguridad del tráfico patrimonial.

En consecuencia, la medida supera el juicio de idoneidad, ya que existe una relación objetiva entre la prohibición establecida y el objetivo de asegurar la circulación de los bienes.

b) Juicio de necesidad

El análisis de necesidad exige determinar si existen medidas alternativas igualmente eficaces que resulten menos lesivas para el derecho de propiedad.

En este punto, el derecho comparado demuestra que diversos ordenamientos jurídicos permiten restricciones convencionales sujetas a condiciones específicas, tales como:

- temporalidad determinada;
- finalidad legítima;
- razonabilidad de la limitación;
- publicidad registral;
- protección de terceros adquirentes.

Por ello, la prohibición absoluta prevista en el artículo 882 no constituye la única alternativa disponible para proteger la libre circulación de bienes, existiendo mecanismos menos restrictivos capaces de alcanzar la misma finalidad.

c) Juicio de proporcionalidad en sentido estricto

Finalmente, corresponde evaluar si los beneficios obtenidos justifican la intensidad de la afectación generada. La prohibición absoluta elimina cualquier posibilidad de que los particulares establezcan restricciones convencionales incluso cuando estas:

- respondan a intereses legítimos;
- tengan duración limitada;
- protejan patrimonios familiares;
- faciliten la planificación sucesoria;
- garanticen proyectos empresariales.

En consecuencia, la afectación producida sobre la facultad de disposición y la autonomía privada resulta superior al beneficio obtenido para la libre circulación de bienes. Por ello, el artículo 882 no supera el juicio de proporcionalidad en sentido estricto.

Conclusión del debate

La prohibición absoluta de las cláusulas restrictivas de disposición constituye una medida constitucionalmente cuestionable, pues si bien persigue una finalidad legítima, existen alternativas menos restrictivas que permiten proteger la libre circulación de bienes sin eliminar completamente la posibilidad de establecer restricciones convencionales razonables.

Respecto del primer objetivo específico, referido a examinar los efectos que genera la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad, los resultados permiten advertir que una prohibición rígida produce consecuencias relevantes en la autonomía contractual. En los contratos civiles y mercantiles, las partes no solo buscan transferir bienes, sino también organizar riesgos, asegurar obligaciones, preservar intereses patrimoniales y generar condiciones de seguridad para determinadas operaciones. Por ello, cuando el ordenamiento impide de manera absoluta cualquier pacto restrictivo,

también limita la capacidad de las partes para diseñar acuerdos contractuales ajustados a sus necesidades legítimas.

Los entrevistados sostienen que las cláusulas restrictivas podrían cumplir una función útil en determinadas relaciones civiles y mercantiles, siempre que no se utilicen para inmovilizar indefinidamente los bienes. Esta apreciación coincide con Cobo (2024), quien señala que las restricciones contractuales deben analizarse desde el equilibrio entre autonomía de la voluntad y seguridad jurídica. Si bien dicho autor estudia cláusulas de no modificación oral en el derecho ecuatoriano, su razonamiento resulta aplicable a la presente investigación, porque permite entender que no toda limitación pactada implica una afectación ilegítima de la libertad contractual. En la misma línea, Vélchez (2023) sostiene que la prohibición absoluta de las cláusulas de inalienabilidad no responde adecuadamente a las exigencias modernas del tráfico jurídico, mientras que Pinchi y Vargas (2023) advierten que una restricción legal excesiva puede convertirse en una forma de intervención innecesaria en la autonomía privada.

En este punto, la Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT y la Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR permiten precisar que el sistema jurídico peruano no puede admitir restricciones convencionales sin base legal ni sin justificación suficiente. Sin embargo, ello no significa que toda restricción deba ser descartada, sino que debe estar sometida a criterios objetivos de control. La Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L también resulta relevante porque permite diferenciar entre una cláusula que impide absolutamente la circulación del bien y una figura que solo condiciona su transferencia, como ocurre con el derecho de adquisición preferente. Esta diferencia es importante para los contratos civiles y mercantiles, porque no toda limitación genera el mismo grado de afectación sobre el derecho de propiedad.

Desde el derecho comparado, Argentina aporta una referencia especialmente útil para este objetivo, porque no trata de la misma forma todos los actos jurídicos. En los actos onerosos, rechaza las restricciones generales que impiden transmitir el bien a cualquier persona, debido a que estas pueden afectar con mayor intensidad el tráfico económico. Sin embargo, permite restricciones frente a personas determinadas, lo que evidencia una regulación más matizada. En los actos gratuitos, admite cláusulas de inalienabilidad con límite temporal, lo que permite proteger ciertos intereses familiares

o patrimoniales sin afectar de manera permanente la circulación del bien. Esta solución comparada muestra que el Perú podría adoptar un modelo más flexible, diferenciando los efectos de las restricciones según la naturaleza del contrato, la finalidad perseguida y la duración de la limitación.

Por tanto, en relación con este objetivo, se sostiene que la prohibición absoluta de cláusulas restrictivas puede afectar el ejercicio del derecho de propiedad al reducir innecesariamente la autonomía de las partes en contratos civiles y mercantiles. La discusión permite afirmar que no se debe permitir cualquier restricción, pero tampoco resulta adecuado impedir de manera general toda limitación convencional. Lo constitucionalmente razonable sería admitir restricciones excepcionales, expresas, temporales y justificadas, siempre que no perjudiquen derechos de terceros ni afecten de forma desmedida la libre circulación de bienes.

En cuanto al segundo objetivo específico, referido a evaluar la compatibilidad constitucional de la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882 del Código Civil respecto de la facultad de disposición inherente al derecho de propiedad, los resultados muestran que existe una tensión directa entre la redacción rígida de dicha norma y el contenido constitucional del derecho de propiedad. La facultad de disposición no es un elemento secundario, sino una expresión esencial del dominio. Por ello, una norma que impide absolutamente cualquier pacto de restricción puede resultar problemática si no permite valorar supuestos en los que la limitación sea legítima, temporal y proporcional.

Los antecedentes nacionales son consistentes en este punto. De Bracamonte (2020) sostiene que una interpretación absoluta del artículo 882 genera rigidez y dificulta la validez de acuerdos contractuales legítimos. Vílchez (2023) plantea que la norma debería reformularse para permitir restricciones sujetas a plazos y requisitos específicos. Ríos (2019) advierte que la prohibición de pactos de no enajenar afecta la autonomía privada, mientras que Pinchi y Vargas (2023) vinculan esta rigidez normativa con una afectación a la libertad contractual. Estos aportes permiten sostener que el artículo 882, interpretado literalmente, puede limitar de manera excesiva la facultad de disposición del propietario.

La Acción Popular N° 11356-2015 Lima contribuye a esta discusión porque muestra que el análisis constitucional de las restricciones debe considerar la temporalidad y la finalidad de la medida. Si una inmovilización temporal puede considerarse constitucionalmente admisible cuando se encuentra justificada, entonces no toda cláusula de inalienabilidad debería ser descartada por su sola existencia. De igual forma, la Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR reafirma que las restricciones a la enajenación requieren justificación y no pueden proyectarse indefinidamente. Estos criterios permiten plantear que la compatibilidad constitucional del artículo 882 dependerá de una lectura menos absoluta y más acorde con el principio de proporcionalidad.

Por ello, esta investigación propone que el artículo 882 sea objeto de una modificación legislativa, pero no mediante una autorización abierta e ilimitada de las cláusulas restrictivas. La reforma debería orientarse a precisar que son inválidas las restricciones absolutas, indefinidas, injustificadas o desproporcionadas, pero que podrían admitirse restricciones excepcionales cuando respondan a una finalidad legítima, tengan plazo determinado, sean proporcionales, no afecten el contenido esencial del derecho de propiedad y no perjudiquen a terceros. Esta propuesta busca reemplazar la rigidez actual por un modelo de control constitucional, donde la validez de la cláusula dependa de sus condiciones concretas y no de una prohibición general.

Asimismo, la temporalidad debe considerarse un criterio central de compatibilidad constitucional. Una cláusula sin plazo o con duración excesiva puede convertirse en una limitación materialmente equivalente a la pérdida de la facultad de disposición. En cambio, una restricción temporal permite proteger un interés legítimo durante un periodo razonable y, luego, devolver el bien al tráfico jurídico. En este aspecto, el modelo argentino resulta especialmente ilustrativo, pues establece un límite temporal para las cláusulas de inalienabilidad en determinados actos, evitando que se conviertan en cargas perpetuas. En el caso peruano, esta referencia comparada permite plantear que la regulación debería incorporar un plazo máximo razonable, especialmente para los actos gratuitos o de finalidad familiar o patrimonial.

De esta manera, el segundo objetivo permite concluir que la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad prevista en el artículo 882, si se interpreta de manera absoluta, presenta problemas de compatibilidad constitucional con la facultad de disposición. Sin

embargo, si se reforma o interpreta bajo criterios de legalidad, finalidad legítima, temporalidad y proporcionalidad, podría armonizarse con el derecho constitucional de propiedad y con la libre circulación de bienes.

Respecto del tercer objetivo específico, orientado a determinar el alcance y los límites de las restricciones convencionales reguladas por el ordenamiento jurídico peruano y su incidencia en el ejercicio del derecho de propiedad, los resultados permiten advertir que el sistema peruano presenta una tensión normativa entre los artículos 882 y 926 del Código Civil. Mientras el artículo 882 prohíbe los pactos que restringen la enajenación o gravamen de bienes, salvo disposición legal, el artículo 926 reconoce que las restricciones convencionales pueden ser oponibles a terceros cuando se encuentran inscritas. Esta relación exige una interpretación sistemática, porque una lectura aislada del artículo 882 podría dejar sin contenido práctico al artículo 926.

