

■ Artículo 101. Pago con títulos valores

En los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

- a. Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.
- b. Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.
- c. Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario, se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Comentado por:

Tomás Benites Quispe

1. Antecedentes Legales

El artículo que comentaré está ubicado en el título III del reglamento, y está relacionado a la existencia de acuerdo entre los contratantes para que el pago sea con títulos valores en los casos en que el acto traslativo de dominio este contenido en contratos de compraventa o permuta, para lo cual las inscripciones se efectuarán dejando constancia que el precio ha sido cancelado, pudiendo ser algunas de las siguientes formas: i) cuando se pactó o conste en el título el efecto cancelatorio; ii) mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por notario se acredite el pago; iii) la constancia de pago emitida por el funcionario facultado de la entidad financiera, con firma certificada por Notario. Ante lo dicho es importante saber que de no dejarse constancia del pago, haciendo uso de los tres puntos supuestos que propone la norma, el registrador público procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Los códigos civiles que han existido en nuestro ordenamiento jurídico, como el del año 1852, 1936 y el de 1984³²⁹, desarrollan lo concerniente a títulos valores, pero es el artículo 1233 de nuestro código civil vigente, donde se establece que la entrega de títulos valores que constituyen ordenes o promesas de pago, solo extinguirá la obligación primitiva cuando hubiesen sido pagados o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado, salvo pacto en contrario; entre tanto la acción derivada de la obligación primitiva quedara en suspenso. El código civil de 1936 nos señalaba en su artículo 1248 que la entrega de pagarés a la orden, de letras de cambio y otros documentos, solo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiese perjudicado; entre tanto, la acción derivada de la obligación primitiva quedara en suspenso. El código civil de 1852, por su parte, en su artículo 1983 nos señalaba que las letras de cambio entre comerciantes se arreglaran por las leyes de comercio, y solo en defecto de ellas se sujetarán a la misma norma legal.

Uno de los antecedentes que establecen criterios registrales sobre efectos del pago con cheque de gerencia y para la adquisición, disposición y gravamen de bienes, es el que se aprobó mediante la Resolución N° 033-96-SUNARP, del 02 de febrero de 1996, estableciendo que en los actos o contratos en los que aparezca la entrega de cheques de gerencia, se entenderá producido el pago sólo en la medida en que resulte quien recibe el título valor de que su sola entrega produce efectos cancelatorios. Consecuentemente los registradores públicos procederán a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva en los casos de contratos de compraventa o permuta en los que en la escritura correspondiente no exista indicación inequívoca de que la entrega del cheque de gerencia constituye pago.

329 Código Civil peruano aprobado el 24/07/1984 por decreto legislativo 295. Publicado en el diario oficial el Peruano en fecha 25/07/1984.

Otro antecedente en relación al artículo en comentario es la resolución de superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, vigente a partir del día 19 de enero de 2004, se aprueba el reglamento de inscripción del registro de predios, y en el título III, y en su artículo 97, nos refería que sobre los efectos cancelatorios de la entrega de títulos valores. Establece que en los contratos de compraventa o permuta en los que aparezca la entrega de títulos valores por parte del adquirente, dicha entrega sólo surtirá los efectos de pago cuando el transferente lo hubiera declarado así en forma expresa; en caso contrario el registrador público procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva.

En esa misma línea de antecedentes se aprueba por Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN, se aprobó el reglamento de inscripciones del registro de predios y el artículo 67° señala el pago con títulos valores. Estableciendo que en los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando: a) Se haya pactado el efecto cancelatorio. b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera contra la cual se giró el título valor. Caso contrario se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal. Finalmente como se puede apreciar el artículo 101° del actual Reglamento sub análisis, aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, es la norma vigente a la fecha.

La ley de títulos valores, Ley 27287, define al título valor como valores materializados que representen o incorporen derechos patrimoniales, tendrán la calidad y los efectos del título valor cuando estén destinados a la circulación, siempre que reúnan los requisitos formales esenciales que, por imperio de la ley, les corresponda según su naturaleza. Las cláusulas que restrinjan o limiten su circulación o el hecho de no haber circulado, no afectan su calidad de título valor. Por otro lado establece que prima el principio de literalidad; el texto del documento determina los alcances y modalidad de los derechos y obligaciones contenidos en el título valor.

2. Consideraciones Previas

Obligatoriamente debe tenerse presente que la obligación de pago, frente a la acción cambiaría, para una orden o promesa de pago, tiene origen y está coligada con una relación causal preexistente. Es decir, quien recibe un título valor que contiene una orden o promesa de pago, lo hace siempre en virtud de un derecho derivado de una relación causal.

3. Análisis Registral

La norma que comentó, está referida al pago con títulos valores; para los contratos de compraventa o permuta, donde se acuerde que el pago se realizará a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

- a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.
- b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.
- c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario, se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Para la compraventa el artículo 1529 del Código Civil señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Con relación al pago del precio, el artículo 1558 de la norma sustantiva señala que el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados (...).

Por otro lado, el artículo 93 del presente reglamento en comentario, respecto al contenido del asiento de inscripción de compraventa señala que en el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo

renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa. Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Por lo que resulta de especial relevancia la calificación que realice el Registrador Público de la cláusulas de compraventa o permuta que contiene (además la identificación de las partes y el bien objeto de venta) la estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar el procedimiento de inscribir de oficio una hipoteca legal, y de ser el caso, extender el asiento respectivo.

La hipoteca legal es un mecanismo a cargo del registro para proteger al vendedor que no ha recibido la integridad del precio del bien constituyéndose en acreedor hipotecario que goza de un derecho sobre el saldo impago, siendo que el saldo está directamente vinculado con el hecho de la enajenación de un bien inmueble.

Asimismo como bien sabemos el título valor de mayor uso es el cheque de gerencia en las transacciones de compraventa, este medio de pago está regulado por el artículo 193 de la Ley General de Títulos Valores.

Por lo general el título valor de cheque de gerencia es entregado al vendedor a la firma de la escritura pública, lo que brinda la confianza al comprador de estar pagando en la ejecución del acto jurídico o en el momento de elevar a escritura pública dicha transacción, que en el caso de si fuera financiada mediante préstamo bancario con garantía hipotecaria, contará con la prioridad registral que haya ya otorgado el correspondiente bloqueo de la partida registral.

Consecuentemente los actos jurídicos de compraventa o permuta, en las que se utilizan los cheques de gerencia u otro medio de pago contenido en un título valor, si no se pacta, ni consta el efecto cancelatorio del título valor, por lo que es indubitable la voluntad de pago y el efecto cancelatorio, lo cual coadyuvan a la aplicación de los literales establecidos en el artículo 101 del reglamento.

4. Tendencias Jurisprudencial Registral

- Resolución N° 123-2019-SUNARP-TR-T del 26/02/2019.
- Resolución N° 380-2017-SUNARP-TR-L del 17/02/2017.
- Resolución N° 430-2016-SUNARP-TR-A del 25/07/2016.
- Resolución N° 1276-2015-SUNARP-TR-L del 26/06/2015.
- Resolución N° 196-2015-SUNARP-TR-L del 28/01/2015.
- Resolución N° 2045-2014-SUNARP-TR-L del 29/10/2014.
- Resolución N° 2043-2014-SUNARP-TR-L del 29/10/2014.
- Resolución N° 660-2012-SUNARP-TR-L del 04/05/2012.
- Resolución N° 387-2010-SUNARP-TR-L del 19/03/2010.