

Título III Transferencias de Propiedad

■ Artículo 93. Contenido del asiento de inscripción de compraventa

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.

Comentado por:

Gustavo Zevallos Ruete

En la actualidad los reglamentos decretados en el registro han ido creciendo en aspecto técnico y desarrollo de su estructura regulatoria, por ello que uno de los reglamentos más importantes, como el del registro de predios, tenga estas características claramente marcadas.

Ya desde el año 2003, con la dación del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²⁹⁸ desde la existencia de un Sistema Nacional de los Registros Públicos a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se vislumbra la correcta técnica legislativa en su desarrollo, lo cual hace que en un título independiente se regule lo referido a las transferencias de dominio.

Efectivamente, nuestro sistema registral, en cuanto al tema de transferencias de dominio, se sustenta de manera inmediata y directa en los títulos que se presentan al registro conforme lo señala el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos²⁹⁹. Estos títulos en los que se fundan inmediata y directamente las inscripciones, tienen una dualidad en su composición, una primera de aspecto material constituida propiamente por el acto jurídico o contrato inscribible, y la segunda de aspecto formal que no es otra que el instrumento (actualmente la mayoría son públicos) que cobija dicho acto o contrato. En el artículo bajo comentario se entiende que el aspecto material es la compraventa, y el formal será el instrumento público o formulario registral³⁰⁰.

298 Anterior al reglamento del año 2003 estaba vigente el Reglamento de Inscripciones de 1936 aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, así como su ampliación aprobada por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970, que era un cuerpo normativo que contenía la reglamentación de varios registros, como el de propiedad inmueble, mercantil, personal, de comerciantes y otros. A la fecha, las regulaciones contenidas en dicho reglamento han sido previstas por otras normas más modernas, a excepción del registro de comerciantes, que a la fecha varios de sus artículos aún se encuentran vigentes, pero al tratarse de un registro que en la práctica ya no es utilizado, esta normativa a perdido vigencia.

299 Artículo 7. Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice.

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario".

300 El formulario registral creado por Ley N° 27755 es la excepción a la generalidad que los actos de disposición requieran estar contenidos en un instrumento público (escritura pública), siempre que el valor del predio no exceda de 20 UIT. Se debe señalar que en la práctica estos formularios son muy poco usados, debido principalmente a la escasa promoción de los mismos. Estos formularios se pensaron para abaratar los honorarios notariales de las transferencias de bienes inmuebles no muy costosos, pero realmente no tuvo éxito. Antes de la dación de esta

Nuestro Código Civil indica en su artículo 1529 la definición de compraventa "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero". Ahora bien, la calificación efectuada por la primera instancia registral, de conformidad con lo prescrito por el artículo 2011 del Código Civil, abarca en gran medida el aspecto material del título, que en el caso, de una compra venta, será verificar la existencia (presente o futura de un bien, la declaración de voluntad válida de las partes (hecho que es verificado por el notario), un precio, un pago total o parcial; todo ello conlleva a que luego de dicho proceso de verificar que se trata de un acto jurídico válido carente de nulidad o anulabilidad, accederá al registro en mérito de la extensión de un asiento registral que publicitara los elementos esenciales y centrales de dicho acto jurídico, oponiendo una titularidad dominial válida de un tercero registral sobre un bien determinado.

El asiento registral de conformidad con lo prescrito por el artículo 2013³⁰¹ del Código Civil va a producir todos sus efectos legales generando una presunción de certidumbre, la misma que podrá ser enervada por una rectificación posterior por las propias instancias registrales (registrador y Tribunal Registral) o por una declaración de invalidez dictada en la jurisdicción arbitral o judicial, que al final del camino son los que tienen a su cargo la salvaguarda de las inscripciones registrales. En reciente modificación el código sustantivo prescribe que la acreditación de la suplantación de la identidad de los otorgantes de un título registrable o su falsedad genera la cancelación de una inscripción registral³⁰². Asimismo, este cuerpo normativo agregó algo que nuestro reglamento general ya indicaba, respecto a que las inscripciones no convalidan los vicios de nulidad o anulabilidad que contienen los títulos que acceden al registro.