La interpretación sistemática propuesta por esta investigación permite entender que el artículo 882 debe funcionar como una norma de control frente a restricciones abusivas, absolutas o perpetuas, mientras que el artículo 926 debe operar como una norma de publicidad y oponibilidad frente a terceros respecto de restricciones que sí superen un control de validez. Esta lectura evita dos extremos: por un lado, admitir cualquier restricción por el solo acuerdo de las partes; y, por otro, considerar inválida toda limitación convencional sin atender a su finalidad, duración o proporcionalidad.

Risco (2011) refuerza esta postura al señalar que las limitaciones convencionales al derecho de propiedad pueden ser expresión legítima de la autonomía privada si respetan el orden público y cuentan con adecuada publicidad registral. Palomares (2022), desde la experiencia española, también destaca que la inscripción registral permite dotar de eficacia frente a terceros a determinadas prohibiciones de disponer. Esta perspectiva resulta útil para el caso peruano, porque permite comprender que la publicidad registral no valida por sí sola la restricción, pero sí cumple una función esencial de seguridad jurídica, transparencia y protección de terceros.

Las resoluciones registrales revisadas también permiten delimitar el alcance de las restricciones convencionales. La Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR exige base legal para admitir restricciones a la disposición. La Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L permite diferenciar entre una inmovilización absoluta del bien y una limitación

razonable que no elimina completamente su circulación. La Resolución N° 019-2008-SUNARP-TR-A y la Resolución N° 382-2012-SUNARP/PT evidencian la cautela del sistema registral frente a pactos que puedan afectar el tráfico jurídico. A ello se suma el XCIV Pleno Registral, que reafirma la necesidad de interpretar restrictivamente aquellas limitaciones que puedan afectar la libre circulación de bienes.

En este objetivo, la temporalidad vuelve a ocupar un lugar central. El alcance de una restricción convencional debe estar limitado por un plazo cierto, una finalidad expresa y una posibilidad de extinción o cancelación una vez cumplida su finalidad. Si la restricción permanece indefinidamente inscrita o continúa generando efectos después de vencido su propósito, se convierte en una carga injustificada para el propietario y para el tráfico jurídico. Por ello, la investigación propone que las restricciones convencionales válidas sean aquellas que, además de estar justificadas, puedan ser conocidas por terceros y tengan un límite temporal determinado.

El caso argentino también aporta elementos para esta interpretación sistemática. Al distinguir entre actos onerosos, gratuitos y mortis causa, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina permite observar que el alcance de la restricción debe depender del tipo de acto, de los sujetos afectados, de la finalidad de la cláusula y del plazo. Esta diferenciación podría orientar una lectura más fina del sistema peruano, donde el artículo 882 no debería negar toda posibilidad de restricción, sino impedir aquellas que sean absolutas, permanentes o incompatibles con el tráfico jurídico.

Por tanto, en relación con el tercer objetivo, se sostiene que las restricciones convencionales pueden incidir en el ejercicio del derecho de propiedad, pero no necesariamente lo vulneran. Su validez depende de que se encuentren delimitadas por la legalidad, la temporalidad, la finalidad legítima, la proporcionalidad y la publicidad registral. La interpretación sistemática entre los artículos 882 y 926 permite armonizar la autonomía privada con la protección de terceros y la seguridad jurídica, evitando que una lectura rígida del artículo 882 anule por completo la función del artículo 926.

Finalmente, en relación con el cuarto objetivo específico, dirigido a analizar la relación existente entre las cláusulas convencionales restrictivas con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes, los resultados

evidencian que las cláusulas restrictivas no solo tienen consecuencias civiles, sino también económicas. Cuando una restricción impide de manera absoluta o indefinida la transferencia o gravamen de un bien, se afecta su liquidez, se reduce su valor económico y se limita su incorporación al tráfico patrimonial. Esto puede generar efectos negativos para el propietario, para los terceros interesados y para el mercado en general.

Los entrevistados coinciden en que las restricciones absolutas pueden reducir la competitividad del mercado peruano, especialmente frente a jurisdicciones que admiten cláusulas restrictivas bajo límites razonables. Esta apreciación coincide con De Bracamonte (2020), quien advierte que una interpretación rígida del artículo 882 puede obstaculizar acuerdos eficientes. También se relaciona con Vílchez (2023), quien considera que el sistema peruano debería adoptar una regulación más flexible, y con Pinchi y Vargas (2023), quienes señalan que la prohibición absoluta afecta la autonomía privada y puede generar inseguridad jurídica.

Desde el régimen económico constitucional, la propiedad privada cumple una función relevante dentro de la economía social de mercado. No solo protege intereses individuales, sino que permite la circulación de riqueza, la inversión y la seguridad de las transacciones. Por ello, una cláusula restrictiva que inmoviliza injustificadamente un bien puede afectar el principio de libre circulación de bienes y limitar el dinamismo económico. Sin embargo, una cláusula temporal, justificada y proporcional puede cumplir una función legítima sin generar una afectación grave al mercado.

El derecho comparado confirma que la libre circulación de bienes no se protege únicamente mediante prohibiciones absolutas. Colombia admite restricciones justificadas y temporales; Ecuador vincula la propiedad con su función social y ecológica; España otorga relevancia a la configuración registral de determinadas prohibiciones; Italia reconoce límites derivados de la función social de la propiedad; y Argentina permite cláusulas de inenajenabilidad bajo condiciones específicas y límites temporales. Estos modelos muestran que una regulación equilibrada puede proteger el mercado sin desconocer completamente la autonomía privada.

En este objetivo, el test constitucional de validez adquiere una función económica además de jurídica. Evaluar la legalidad, finalidad legítima, idoneidad, necesidad,

proporcionalidad, temporalidad, determinabilidad y publicidad registral de una cláusula permitiría evitar que las restricciones convencionales se conviertan en barreras injustificadas al tráfico patrimonial. Al mismo tiempo, permitiría reconocer la validez de aquellas restricciones que cumplen una función legítima dentro de una operación contractual concreta.

En consecuencia, la relación entre cláusulas restrictivas, régimen económico constitucional y libre circulación de bienes debe entenderse desde una lógica de equilibrio. La autonomía privada no puede justificar restricciones perpetuas que inmovilicen bienes; pero la libre circulación de bienes tampoco debería impedir toda restricción convencional razonable. Por ello, la investigación propone fortalecer la discusión mediante una reforma del artículo 882, una interpretación sistemática con el artículo 926 y un test constitucional que permita evaluar la validez de las cláusulas de inalienabilidad caso por caso. De esta manera, se preserva el derecho constitucional de propiedad, se respeta la función social de la propiedad, se protege la seguridad jurídica y se evita que las restricciones contractuales se conviertan en obstáculos permanentes para el mercado.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Se concluye que las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, especialmente las vinculadas con la inalienabilidad de bienes, limitan el derecho constitucional de propiedad cuando afectan de manera excesiva la facultad de disposición. Por ello, su validez debe depender de que sean razonables, temporales, proporcionales y debidamente justificadas.

SEGUNDA: Se concluye que la prohibición absoluta de cláusulas restrictivas en contratos civiles y mercantiles reduce la autonomía privada y limita la libertad contractual de las partes. Esta rigidez impide que los contratantes puedan pactar restricciones legítimas que respondan a intereses patrimoniales, familiares, económicos o sociales concretos.

TERCERA: Se concluye que el artículo 882 del Código Civil, al prohibir de manera amplia las cláusulas de inalienabilidad, presenta una tensión con la facultad de disposición propia del derecho de propiedad. Por ello, su interpretación o reforma debe permitir restricciones excepcionales, siempre que tengan plazo, finalidad legítima y proporcionalidad.

CUARTA: Se concluye que las restricciones convencionales a la propiedad pueden ser válidas si se encuentran claramente delimitadas en su alcance, duración y finalidad. Sin embargo, cuando se aplican de manera indefinida o sin justificación suficiente, afectan la seguridad jurídica, la autonomía privada y el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

QUINTA: Se concluye que las cláusulas restrictivas pueden generar conflicto con el régimen económico constitucional y el principio de libre circulación de bienes cuando inmovilizan injustificadamente el patrimonio. Por ello, resulta necesario adoptar un modelo flexible que permita restricciones temporales sin afectar el dinamismo del mercado.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se exhorta promover una reforma del artículo 882 del Código Civil que sustituya la prohibición absoluta de las restricciones convencionales por una regulación que admita su validez cuando respondan a una finalidad legítima, sean temporales, razonables y se encuentren debidamente publicitadas mediante inscripción registral.

SEGUNDA: Se sugiere desarrollar investigaciones futuras orientadas a identificar los principales supuestos contractuales en los que las restricciones convencionales cumplen funciones legítimas de protección patrimonial, organización empresarial o planificación sucesoria, con la finalidad de determinar criterios normativos para su admisión en el ordenamiento jurídico peruano.

TERCERA: Se plantea que la jurisprudencia constitucional y registral incorpore de manera expresa el principio de proporcionalidad como parámetro de evaluación de las restricciones convencionales, evitando interpretaciones automáticas que asuman la invalidez absoluta de toda limitación a la facultad de disposición.

CUARTA: Se propone incorporar en una futura modificación legislativa requisitos expresos para la validez de las restricciones convencionales, tales como temporalidad determinada, finalidad legítima, razonabilidad de la medida y publicidad registral suficiente para garantizar la protección de terceros.

QUINTA: Se recomienda realizar estudios comparados sobre la regulación de las restricciones convencionales en sistemas jurídicos como España, Argentina, Colombia e Italia, a fin de identificar modelos normativos compatibles con el régimen económico constitucional peruano y con las necesidades actuales del tráfico jurídico y patrimonial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arribas, G. J. y Chan, A. y Gutiérrez, R. y Ortega, C. V. y Argelich, C. y Navarro, C. y Díaz, G. y Cerrén, J. A. y Devoto, A. y Torero, D. A. y Paizaman, F. y Vilehez, X. y Sanchez, C. A. y Lama, H. E. y Salazar, A. y Garcia, S. y Barboza, G. y Rivera, A. y Durand, J. B. y ... Puellas, R. E. (2023). Propiedad y Derecho Inmobiliario. THEMIS Revista de Derecho. <https://revistas.pucp.edu.pe/public/documentos/themis/Themis-83.pdf>
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. THEMIS Revista De Derecho. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406>
- Castillo Matute, J. C. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. Sapientia & Iustitia, 8, 103–122. <https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94>
- Castrillón, V. (2017). La libertad contractual. Obtenido de Revista de la Facultad de Derecho de México: <https://www.revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/60936>
- Cárdenas, R. (2022). ¿Qué tan autónoma es la autonomía de la voluntad? Consideraciones a partir de algunas sentencias del tribunal constitucional peruano. Persona y Familia, 11(2), 116–138. <https://doi.org/10.33539/perifa.2022.n11v2.2696>
- Castillo, J. (2023). Derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. SAPIENTIA & IUSTITIA, 8, 103–122. <https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94>
- Cervantes López, R. (2021). La disposición de bienes ajenos en la jurisprudencia civil. Revista De Investigación De La Academia De La Magistratura , 3(4), 97-124. <https://doi.org/10.58581/10.58581/rev.amag.2021.v3n4.05>
- Chaparro Matamoros, J. (2018). El derecho de propiedad y sus limitaciones en el Código Civil peruano. Revista Ius et Veritas, 32(2), 45-58. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=837089>
- Correa, G. (2015). Anulabilidad de las cláusulas abusivas. Editorial Universidad del Rosario. <https://doi.org/10.7476/9789587386301>
- Cobo Ordoñez, J. J. (2024). Eficacia y límites de las cláusulas de no modificación oral en Ecuador. USFQ Law Review, 11(2). <https://doi.org/10.18272/ulr.v11i2.3380>
- Código Civil Peruano (1984). Recuperado de <http://www.abrahamlincoln.pe/normas/ETT/NL2.pdf>
- Constitución Política del Perú (1993).

- De Bracamonte Rojas, J. E. (2020). Las limitaciones convencionales a la facultad de disposición y su posibilidad de inscripción en el Registro Público [Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18957/DE_BRACAMONTE_ROJAS_JAIME%20ENRIQUE%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Risco Sotil, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 124-136. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9061>
- Fuster, G. (2015). La esencia del usufructo: Análisis jurídico y económico. *Revista Iberoamericana de Derecho Civil*, 7(2), 45-70. Recuperado de <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/11/RNCba-92-2015-09-Doctrina.pdf>
- García Costa, J. (2007). Función social y constitucionalización del derecho de propiedad. *Revista Jurídica de la Universidad de Alicante*, 24(1), 57-84. <https://core.ac.uk/download/pdf/52201874.pdf>
- Galilea, P. (2024). Los conflictos en torno a los derechos de propiedad en la revolución liberal: algunas particularidades del Régimen Foral Navarro. Una aproximación económica. *Revista Científica*. https://ojs.ehu.eus/index.php/iura_vasconiae/article/view/26726
- Garbellotto, L. (2013). Estudio comparativo de los procesos de formación y gestión de la política de vivienda social (Madrid, España 1986 – Córdoba, Argentina 2001). V Seminario Internacional de Investigación En Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires, Junio 2013, 546–560. <https://doi.org/10.5821/siiu.5947>
- Granados Ortiz, J. A., & Pozo Cabrera, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Pol. Con.*, 6(11), 1040–1071. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8219357>
- Hernández Guzmán, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad: Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42(diciembre), 147–177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Hernández, K. y Guerra, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones. *Revista Jurídica de Investigación e Innovación*

- Educativa (REJIE Nueva Época), 6, 27–46.
<https://doi.org/10.24310/REJIE.2012.v0i6.7773>
- Illera, M. (2022). Conflicto, derecho y mecanismos alternativos. *Ius et Praxis*, 28(1), 236–253. <https://doi.org/10.4067/S0718-00122022000100236>
- Lasarte, C. (2009). Propiedad y derechos reales de goce: Principios de derecho civil (Tomo IV, 9.a ed.). Marcial Pons.
<https://www.marcialpons.es/media/pdf/100855439.pdf>
- Lazo Guevara, M., & Reyes Roque, M. (2016). Régimen Legal de Adquisición y Expropiación de Inmuebles. *Revista De Derecho Administrativo*, (16), 233-252. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/16302>
- Leyva, J. (2011). Autonomía privada y contrato. *Revista Oficial Del Poder Judicial. Órgano de Investigación de La Corte Suprema de Justicia de La República Del Perú*, 6(6/7), 267–290. <https://doi.org/10.35292/ropj.v6i6/7.204>
- López, S. (2015). La propiedad y su privación o restricción en la jurisprudencia de la Corte Interamericana. *Ius et Praxis*, 21(1), 531–575. <https://doi.org/10.4067/S0718-00122015000100015>
- Masci, B. (2021). Usufructo: efectos de su transmisión entre vivos con referencia a su embargo y subasta. *Anales De La Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales De La Universidad Nacional De La Plata*, 18(51), 073.
<https://doi.org/10.24215/25916386e073>
- Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*, (12), 97-108. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
- Momberg, R. y Severin, G. (2023). Las formalidades convencionales en la contratación moderna. La cláusula de no modificación oral o “no oral modification clause” y la doctrina de los actos propios como límite a su eficacia. *IUS ET VERITAS*, 67, 61–75. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202302.003>
- Ortiz, J. (2024). Limitaciones a la propiedad. En las limitaciones privadas: ¿el Tribunal Registral tiene facultad para legislar? *THEMIS Revista de Derecho*, 85, 485–492. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.027>
- Pablo, E. (2017). De la autonomía de la voluntad: noción, limitaciones y vigencia. *Advocatus*, 29, 177–188. <https://doi.org/10.18041/0124-0102/advocatus.29.1661>
- Paes, M. y Ramón, F. (2020). La Luna, misiones, Derecho de propiedad y conflictos

- respecto a la explotación e investigación desarrollada en el satélite. *Revista Electrónica de Derecho Internacional Contemporáneo*, 3(3), 81–97. <https://doi.org/10.24215/2618303Xe004>
- Palacios, E. (2007). Autonomía privada, principio de legalidad y derecho civil. *Derecho PUCP*, 60, 97–110. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.200701.003>
- Palomares Bravo, J. (2022). Efectos reales y obligacionales de las prohibiciones de disponer voluntarias en el ordenamiento jurídico español. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 16(bis), 2836–2867. Recuperado de <https://www.revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/06/110.-Jesus-Palomares-pp.-2836-2867.pdf>
- Pinchi del Águila, R., & Vargas Coronel, M. O. (2023). La prohibición de prohibir disponer bienes entre las partes y el ejercicio abusivo del derecho en el Estado peruano [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Peruana Los Andes]. Recuperado de https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/7311/T037_46621658_74417505_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Rey, F. (2006). El devaluado derecho de propiedad privada. *STC 37/1987*, de 26 de marzo. *Persona Y Derecho*, (55), 959-995. <https://doi.org/10.15581/011.31846>
- Roel, L. (2022). El derecho a la propiedad en el derecho civil en el marco del constitucionalismo: la constitucionalidad del derecho civil en el Estado constitucional de derecho peruano. *Ius et Praxis*, 055, 47–63. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2022.n055.6092>
- Ríos Rengifo, J. M. (2019). Los pactos de no enajenar un bien inmueble y la autonomía privada de personas naturales en Los Olivos 2018 [Tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad Cesar Vallejo]. Recuperado de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/59113>
- Risco Sotil, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 124-136. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9061>
- Rodríguez Bermúdez, M. R. (2023). Las cláusulas de inalienabilidad de los bienes: Un estudio del caso colombiano. Breve referencia a la regulación comparada. *Revista e-Mercatoria*, 22(2), 197–239. <https://doi.org/10.18601/16923960.v22n2.06>
- Serrano, E. y Pérez Gallardo, L. B. y Kyprouli, K. y Anguita Villanueva, L. A. y Sleman Valdés, I. y Roselló Manzano, R. y Martín Villarejo, A. y Fernández Martínez, M. y Valdés Díaz, C. del C. y Vila González, E. (2016). Tensiones entre la propiedad