Veamos ahora qué sucede si una compraventa es declarada nula por el Poder Judicial o un Tribunal Arbitral, ¿qué pasa con el asiento registral que fue generado por dicho acto jurídico? Para saber qué ocurre en el caso planteado, recurriremos al llamado por algunos, como principio de causalidad de las inscripciones, el cual explica que las inscripciones recogen y publicitan un hecho causal que produce la mutación jurídica real; es decir, que el derecho de propiedad se transmite de uno a otro, mediante la existencia de un hecho que genera dicha transferencia. Esto queda patentado cuando nuestro Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 46³⁰³ prescribe que el asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. Lo glosado divulga

Ley que unificó los registros de bienes inmuebles existentes (Registro Predial Urbano Registro de Predios Rurales y Registro de Propiedad Inmueble), ya tenían vida los formularios registrales suscritos por las partes y por un abogado, los mismos que eran presentados ante el ex Registro Predial Urbano donde realmente los costos transaccionales eran bastante bajos, pero dichos formularios ya no tienen acceso al registro, por cuanto únicamente pudieron ser presentados hasta el 31 de octubre de 2008 conforme lo dispuso la quinta disposición transitoria del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Durante la existencia del Registro Predial Urbano se utilizaron estos formularios, y al parecer (ya que no existe un estudio minucioso sobre la problemática del uso de estos formularios, lo cual se pudo haber medido estableciendo que porcentaje de estas inscripciones terminaban cuestionadas judicialmente) con éxito.

301 "Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

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

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

302 Debemos señalar que nuestro Reglamento General de los Registros Públicos prescribe en su artículo 95 otras dos causas por las cuales un asiento registral podría ser cancelado y que se efectúa de oficio por el registrador o a pedido de parte por el propio usuario, y se da en primer lugar cuando los asientos registrales contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos y en segundo lugar cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción. Asimismo, el artículo 96 del mismo cuerpo normativo consigna otras dos causales más, que pueden generar la cancelación de un asiento registral, la primera es la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentar la inscripción o anotación preventiva (es decir, no se verifica en el libro diario de la oficina respectiva el ingreso del título sub-materia), y la segunda es que sobre el título correspondiente exista una denegatoria de inscripción (es decir, se verifica de los antecedentes registrales una tacha sustantiva no desvirtuada, una observación no subsanada o una liquidación no pagada, que derivaron en una tacha procesal y no una inscripción). Pero es el caso, que estas dos causales requieren para generar dicha cancelación, que sean declaradas mediante resolución expedida por la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente (se entiende la Gerencia Registral) que compruebe dichas causales. Al igual que el artículo 95 estas cancelaciones se dan de oficio o por petición de parte, pero es el caso que la jefatura no es la que actúa de oficio sino que será el registrador en primera instancia, quien elevará el pedido a la jefatura zonal, a fin que esta inicie el procedimiento.

303 Artículo 46. Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

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

lo que siempre estuvo presente en nuestra realidad registral, el hecho cierto que las titularidades dominiales que publicita el registro se sustentan en un acto jurídico que debe ser claramente identificado con el fin de saber y confirmar con total certeza que estamos ante un acto válido. No es posible calificar un acto jurídico, sin saber primero qué es lo que se califica; de tratarse de una compraventa, tendremos que verificar la existencia de un precio, si este ha sido pagado o no, si existe un vendedor y un comprador que han dado su consentimiento para celebrar dicho acto; igual de tratarse de otro modo derivativo de transferencia de la propiedad, como una donación, en la cual verificaremos si se indicó el valor real del predio. Lo indicado constituye un hecho esencial al poner en práctica la labor calificadora de las instancias registrales.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha establecido la necesidad de determinar la existencia del acto causal y dar publicidad de este. Respecto a ello, es menester mencionar un caso particular, como es el acto jurídico denominado declaración de verdadero propietario, que es considerado también como fuente de mutación dominial en sede registral conforme lo sumilló la Resolución N° 484-2016-SUNARP-TR-L del 04 de marzo de 2016: "Procede la inscripción de la transferencia de dominio en virtud de declaración de verdadero propietario cuando en el instrumento que contiene la misma se haya expresado claramente el encargo conferido por el mandante a favor del mandatario, sin requerirse señalar otro acto causal". En esta resolución es claro que para el tribunal una declaración en la que se diga quien fue el que compró en realidad el bien y que se manifieste que esto fue por encargo de dicha persona, bastará para que se produzca la traslación jurídica de un derecho de propiedad.