- intelectual y la propiedad ordinaria. Reus Editorial.
<https://www.editorialreus.es/libros/tensiones-entre-la-propiedad-intelectual-y-la-propiedad-ordinaria/9788429019506/>
- Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20, 135–154.
<https://doi.org/10.17151/elev.2019.20.8>
- Tantaleán, J. (2020). El derecho de propiedad en el Perú: Fundamentos y desafíos contemporáneos. *Revista de Derecho Constitucional*, 15(2), 89-110.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626205>
- Vargas Jiménez, M. U. (2018). El tratamiento jurídico de la ineficacia en la disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal a puertas del Octavo Pleno Casatorio Civil. *IUS ET VERITAS*, (56), 86-105.
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201801.006>
- Vidal Ramos, R. (2022). Sistema de transferencia de propiedad en el derecho civil peruano. *Revista Peruana de Derecho Privado*, 10(2), 78-95.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DER ECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DER ECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vilchez Araujo, L. E. (2023). La prohibición de las cláusulas de inalienabilidad en el Perú [Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/27480/VILCHEZ_ARAUJO_LUIS_PROHIBICION_CLAUSULAS_INALIENABILIDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Villalba, José Fabián. (2018). Objeto del usus fructus:: El derecho (real) de usufructo de crédito. *Revista de Derecho (Universidad Católica Dámaso A. Larrañaga, Facultad de Derecho)*, (17), 113-149. <https://doi.org/10.22235/rd.v0i17.1518>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	Categorías	METODOLOGÍA
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Categoría 1	• Tipo de investigación: • Básico • Enfoque de investigación: Cualitativo • Alcance de investigación: Descriptivo • Diseño de investigación: • No experimental • Técnica de recolección de datos: • Entrevista • Análisis documental • Instrumento de recolección de datos: - Guía de entrevista - Ficha documental • Unidad de información cualitativa: - Abogados constitucionales - tas - Doctrina
¿De qué manera se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú, 2025?	Analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú, 2025	Dado que el artículo 882 del Código Civil peruano prohíbe las cláusulas de inalienabilidad de manera absoluta, esta norma limita la autonomía privada al no permitir restricciones que podrían ser razonables y temporales. Esto genera una afectación al derecho constitucional de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución, que protege el derecho de disposición como uno de sus elementos esenciales, siempre en armonía con el bien común. La prohibición absoluta no se ajusta al principio de proporcionalidad reconocido por el Tribunal Constitucional, que permite restricciones legítimas siempre que respondan a un interés social.	Derecho constitucional de propiedad • Adquisición • Uso • Disfrute • Disposición	
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Categoría 2	
• ¿Cómo se afecta el derecho constitucional de propiedad por la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles? • ¿Cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas convencionales de inalienabilidad tipificada en el artículo 882 del código civil? • ¿De qué forma se limita el derecho constitucional de propiedad mediante las restricciones convencionales? • ¿De qué manera se genera conflicto entre las cláusulas convencionales que limitan la disposición de bienes, régimen económico y el principio de libre circulación?	• Conocer cómo se afecta el derecho constitucional de propiedad por la prohibición de las cláusulas restrictivas en los contratos civiles y mercantiles • Analizar cómo se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas convencionales de inalienabilidad tipificada en el artículo 882 del código civil • Identificar de qué forma se limita el derecho constitucional de propiedad mediante las restricciones convencionales • Analizar de qué manera se genera conflicto entre las cláusulas convencionales que limitan la disposición de bienes, régimen económico y el principio de libre circulación	• Se limita el derecho constitucional de propiedad a través de las cláusulas convencionales de inalienabilidad tipificada en el artículo 882 del Código Civil. Dado que el artículo 882 del Código Civil prohíbe de manera absoluta las cláusulas de inalienabilidad en los contratos, es probable que esta restricción vulnere la autonomía de la voluntad del propietario y limite el derecho constitucional de propiedad, al impedir que puedan pactarse restricciones razonables y temporales que no desnaturalicen este derecho protegido por el artículo 70 de la Constitución. • Se limita el derecho constitucional de propiedad mediante las restricciones convencionales. Dado que las restricciones convencionales reguladas en el artículo 926 del Código Civil permiten limitar el uso, disfrute y disposición de bienes a través de pactos entre las partes, es probable que estas limitaciones afecten el derecho constitucional de propiedad si no se aplican bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, generando inseguridad jurídica y afectando la esencia de este derecho. • Se afecta el régimen económico de la Constitución mediante las cláusulas convencionales en el Perú, 2024. Dado que la Constitución de 1993 establece un régimen económico basado en una economía social de mercado que promueve la libre circulación de bienes, es probable que las cláusulas convencionales que restringen la disposición de bienes afecten negativamente la dinámica económica, reduciendo la competitividad y obstaculizando el desarrollo sostenible que busca garantizarse en el marco constitucional. • Se genera conflicto entre las cláusulas convencionales que limitan la disposición de bienes y el principio de libre circulación. Dado que el principio de libre circulación de bienes implícito en el artículo 70 de la Constitución es fundamental para la seguridad jurídica y el mercado dinámico, es probable que las cláusulas convencionales que restringen la disposición de bienes, sin una regulación clara sobre su alcance y validez, generen conflictos normativos que afecten tanto a los propietarios como a terceros interesados.	Clausulas convencionales - Inalienabilidad - Restricciones convencionales	

GUIA DE ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CONSTITUCIONAL

NOMBRE:

ESPECIALIDAD:

Nº DE COLEGIATURA:

1. ¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?
2. ¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?
3. ¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?
4. Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?

5. ¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?

6. En su experiencia, ¿qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?

7. ¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?

8. En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de bienes, y cómo han sido resueltos por los tribunales?

9. ¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad? ¿Por qué?

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias		
	Fecha		
	Materia		
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones

I. DATOS GENERALES

Nombre del Experto:

Aspectos Para Evaluar	Descripción:	Evaluación Cumple/ No cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado		
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables		
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado		
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en la entrevista		
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todas las unidades		
6. Intencionalidad	La entrevista es adecuada para medir los objetivos de la investigación		
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado		
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas y los objetivos		
9. Estructura	La estructura de la entrevista responde a las preguntas de la investigación		
10. Pertinencia	La entrevista es útil y oportuna para la investigación		

• 1961 •

128

INSTRUMENTOS APLICADOS

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Acción Popular N° 11356-2015 Lima	
	Fecha	Cinco de abril de 2016	
	Materia	Se trata de una acción popular interpuesta por Gunther Hernán Gonzales Barrón contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en la que se cuestionó la legalidad de una resolución administrativa relacionada con la inmovilización temporal de predios. La resolución que se impugnó afecta la disposición de los bienes en registros públicos.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	El demandante impugnó la resolución administrativa que permitía a SUNARP la inmovilización temporal de predios registrados para verificar la autenticidad de los documentos. Esta medida, según el demandante, afectaba el derecho de propiedad protegido por la Constitución del Perú y el Código Civil, que establece la libre disposición de los bienes. El demandante alegó que dicha resolución contravenía los principios constitucionales de libre disposición de bienes y la autonomía de la voluntad en los contratos.	- El Tribunal Constitucional resolvió que la inmovilización temporal no afectaba el derecho de propiedad de manera absoluta. - La inmovilización era una medida preventiva, no una prohibición de disposición de bienes. - Aclaró que la inmovilización solo afectaba actos específicos dentro de los registros públicos, pero no impedía la circulación de los bienes en el mercado. - El tribunal destacó que la restricción temporal es válida si está motivada por la necesidad de proteger la seguridad jurídica y el interés público en el ámbito registral. - La resolución no contraviene la autonomía privada ni el derecho constitucional a la propiedad, ya que el propietario puede levantar la inmovilización en cualquier momento.	El tribunal aclaró que la inmovilización temporal de los bienes en los registros públicos, aunque limita temporalmente su disposición, no infringe el derecho de propiedad. Esta medida es razonable y justificada para proteger la seguridad jurídica y prevenir fraudes. La sentencia subraya que las restricciones a la propiedad deben ser proporcionales y aplicarse solo cuando sea necesario para el interés público. En este caso, se destacó que la medida no afecta la autonomía de los contratos ni la circulación de bienes.
FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			

Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 258-2012-SUNARP/PT – Precedente de observancia obligatoria sobre restricciones convencionales de la propiedad.	
	Fecha	24 de agosto de 2012.	
	Materia	Restricciones convencionales de la propiedad y su aplicación en el registro de bienes.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	El Tribunal Registral de Sunarp aprobó un precedente de observancia obligatoria sobre las restricciones convencionales impuestas a la propiedad. Se discutió si tales restricciones, particularmente aquellas que limitan la enajenación o gravamen de un bien, podían ser válidas si no estaban permitidas por la ley. El artículo 882 del Código Civil establece que estas restricciones solo son válidas si la ley lo permite. En este caso, se argumentó que existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.	El Tribunal concluyó que las restricciones convencionales que impiden la enajenación o gravamen de un bien no son válidas, salvo que la ley lo permita explícitamente. El precedente establece que los atributos de la propiedad, como la enajenación y el gravamen, no pueden ser restringidos por pacto privado sin el respaldo de la ley, dado el interés superior de permitir que los bienes circulen libremente en el mercado.	Esta resolución refuerza la idea de que las restricciones a la disposición de bienes no deben ser impuestas arbitrariamente a través de acuerdos privados, ya que pueden interferir con la libre circulación de los bienes en el mercado. El Tribunal también aclaró que, aunque las partes pueden pactar restricciones a los bienes, estas no pueden restringir los derechos fundamentales del propietario de disponer de su bien sin una base legal clara. Este criterio se convierte en una norma obligatoria para los registros públicos en todo el país, promoviendo un equilibrio entre la autonomía privada y la necesidad de seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 3107-2022-SUNARP-TR	
	Fecha	05 de agosto de 2022	
	Materia	Restricciones convencionales al derecho de propiedad y su validez registral.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	En este caso, se apeló una observación registral sobre la inscripción de un anticipo de legítima y usufructo. El registrador observó que el anticipo de legítima contenía una restricción a la facultad de enajenar y gravar el predio, lo que contravendría el artículo 882 del Código Civil, que prohíbe establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar bienes, salvo que lo permita la ley. El apelante argumentó que esta restricción era válida al tratarse de una donación a título gratuito, basada en un anticipo de legítima.	El Tribunal Registral concluyó que la restricción a la enajenación del bien debía ser considerada no puesta, dado que no estaba permitida por la ley. Se enfatizó que las restricciones convencionales que impiden la disposición de un bien sin un fundamento legal claro son nulas. En este caso, la cláusula de no enajenar debía entenderse como no puesta en virtud de lo dispuesto por el artículo 882 del Código Civil y el principio de conservación del acto jurídico.	Esta resolución confirma que las restricciones convencionales a la propiedad, como la prohibición de enajenar, no son válidas si no están sustentadas en una disposición legal clara. En este caso, aunque el anticipo de legítima es válido en cuanto a la donación de bienes, las cláusulas que impiden la enajenación o gravamen de dichos bienes por treinta años resultan contrarias a la norma imperativa del Código Civil. El principio de conservación de los actos jurídicos también fue aplicado, permitiendo que el acto principal no fuera anulado por una cláusula que se consideró irrelevante o no puesta.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 382-2012-SUNARP/PT	
	Fecha	23 de noviembre de 2012	
	Materia	Restricciones convencionales a la propiedad.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	El Tribunal Registral de SUNARP aprobó un precedente de observancia obligatoria relacionado con las restricciones convencionales de la propiedad. La resolución establece que las cláusulas que limitan la enajenación o gravamen de un bien no son válidas, salvo que la ley lo permita. El criterio adoptado señala que existe un interés superior en garantizar que los bienes circulen libremente en el mercado. La resolución aborda el impacto de las restricciones en el mercado inmobiliario y la necesidad de garantizar que los bienes no sean bloqueados de manera permanente o incluso temporal, excepto por razones legales claras.	El Tribunal Registral reafirmó que las restricciones no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, ya sea de manera absoluta, relativa o temporal, salvo que la ley lo permita. Esto subraya la importancia de garantizar la libertad de circulación de los bienes en el mercado, promoviendo la seguridad jurídica y la competitividad económica.	Este precedente pone de manifiesto que las restricciones convencionales que afectan la disposición de los bienes deben ser limitadas y estar justificadas por la ley. Cualquier pacto que restrinja los derechos fundamentales del propietario, como la capacidad de enajenar o gravar el bien, es incompatible con el derecho de propiedad. Este criterio es importante para asegurar que los bienes inmuebles no se mantengan inmovilizados de manera arbitraria, sino que se permita su circulación en el mercado, contribuyendo al dinamismo económico.
FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 1368-2020-SUNARP-TR	
	Fecha	12 de agosto de 2020	
	Materia	Restricciones convencionales al derecho de propiedad en relación con derecho de superficie.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	En este caso, se impugnó la observación registral realizada por el registrador público sobre la inscripción de un derecho de superficie que se solicitó en relación con un predio registrado en Lima. La cláusula décimo primera del contrato de constitución del derecho de superficie incluía una prohibición de disponer del terreno, lo que	El Tribunal Registral concluyó que la cláusula que prohibía disponer del terreno sin un plazo determinado y sin amparo legal específico no es válida. Según la legislación peruana, aunque se permiten algunas restricciones en casos específicos como las garantías mobiliarias, no es posible prohibir la disposición de un bien de manera indefinida sin	Esta resolución refuerza el principio de que las restricciones convencionales al derecho de propiedad, como la prohibición de enajenar, deben estar fundamentadas en la ley. En este caso, la prohibición indefinida de disponer de un bien no tiene amparo legal, y el tribunal subraya que las cláusulas contractuales no pueden ir en contra de la libre circulación de los bienes en

	contraviene el artículo 882 del Código Civil. El registrador advirtió que no es posible establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar un bien sin respaldo legal, lo que generó una observación registral.	una base legal clara. Se resolvió confirmar la observación del registrador, ya que la cláusula carecía de la debida justificación legal.	el mercado. Aunque es posible imponer restricciones a la disposición de bienes en ciertos contextos, como en la garantía mobiliaria, estas deben ser temporales y justificadas por la ley.
FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 019-2008-SUNARP-TR-A	
	Fecha	18 de enero de 2008	
	Materia	Restricciones convencionales al derecho de propiedad	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	Se solicitó la inscripción de la transferencia de dominio por anticipo de legítima en favor de los hijos de los otorgantes, Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea Bellatin de Ricketts. Sin embargo, se presentaron cláusulas restrictivas en la escritura pública que impedían la enajenación del bien, lo cual contraviene lo estipulado en el artículo 882 del Código Civil, que prohíbe las restricciones al derecho de propiedad sin respaldo legal. La solicitud fue observada por el registrador, quien consideró que la prohibición de enajenar era nula.	El Tribunal Registral resolvió que las restricciones convencionales a la disposición de bienes son inválidas si no cuentan con una base legal clara. En este caso, la prohibición de enajenar que se estableció en la escritura de anticipo de legítima fue considerada irregular, ya que va en contra de las disposiciones del Código Civil, especialmente el artículo 882, que protege la libertad de circulación de los bienes. El tribunal enfatizó que las restricciones deben ser proporcionales y estar debidamente justificadas.	Esta resolución refuerza el principio de que las restricciones convencionales a la propiedad, como la prohibición de enajenar o gravar un bien, no pueden ser impuestas arbitrariamente a través de acuerdos privados. Según el Código Civil, tales restricciones solo son válidas si están fundamentadas en la ley. El tribunal, además, aclaró que cualquier cláusula que interfiera con los atributos fundamentales de la propiedad, como la enajenación, debe ser rechazada por los registros públicos, pues no produce efectos jurídicos si contraviene normas imperativas.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	Resolución N° 1752-2018-SUNARP-TR-L	
	Fecha	26 de julio de 2018	
	Materia	Restricciones convencionales de la propiedad.	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	La apelante solicitó la inscripción del derecho de adquisición preferente sobre dos predios, basándose en un contrato de usufructo que incluía dicha restricción. La registradora pública del Registro de Predios de Lima rechazó la solicitud, argumentando que el derecho de adquisición preferente no constituye un derecho real inscribible, ya que se trata de un acto obligacional y no de una modificación de derechos reales sobre el inmueble. El Tribunal Registral revisó la decisión, considerando las restricciones convencionales de la propiedad, en particular, la prohibición de enajenar como incompatibles con el artículo 882 del Código Civil, que establece que las restricciones sobre la enajenación o gravamen solo son válidas cuando la ley lo permite.	El Tribunal Registral reafirmó que las restricciones convencionales sobre el derecho de propiedad no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la ley lo permita. La resolución confirmó que el derecho de adquisición preferente no es un derecho real y, por lo tanto, no es inscribible en el registro de predios. Esta decisión se basa en el principio de que los pactos que impliquen restricciones sobre la disposición de bienes no son inscribibles en los registros públicos si no afectan los derechos reales, como se establece en el artículo 2019 del Código Civil.	El Tribunal recordó que las restricciones a la propiedad, como las prohibiciones de enajenar, deben tener un fundamento legal claro. Esta resolución refuerza el principio de que solo las restricciones legales o aquellas permitidas explícitamente por la ley pueden ser inscritas en el registro de predios. La sentencia también refuerza el interés superior de permitir la libre circulación de bienes en el mercado, y limita las restricciones que pueden ser impuestas de manera contractual. Esta resolución, junto con el precedente de observancia obligatoria, destaca la importancia de asegurar que las restricciones no interfieran con el ejercicio pleno de los atributos del derecho de propiedad, como la enajenación y el gravamen.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar	Sentencias	XCIV Pleno Registral SUNARP
	Fecha	10 de agosto de 2012
	Materia	Restricciones a la propiedad y su inscripción en registros públicos.

cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	El Pleno Registral se reunió para discutir varios puntos sobre restricciones al derecho de propiedad, particularmente sobre los actos de enajenación y el derecho de adquisición preferente. En el tema "Inscripción de restricciones a la propiedad", el Tribunal discutió la inscripción de cláusulas contractuales que limitan los derechos sobre los bienes. Según la resolución N° 558-2012-SUNARP-TR-L, las restricciones establecidas por pacto entre las partes que limiten temporalmente los derechos de propiedad son inscribibles en el registro, y el derecho de adquisición preferente se considera una limitación válida a la propiedad.	Se acordó que las restricciones a la propiedad que limiten temporalmente ciertos atributos del derecho de propiedad, como el derecho de enajenar o gravamen, son actos inscribibles en el registro de predios. El derecho de adquisición preferente, que regula el modo de ejercer este derecho, también se consideró un acto válido para inscripción, dado que implica una limitación temporal y no absoluta de la disposición del bien.	La resolución subraya la importancia de permitir la circulación libre de bienes en el mercado, pero con la posibilidad de imponer restricciones temporales que no perjudiquen el ejercicio de los derechos fundamentales del propietario. El derecho de adquisición preferente es una limitación que se aplica bajo condiciones específicas y permite una regulación balanceada de los intereses privados con el interés público. El Tribunal reafirmó que solo las restricciones legales o debidamente pactadas pueden ser válidas, y no deben interferir con la libre disposición de los bienes de manera absoluta.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025	Sentencias	XCIX Pleno Registral SUNARP	
	Fecha	15-16 de noviembre de 2012	
	Materia	Restricciones convencionales de la propiedad	
	Resumen del conflicto	Conclusiones	Observaciones
	En el Pleno Registral, se debatió sobre la inscripción de restricciones convencionales a la propiedad, especialmente aquellas que limitan la capacidad de enajenar o gravar bienes. El Tribunal Registral acordó que tales restricciones, como las cláusulas de no enajenar, no son válidas a menos que la ley lo permita, conforme al artículo 882 del	- Las restricciones convencionales solo pueden aplicarse si están permitidas por la ley. - La libertad de circulación de bienes debe prevalecer, y las restricciones que limitan la disposición de los bienes deben tener un fundamento	- El artículo 882 del Código Civil se reafirmó como norma clave para determinar la validez de las restricciones convencionales a la propiedad. - El Tribunal Registral subrayó que cualquier pacto que imponga una restricción sobre los atributos de la propiedad