Conforme a lo glosado líneas arriba, la razón principal de determinar fehacientemente el acto causal en una traslación de dominio es porque así funciona en nuestro sistema civil las transferencias de dominio. No basta que un propietario diga "te transfiero mi propiedad" y el adquirente diga "sí, acepto"; se requiere determinar el supuesto que está produciendo esta transferencia, y además, determinar si este supuesto que va acceder al registro contiene todos los elementos esenciales que lo conviertan en un acto jurídico válido.

Un tema aparte es determinar si la transferencia es a título oneroso o gratuito, esto es de suma importancia para configurar los efectos que emanan del registro y la protección que brinda a las personas que figuran con titularidades en él. Queda claro que la compraventa es la transferencia a título oneroso por excelencia, y si bien es cierto, el Registro genera una protección a todos los que tienen registrados derechos y titularidades, en particular ofrece una protección mayor a aquellos que adquirieron ese derecho o titularidad en forma onerosa. Una persona que adquiere una propiedad inmueble –leáse casa, departamento, terreno, concesión, etc.– gozará de una protección mayor si pagó por ella un precio (en caso se trate de una compraventa) u otra contraprestación (en caso se trate de una permuta, dación en pago, etc).

El principal escudo registral contenido en el artículo 2014³⁰⁴ del Código Civil es mantener vigente la inscripción de la adquisición de un bien o titularidad, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del transferente, requiere para su despliegue cuatro supuestos claves a saber: primero que las causas que vician la titularidad del transferente no figuren de los asientos registrales ni de los títulos que les dieron mérito; segundo, la buena fe del adquirente (ligado íntimamente al primer supuesto); tercero es la inscripción misma y, por último, la onerosidad; generando la carencia de cualquiera de estos supuestos, la imposibilidad que se active a plenitud la referida protección registral, salvo que el supuesto que no se cumpla sea la inscripción, caso en el cual, como es evidente, no existirá protección registral alguna.

Respecto a la exigencia efectuada por este artículo, es claro que el registro debe publicitar si el precio de una compraventa fue pagado en su integridad o si existe a la fecha de su celebración un saldo de precio aún por pagar. En caso de verificar el título presentado al registro, que el precio aún

304 Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

no ha sido pagado en su totalidad, el registrador, sin efectuar ninguna observación, deberá proceder a extender (siempre y cuando todos los derechos registrales se encuentren pagados) un asiento registral que publicite una hipoteca legal a favor del vendedor hasta por un monto ascendente al saldo de precio de la compraventa. Asimismo, si se verifica que el precio fue pagado con dinero de persona distinta del comprador, el registro tiene la obligación de extender una hipoteca legal a favor de dicho tercero³⁰⁵ por el monto que aportó para la compra del bien. Lo señalado en esta última parte tiene su correlato previo en nuestra normativa civil³⁰⁶, que tipifica los supuestos en los que se generan las hipotecas legales. Asimismo, este artículo del Reglamento de Inscripciones recoge el derecho que tiene el acreedor de renunciar a que se constituya una hipoteca legal a su favor, lo cual genera la imposibilidad del registrador de extender dicha hipoteca, pero si tiene la obligación de publicitar dicha renuncia en el mismo asiento donde extiende la compraventa.

305 Solamente para precisar que en la hipoteca legal constituida por la enajenación de un inmueble que es pagado con dinero de tercero, el acreedor hipotecario es el tercero, siempre que el vendedor haya dado por cancelado el precio de venta. Si el vendedor no ha manifestado expresamente que el precio ha sido cancelado, el acreedor hipotecario es él.

306 Artículo 1118. Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

Constitución e inscripción de hipoteca legal

Artículo 1119. Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.