	Código Civil. En este contexto, se estableció que las restricciones convencionales sobre los atributos fundamentales de la propiedad, como la enajenación y el gravamen, no pueden ser pactadas entre las partes si no se ajustan a los límites impuestos por la legislación peruana.	legal claro. • El Tribunal aclaró que las restricciones deben ser temporales y específicas, y no pueden impedir permanentemente el ejercicio de derechos sobre los bienes, salvo en situaciones legales justificadas. • El criterio adoptado establece que las restricciones a la propiedad deben estar alineadas con el interés público y no pueden ser utilizadas para fines privados que afecten a terceros.	debe ser inscrito en el registro correspondiente para que sea oponible a terceros. • Las restricciones a la propiedad deben respetar los principios del derecho civil y no deben ir en contra de las normas imperativas que protegen la autonomía privada y el interés social.
--	--	---	---

Colombia	Ecuador	España	Italia
Constitución de 1991: El artículo 58 establece que la propiedad es inviolable, pero puede estar sujeta a limitaciones en favor del interés público o el bien común. Esta normativa refuerza la función social de la propiedad. Código Civil (artículos 669-674): Estos artículos permiten que se establezcan cláusulas de inalienabilidad en los contratos de donación, pero sólo si son temporales y razonables. Esta posibilidad está limitada a evitar que la propiedad sea transferida indebidamente. Ley 152 de 1994: Regula las restricciones a la propiedad en los casos de utilidad pública, como las expropiaciones por obras públicas. La ley establece que los derechos de propiedad pueden ser limitados para garantizar el interés colectivo, pero siempre respetando la justa indemnización.	Constitución de 2008: El artículo 66, numeral 26, establece que la propiedad privada tiene una función social y ecológica. Esto implica que los bienes deben ser utilizados de manera que beneficien a la sociedad y respeten el medio ambiente. Código Civil Artículo 1054: En cuanto a las donaciones, el Código Civil ecuatoriano permite que se incluyan cláusulas de inalienabilidad, pero limitándolas en el tiempo. Solo serán válidas si tienen una causa legítima, como la protección del patrimonio familiar o el interés social. Ley de Propiedad Horizontal: En Ecuador, la Ley 67 de 1994 regula la propiedad horizontal en las comunidades de propietarios dentro de edificios y conjuntos residenciales. Esta normativa establece	Constitución de 1978: El artículo 33 reconoce el derecho de propiedad, pero establece que este derecho tiene una función social. Se puede limitar en caso de utilidad pública o interés social. Código Civil (artículos 621-628): Permite que se impongan cláusulas de inalienabilidad en contratos de donación, pero solo si son temporales y tienen una causa legítima. Estas cláusulas no pueden impedir la libre circulación de bienes de manera permanente. Ley de Propiedad Horizontal: En España, la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal regula las comunidades de propietarios, imponiendo restricciones sobre los bienes comunes para garantizar el bienestar colectivo y evitar el abuso de la propiedad privada. Esta ley establece que los propietarios deben respetar los derechos de los demás copropietarios y asegura que cualquier decisión que afecte los bienes comunes debe ser aprobada en asamblea por la mayoría.	Constitución de 1947: El artículo 42 garantiza el derecho de propiedad privada, pero subraya que debe ser ejercido con una función social. Esto implica que el derecho de propiedad debe cumplir una función pública y no debe ser ejercido de manera que perjudique el bienestar colectivo. Código Civil (artículo 832): Permite cláusulas de inalienabilidad en contratos de donación, pero sólo si son temporales y están justificadas por una causa legítima, como la protección de la familia o interés social. Ley de Expropiación por Utilidad Pública: En Italia, la Ley N° 2359 de 1865 regula las expropiaciones de bienes privados por utilidad pública. Esta normativa establece que el Estado puede expropiar bienes privados solo cuando exista un interés público legítimo, como la construcción de infraestructuras necesarias para el desarrollo del país, tales como carreteras, ferrocarriles, o proyectos urbanísticos.

	restricciones sobre los bienes comunes, con el objetivo de garantizar el bienestar colectivo y evitar el abuso de la propiedad privada.		
Observación	Observación	Observación	Observación
En Colombia, las restricciones al derecho de propiedad son permitidas cuando están justificadas por el interés público o el bien común. Las cláusulas de inalienabilidad deben ser temporalmente limitadas y no pueden restringir de manera permanente los derechos de los propietarios. El sistema jurídico colombiano busca equilibrar el derecho privado con la necesidad de beneficio colectivo.	En Ecuador, el derecho de propiedad está condicionado a su función social y ecológica, lo que justifica ciertas restricciones, como las cláusulas de inalienabilidad. Estas restricciones deben ser temporalmente limitadas y estar fundamentadas en una causa legítima. La normativa ecuatoriana promueve el interés colectivo sobre el interés privado, especialmente cuando los bienes afectan el bienestar social o ambiental.	En España, las cláusulas de inalienabilidad son permitidas en el contexto de las donaciones, pero deben estar temporalmente limitadas y deben tener una justificación legítima, como la protección del patrimonio familiar. El sistema jurídico español establece que el derecho de propiedad no es absoluto y debe estar subordinado al interés social.	En Italia, la restricción temporal de la disposición de bienes es posible en contextos como las donaciones, pero debe estar justificada por una causa legítima y no puede durar indefinidamente. El interés público o la función social de la propiedad son factores esenciales en la regulación italiana, lo que asegura que las restricciones a la propiedad no interfieran de manera permanente con el derecho fundamental de disposición.

ENTREVISTADO 1

1. ¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?

La relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil radica en que ambos buscan proteger el derecho a la propiedad. El artículo 70 de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada, mientras que el artículo 882 establece limitaciones a las cláusulas de inalienabilidad. El entrevistado opina que las cláusulas de inalienabilidad deben ser restringidas, pero propone la posibilidad de permitir cláusulas parciales, por ejemplo, limitadas a 5 o 10 años, ya que ello puede ser beneficioso para la economía y la seguridad de los contratos, sin que afecte gravemente la libre circulación de bienes.

2. ¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?

La jurisprudencia peruana aún no ha abordado de manera definitiva el tema de las cláusulas de inalienabilidad. Sin embargo, plantea que existen investigaciones y proyectos de ley que sugieren permitir estas cláusulas de manera parcial, con un límite temporal (por ejemplo, 5 o 10 años). Esto se justifica por la necesidad de alinearse con la globalización económica y las prácticas de otros países. En cuanto al impacto, el entrevistado considera que la prohibición de estas cláusulas puede afectar la seguridad jurídica y el dinamismo económico.

3. ¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?

Las cláusulas de inalienabilidad limitan la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes, pero estas restricciones pueden ser necesarias en algunos contratos, como en los casos de préstamos. Si bien la propiedad no es absoluta, el propietario debe estar consciente de que en ciertas situaciones, como una expropiación por necesidad pública, podría perder su bien. Aun así, las restricciones deben ser ponderadas para garantizar que no se produzcan abusos y que los derechos fundamentales sean respetados.

4. Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?

Considero que una restricción válida debe ser temporal, con un límite claro de duración (por ejemplo, 5 o 10 años). Las restricciones absolutas no deberían permitirse. La restricción debe estar bien definida para evitar abusos, especialmente en casos de relaciones contractuales entre partes con distintas condiciones económicas o de poder. Además, el entrevistado señala que la aplicación de estas restricciones debe ser evaluada caso por caso, tomando en cuenta tanto la normativa como los principios constitucionales.

5. ¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?

En general, la restricción a la libre circulación de bienes puede generar conflictos con los principios constitucionales, especialmente en una economía social de mercado. Si estas restricciones no se aplican correctamente, pueden crear un "candado" en la propiedad, lo que puede afectar la economía y el desarrollo de la propiedad en el país. El entrevistado sugiere que se debería evaluar el impacto de estas restricciones en función de los fines que persiguen y de su proporcionalidad.

6. ¿En su experiencia, qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?

Cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, como las cláusulas de inalienabilidad, estas afectan el valor de las propiedades. Las propiedades que están sujetas a estas restricciones no tienen el mismo valor que las propiedades de mayor escala, como los edificios altos o los proyectos más grandes. Esto limita la competitividad del mercado y el desarrollo económico, especialmente en proyectos de propiedad horizontal o conjuntos habitacionales. Sin embargo, creo que podría aplicarse un criterio de gradualidad. Si alguien tiene un buen historial crediticio, debería tener más flexibilidad para disponer de su propiedad. Aunque eso entra en un ámbito más complejo de juicio administrativo.

7. ¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?

Las restricciones convencionales al derecho de propiedad afectan la competitividad del mercado peruano, especialmente en la parte formal del mercado. El 80% del mercado en Perú es informal, por lo que no se ve afectado por estas restricciones, pero sí lo está el mercado formal. Si comparamos con países como Colombia, que permiten restricciones parciales, Perú queda en desventaja. Además, al no permitir flexibilidad en este sentido, Perú pierde competitividad frente a otras jurisdicciones que son más flexibles respecto a la disposición de la propiedad.

8. En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes, y cómo han sido resueltos por los tribunales?

Los conflictos surgen principalmente cuando las restricciones de inalienabilidad afectan a propiedades involucradas en proyectos de obras públicas o de infraestructura. Un ejemplo son las personas cuya propiedad es afectada por la construcción de vías. En esos casos, los tribunales resuelven que, en este tipo de conflictos, prevalecen los derechos difusos, como el interés colectivo, sobre los derechos individuales, como el derecho de propiedad. Así, se reconoce que el bien común tiene mayor peso en estos casos, aunque también se establece la necesidad de un justo precio para los afectados.

9. ¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad? ¿Por qué?

Sí, creo que es necesario reformar el marco legal para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales, pero sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad. Las reformas deberían permitir restricciones parciales, como las que duren 5 o 10 años, ya que esto no afectaría gravemente el derecho de propiedad y podría mejorar la seguridad en las relaciones contractuales. Sin embargo, cualquier reforma debe estar fundamentada de manera adecuada, en línea con el desarrollo jurisprudencial y adaptarse a la realidad económica y social actual.

ENTREVISTADO 2

1. ¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?

El derecho a la propiedad también lo conforma el derecho a la generación del bien. Está dentro de los elementos subjetivos de la propiedad. Es cierto que hay una limitación al derecho de propiedad, pero no es una limitación real, ya que el derecho a la propiedad es un derecho real. Lo que pasa con el artículo 882 es que es muy restrictivo, taxativo. Nos dice prohibido, prohibición total y general. Se está extralimitando en la libre contratación. El problema es que hay gente para la que las cláusulas de inalienabilidad le convienen, pero el artículo no les permite pactar eso, dejándolos desprovistos de la voluntad de conveniencia. La Constitución también entiende que hay límites a los derechos, como cuando se declara un Estado de Emergencia, lo que limita el derecho a la propiedad.

2. ¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?

Desde mi experiencia, he visto que los derechos reales han sido limitados si es que se puede evidenciar la voluntad de las partes. Es decir, la voluntad de las partes en un contrato se ha sobrepuesto muchas veces al derecho de propiedad. La gente contrata cosas extrañas o pacta cosas fuera de lo que está en el código. El derecho contractual y las obligaciones tienen más peso que el derecho abstracto a la propiedad. Hay también casos con donaciones y anticipos de legítima donde se ponen condiciones sobre el uso del bien. Estos modos y cargos son una limitación que no es vista como una restricción al derecho de propiedad.

3. ¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?

El problema con el artículo 882 es que es muy taxativo y prohibitivo, sin salvedades. Si existiera una motivación para la enajenación del bien, como una justificación contractualmente fundamentada, se podría modificar este artículo. La motivación tendría que ser revisable, si esa motivación desaparece, el contrato deja de tener fuerza vinculante y el propietario podría disponer de su bien. Es decir, debe haber una motivación clara y

específica para prohibir la venta, y si esa motivación desaparece, se debe permitir la enajenación.

4. Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?

La motivación para no enajenar un bien debe ser razonable y proporcional. Si una parte quiere que el bien no sea enajenado, tiene que haber una justificación que sea proporcional y razonable. Debe cumplir con los principios de proporcionalidad, necesidad y razonabilidad. Además, la motivación debe estar claramente definida, y el tiempo de la restricción debe ser determinado, por ejemplo, a 5 o 10 años. Si no se cumple con estos criterios, la restricción no es válida y se podría considerar arbitraria.

5. ¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?

En cuanto a las limitaciones al derecho de propiedad, en Perú, el Estado ha obviado ciertas regulaciones. Por ejemplo, hay una limitación que dice que nadie puede ser dueño de propiedades a menos de 500 metros de la orilla del mar, pero en la práctica, hay gente que alquila terrenos en la playa, lo cual es ilegal. Lo mismo ocurre con las riberas de los ríos. El Estado no pone suficiente énfasis en estas limitaciones. En cuanto a la relación entre privados, no he observado conflictos importantes, ya que las personas pactan libremente lo que desean, aunque a veces se crean restricciones a su propia voluntad.

6. ¿En su experiencia, qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?

En cuanto a los efectos económicos, el artículo 882 señala que no se permiten restricciones de prohibición de grabar o vender un bien, salvo si la ley lo permite. Un ejemplo de esto son las garantías mobiliarias, donde se pueden imponer restricciones como la de no disponer del vehículo sin la autorización del acreedor. Este tipo de restricciones, cuando están bien reguladas, son beneficiosas para el desarrollo económico y la inversión. Aunque podría ser arriesgado regularlas entre privados, si se gestionan adecuadamente, estas restricciones pueden ser útiles para fomentar la inversión y el desarrollo económico.

7. ¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?

Definitivamente, al no tener claridad y herramientas legales adecuadas, estas restricciones afectan negativamente la competitividad del mercado peruano. En comparación con otros países, como los Estados Unidos, donde se permite más flexibilidad, las restricciones absolutas que existen en Perú afectan los negocios y generan indefensión. La prohibición genera un ambiente en el que los contratos no se pueden pactar libremente y, como resultado, los negocios pueden quedar desprotegidos, lo que obstaculiza la competitividad en el mercado.

8. En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes, y cómo han sido resueltos por los tribunales?

En general, las situaciones que he visto, sobre todo en contratos entre privados, se dan cuando las restricciones son muy rígidas y se toman como algo negativo, afectando la libre circulación de los bienes. Sin embargo, algunas restricciones pueden ir de la mano con la libre circulación de los bienes. En el ámbito privado, las personas pactan cosas a su voluntad, y eso no debe verse como algo negativo, siempre que se hagan de manera legal y ética. Los tribunales no suelen interferir en estos casos, ya que el principio de libre contratación prevalece, pero se da más inseguridad jurídica cuando no se regulan adecuadamente los contratos.

9. ¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad?

Sí, definitivamente. Creo que todos los derechos tienen límites, y el derecho a la libre contratación está mermado por el derecho a la propiedad. El artículo 882 podría ser reformado para dar excepciones y especificar cómo esas excepciones operan. No estoy de acuerdo con derogar el artículo, pero sí con cambiarlo para permitir las excepciones y regularlas. Debemos buscar un equilibrio en el que no se prohíba absolutamente, pero que también haya una regulación clara para las restricciones que sean necesarias.

ENTREVISTADO 3

1. ¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?

Mi postura es que se está vulnerando el derecho constitucional de propiedad porque el artículo 882 es muy tajante en cuanto a la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad. Si bien es cierto que una restricción total va en contra de la libre circulación de los bienes, una restricción parcial, como por ejemplo durante 5 o 10 años, podría ser incluso beneficiosa para la circulación de bienes, ya que ofrece seguridad a los inversores extranjeros. Ellos invertirían su capital con la seguridad de que el propietario no podrá disponer de su bien durante la vigencia del contrato. Este tipo de cláusulas son a veces tomadas de forma peyorativa, pero si se diferencian las restricciones parciales de las totales, podrían ampararse en nuestro ordenamiento jurídico sin afectar los estándares económicos establecidos constitucionalmente.

2. ¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?

En relación con la jurisprudencia, uno de los ejemplos es el tema de la formalización de propiedades. Se otorga un título gratuito, pero con la condición de que durante un tiempo, generalmente 5 años, no se puede disponer del bien. Esto se hace para apoyar a sectores vulnerables, no tanto por un tema económico. Este tipo de restricciones, aunque limitantes, no son consideradas negativas, ya que buscan un beneficio social, pero en el

marco del Código Civil, deberían ser justificados y temporales para no infringir el derecho de propiedad.

3. ¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?

En Perú, lo que está prohibido por ley es nulo de pleno derecho. Si se establece una cláusula de inalienabilidad, por error, mala fe o de manera arbitraria, puede ser declarada nula. Además, cuando se registran actos de compra-venta, por ejemplo, y se encuentran con cláusulas de inalienabilidad, estas se consideran como oposiciones y no interrumpen el procedimiento registral. Sin embargo, si la cláusula está debidamente justificada y es temporal, podría ser aceptable, pero siempre debe estar claramente fundamentada.

4. Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?

Una restricción convencional al derecho de propiedad debe ser debidamente justificada y temporal. La libertad contractual debe respetarse, y cualquier restricción debe ser razonable. Es fundamental que no interfiera con la voluntad de las partes, ya que son ellas las que deben acordar los términos de su contrato. La temporalidad de la restricción es un factor clave, ya que no se debe limitar indefinidamente el derecho a disponer de un bien, sino por un tiempo razonable y justificado.

5. ¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?

Lo que he observado se refiere más a bienes del Estado. En la gestión de bienes inmuebles del Estado, se prohíbe realizar determinadas acciones, como la prohibición de disponer de un bien en una sesión de uso. Este tipo de prohibiciones se aplica específicamente a bienes estatales y no a bienes de particulares. No he visto conflictos importantes en el ámbito privado entre la libertad contractual y las restricciones convencionales de inalienabilidad, ya que las partes pueden negociar libremente, aunque con las restricciones pertinentes para proteger la libre circulación de bienes.

6. ¿En su experiencia, qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?

Entre mayor regulación se tenga en torno a la transferencia de bienes y activos, siempre esto tiene un efecto contrario. Las personas tienden a reservar su derecho a la propiedad. Yo considero que el libre mercado debe primar, absolutamente. Si se establecen muchas restricciones, se limita la disposición de bienes, lo que afecta negativamente el desarrollo económico. Por lo tanto, las restricciones deben ser excepcionales, y no la norma.

7. ¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?

La libertad a la que me refieres, como en el caso de las inversiones extranjeras, me parece más la excepción que la regla. La legislación debe tener regulaciones para estas excepciones, pero en general, no debo tener prohibiciones para disponer de mi propiedad. Si yo acuerdo por voluntad propia y sin que se vean perjudicados mis derechos, podría incentivar algunos casos de desarrollo económico. Sin embargo, la regla general debe ser la libertad de transferencia y disposición de bienes, y no establecer cláusulas que la restrinjan.

8. En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre estas cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de bienes y cómo han sido resueltos por los tribunales?

Lo que he observado se refiere a la gestión de bienes del Estado. Por ejemplo, el Estado, como titular de los bienes, te prohíbe realizar determinadas acciones a través de la sesión de uso. En este caso, si no cumples con los términos, el bien regresa al Estado. En cuanto a la prohibición de disposición de bienes entre particulares, no he observado conflictos significativos, ya que la libertad económica de las partes prevalece y se permite pactar libremente, aunque con las restricciones pertinentes.

9. ¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de este tipo de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad?

Sí, considero que el marco legal actual tiende a proteger adecuadamente los derechos del propietario, comprador y vendedor, y garantiza el uso, disfrute, disposición y reivindicación de la propiedad. Sin embargo, este marco debe someterse a un análisis más profundo, especialmente en el Congreso, con el debate de especialistas, sobre todo en el ámbito mercantil. Las restricciones deben ser excepcionales y debidamente justificadas, en situaciones muy concretas y temporales. No debe haber una regulación que impida la libertad económica, pero se debe asegurar que no se afecte negativamente el dinamismo económico.

ENTREVISTADO 4

1. ¿Cómo evalúa la relación entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 882 del Código Civil respecto al derecho de propiedad? ¿En qué medida considera que las cláusulas convencionales de inalienabilidad limitan este derecho constitucional?

Mira, tengo varias dudas. En primer lugar, tenemos que escalar un paso más arriba. La propiedad dentro del Estado constitucional de derecho no es que no sea inalienable, sino que la teoría de la propiedad a nivel planetario, no solo en Perú, es un derecho social. La propiedad no es absoluta. Siempre va a estar limitada por el bien común. En Perú nadie puede irrogarse que tiene una propiedad absoluta sobre un bien. En relación al artículo 882 del Código Civil, este señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o grabar, salvo que la ley lo permita. Eso significa que, en una relación entre privados, no se puede imponer restricciones que afecten la libertad de disposición de la propiedad. Sin embargo, se contrasta con la libre circulación de los bienes, lo que limita el derecho de propiedad. Si bien este artículo es muy tajante, creo que una restricción parcial, por ejemplo, por un tiempo determinado, podría ser beneficiosa.

2. ¿Qué interpretaciones ha encontrado en la jurisprudencia peruana sobre la prohibición de las cláusulas de inalienabilidad, tal como lo establece el artículo 882 del Código Civil, y su impacto en el derecho de propiedad?

Lo que he encontrado es una interpretación mixta. He visto que en la mayoría de casos, el Tribunal Registral señala que las restricciones convencionales no pueden congelar un bien de manera indefinida. También hay una diferencia de opiniones en la Corte Suprema, que resalta que el procedimiento de formalización no impide disponer del bien. En general, la tendencia es favorecer la libre circulación de bienes, pero hay espacio para la limitación de la propiedad, siempre y cuando esté debidamente justificada y sea temporal.

3. ¿Cuáles son las implicancias prácticas para los propietarios que se encuentran sujetos a cláusulas de inalienabilidad en los contratos, y cómo estas cláusulas afectan su capacidad para disponer de sus bienes?

En Perú está prohibido que se establezcan cláusulas de inalienabilidad, por lo que si se hace una de mala fe o arbitrariamente, puede ser declarada nula. Esta nulidad se puede dar en el procedimiento registral, y se considera como oposición para que no interrumpa el proceso de inscripción del acto principal, como en el caso de una compra-venta. Sin embargo, si la cláusula es razonable y justificada, podría ser aceptada, pero siempre se debe asegurar que no se afecte la libertad de disposición de los bienes sin una justificación clara.

4. Desde su perspectiva, ¿qué criterios deberían cumplirse para que una restricción convencional al derecho de propiedad sea considerada válida y no arbitraria según el marco legal peruano?

Una restricción convencional debe ser temporal y aceptada por las partes. No debe interferir con la voluntad de las partes y debe estar claramente justificada. La restricción debe cumplir con el principio de razonabilidad, proporcionalidad y necesidad. Las partes deben poder pactar libremente, siempre y cuando la restricción sea razonable y tenga una base legal. La temporalidad es fundamental para que la restricción no sea arbitraria.

5. ¿Ha observado casos en los que las restricciones convencionales al derecho de propiedad hayan generado conflictos con principios constitucionales, como el de libre circulación de bienes? En ese caso, ¿podría proporcionar ejemplos concretos?

No he tenido casos directos de conflictos con la libre circulación de bienes. Sin embargo, he visto casos en los que, al establecer restricciones sobre la venta de un bien, se afectó el tráfico de bienes en el mercado. En mi experiencia, la prohibición total de enajenar un bien está en contra del principio de libre circulación de bienes, pero una restricción temporal podría ser beneficiosa. Por ejemplo, en la concesión de bienes estatales, se limita el uso de esos bienes durante un tiempo determinado, pero estos casos están regulados de forma diferente a los bienes privados.

6. ¿En su experiencia, qué efectos económicos ha observado cuando se imponen restricciones convencionales al derecho de propiedad, particularmente en relación con la inversión y el desarrollo económico en Perú?

Entre mayor regulación se tenga en torno a la transferencia de bienes y activos, siempre esto tiene un efecto contrario. Las personas tienden a reservar su derecho a la propiedad.

Entonces yo considero que el libre mercado debe primar. Absolutamente. Si la propiedad se ve limitada, las inversiones disminuyen y el desarrollo económico también se ve afectado. La circulación rápida de bienes puede ser beneficiosa para la economía, mientras que las restricciones a la disposición de bienes afectan negativamente.

7. ¿Cómo considera que estas restricciones afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles en cuanto a la propiedad y su disposición?

A los empresarios extranjeros, cuando ven que hay restricciones a la propiedad, no les gusta correr riesgos, por lo que no invierten. Si soy un inversor extranjero y me imponen limitaciones sobre la propiedad, como que no pueda vender o transferir el bien durante 10 años, entonces no invertiría en ese país. Las restricciones ahuyentan la inversión y, por lo tanto, afectan la competitividad del mercado peruano frente a otras jurisdicciones más flexibles.

8. En su experiencia, ¿qué tipo de conflictos han surgido entre las cláusulas convencionales de inalienabilidad y el principio de libre circulación de los bienes y cómo han sido resueltos por los tribunales?

He visto que la jurisprudencia tiende a favorecer la libre circulación de los bienes. Los tribunales evitan las cláusulas absolutas de inalienabilidad, ya que limitan la libre circulación de los bienes. Por ejemplo, en el Tribunal Registral y en la Corte Suprema, la tendencia es eliminar las restricciones absolutas, ya que van en contra de la circulación de los bienes. Las restricciones parciales son más aceptables, siempre que sean razonables y temporales.

9. ¿Considera que es necesario reformar el marco legal actual para permitir mayor flexibilidad en la aplicación de cláusulas convencionales sin comprometer los derechos fundamentales de propiedad?

Creo que el marco legal actual tiende a proteger el derecho de propiedad, pero debe ser reformado para permitir cierta flexibilidad. En mi opinión, algunas cláusulas de limitación pueden ser útiles para proteger a las empresas pequeñas, especialmente durante un período determinado de tiempo. Sin embargo, debe haber un análisis detallado, y se debe asegurar que cualquier limitación sea razonable, justificada y temporal. Además, es necesario un debate en el Congreso, con la participación de expertos en derecho mercantil, para garantizar que estas reformas no ralenticen el desarrollo económico.

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS

I. DATOS GENERALES

Título de la Investigación: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025

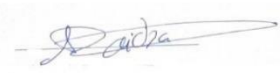
Nombre del Experto: Raidza Nadia Talavera Romero

II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:

Aspectos Para Evaluar	Descripción:	Evaluación Cumple/ No cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	x	
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	x	
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado	x	
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en la entrevista	x	
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todas las unidades	x	
6. Intencionalidad	La entrevista es adecuada para medir los objetivos de la investigación	x	
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	x	
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas y los objetivos	x	
9. Estructura	La estructura de la entrevista responde a las preguntas de la investigación	x	
10. Pertinencia	La entrevista es útil y oportuna para la investigación	x	

III. OBSERVACIONES GENERALES

Ninguna



Raidza Nadia Talavera Romero



TALAVERA ROMERO RAIDZA NADIA FIR
46548582 hard
2026-06-26 14:40:52 UTC-5

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS

I. DATOS GENERALES

Título de la Investigación: La limitación del derecho constitucional de propiedad por la prohibición de celebrar cláusulas restrictivas en las relaciones contractuales, Perú 2025

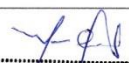
Nombre del Experto: Mario Antonio Suárez López

II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:

Aspectos Para Evaluar	Descripción:	Evaluación Cumple/ No cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	X	
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	X	
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado	X	
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en la entrevista	X	
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todas las unidades	X	
6. Intencionalidad	La entrevista es adecuada para medir los objetivos de la investigación	X	
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	X	
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas y los objetivos	X	
9. Estructura	La estructura de la entrevista responde a las preguntas de la investigación	X	
10. Pertinencia	La entrevista es útil y oportuna para la investigación	X	

III. OBSERVACIONES GENERALES

Ninguna


Mario A. Suárez López
ABOGADO
C. A. A. 6155

Dr. Mario Antonio Suárez López