

Artículo 94. Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento venta

En el caso de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad registrado previamente para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente se presentará escritura pública o formulario registral otorgado por el vendedor, declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o, en todo caso, que ha operado la transferencia.

Cuando aún no hubiera operado la transferencia, solo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes. La inscripción del pacto no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores, pero otorga prevalencia a quien hubiere inscrito el pacto a su favor, circunstancia que debe constar en el asiento que se extienda al inscribir la transferencia de propiedad cuya prioridad protegía el pacto de reserva inscrito.

Lo dispuesto en el primer párrafo se aplica a los contratos de arrendamiento que conlleven la transferencia de propiedad luego del pago de determinado número de cuotas de la renta.

Comentado por:

Gustavo Zevallos Ruete

El presente artículo nos habla de la técnica de inscripción y de los requisitos que deben contener la compraventa con pacto de reserva de propiedad y del arrendamiento venta.

Es necesario esbozar qué se entiende por compraventa con pacto de reserva de propiedad. El Código Civil señala en el artículo 1583 lo siguiente: "En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido".

De esta explicación legislativa sobre el precitado contrato, queda claro que este tipo de compraventa no genera al momento de celebrarse ningún traslado de propiedad a favor del comprador como ocurre normalmente, sino que es el vendedor quien mantiene el derecho de propiedad del bien mueble o inmueble en cuestión.

Asimismo, en esta clase de contrato por el cual no se genera ningún traspaso del derecho real de propiedad a favor del comprador, no puede inscribirse en el rubro de títulos de dominio, sino únicamente se autoriza la inscripción del pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral, y agrega el precitado artículo que dicha inscripción no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores que conlleven alguna modificación de la titularidad que publicita el registro.

Respecto a esto último, debemos indicar que la precitada compraventa con pacto de reserva de dominio, si bien no genera la transferencia, sí produce una retroprioridad (respecto al derecho de propiedad pendiente que aun no está en el ámbito del comprador); por cuanto, cualquier derecho que se inscriba de forma posterior, incluso una segunda compraventa, tendrá que estar a la conclusión y perfeccionamiento de esta compraventa con reserva de propiedad en razón que al momento que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad, retrotrayéndose y oponiendo dicho derecho al momento en que se inscribió la reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes.

En este sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral con la resolución N° 138-2013-SUNARP-TR-T (del 05 de abril de 2013) que glosa lo siguiente: "La vocación de oponibilidad no es patrimonio exclusivo del derecho real. Otras situaciones jurídicas producen similares efectos sin configurar

derechos reales, motivo por el cual la ley también ha considerado conveniente publicar, como por ejemplo, los contratos de arrendamiento, los contratos de opción, los pactos de reserva de propiedad y de retroventa, entre otros. La condición resulta inscribible porque su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito. En efecto, de consumarse la condición no solamente debe afectar a los contratantes, sino también a terceros sub adquirentes del bien. Carecería de toda significación para el titular de un derecho que la condición a la que está sujeto un acto resulte inoponible frente a terceros, pues bastaría transferir el bien para que devenga ineficaz”.

Si bien esta resolución data de un mes antes que entrará en vigencia el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no es menos cierto que el artículo 60 del anterior Reglamento que data del año 2008, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN del 28 de agosto de 2008, contiene la misma redacción, salvo una breve precisión que hace en su segunda parte que no altera el sentido del glosado artículo.

Estando a lo indicado, la condición jurídica sobre el precio convenido o parte de él que está pendiente de pago, es oponible *erga omnes* a los terceros que adquieran algún derecho o titularidad sobre el bien inscrito que soporta dicha carga. Sobre el tema particular de los bienes inscritos diremos que los predios, las concesiones para la explotación de servicios públicos y los derechos mineros tienen acceso al Registro de Propiedad Inmueble³⁰⁷; asimismo, los vehículos destinados a circular por la red vial que pertenezca al Sistema Nacional de Transporte Terrestre³⁰⁸ tienen acceso al Registro de Bienes Muebles, y las participaciones sociales de una sociedad de responsabilidad limitada tiene acceso en el Registro de Personas Jurídicas. Cada uno de los bienes indicados (de manera enunciativa por cuanto pueden existir otros bienes con acceso a un registro jurídico) tienen un acceso directo al registro y, por ende, será factible de inscribir sobre los mismos, este tipo de contratos con reserva de propiedad.

Ahora bien, respecto a los contratos de arrendamiento debo indicar que el artículo 1585 del Código Civil prescribe lo siguiente: “Las disposiciones de los artículos 1583³⁰⁹ y 1584³¹⁰ son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada”.

Estando a lo indicado, esta parte final del artículo bajo comentario, no se refiere al arrendamiento clásico normado en los artículos 1666 y siguientes de nuestra legislación civil, sino que está referido al arrendamiento financiero, el cual se regula por el Decreto Legislativo N° 299 publicado el 29/07/1984, tal y como lo dispone el artículo 1677 del Código Civil que prescribe lo siguiente: “El contrato de arrendamiento financiero se rige por su legislación especial y, supletoriamente, por el presente título y los artículos 1419 a 1425, en cuanto sean aplicables”.

Respecto al arrendamiento financiero o *leasing*, indicaremos que no requiere estar inscrito para surtir plenos efectos legales, y si bien es cierto su celebración no genera ninguna transferencia real de propiedad a favor de tercero, su ingreso al registro sí da cuenta de la existencia de una locación de un bien mueble o inmueble que efectúa sus propietarios (locador) para el uso por parte del arrendatario, quien pagará cuotas periódicas previamente pactadas y con la opción de comprar dicho bien por un valor residual previamente consensuado.

Debe indicarse, además, que el cobro de los derechos de inscripción de este acto tiene como regla general la de un acto valorado, el cual se calculará sumando cada uno de las cuotas periódicas.

Asimismo, un caso que se da con frecuencia en el registro es la presentación de un título conteniendo un arrendamiento financiero, en el cual el usuario únicamente pretende la inscripción

307 Artículo 2 de ley N° 26366

308 Artículo 3 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular aprobado por Resolución N° 039-2013-SUNARP/SN

309 Artículo 1583. En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.
El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

310 Artículo 1584. La reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo.
Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

de la transferencia de dominio mediante el ejercicio de la opción de compra. Estos casos, en muchas ocasiones, merecen una calificación negativa³¹¹ aduciendo indebidamente que debe inscribirse también el *leasing*, como se le conoce en la doctrina al arrendamiento financiero. Sobre este particular, debe precisarse que el arrendamiento financiero no es un acto constitutivo que requiera para su eficacia el requisito de la inscripción, sino que la misma está supedita a la potestad que ejercen los contratantes a efecto de oponerlo frente a terceros; por lo tanto, la inscripción del arrendamiento financiero es facultativa mas no obligatoria, ni mucho menos constitutiva.

Por otro lado, el arrendamiento financiero y la opción de compra son actos jurídicos perfectamente separables que no contienen elementos esenciales uno del otro que produzca su invalidez o ineficacia; por estas razones es perfectamente viable la inscripción de la transferencia de dominio por ejercicio de la opción de compra sin necesidad de la inscripción del *Leasing*. A mayor abundamiento, es un despropósito legal publicitar un arrendamiento financiero cuando el arrendatario se ha convertido en el propietario del bien habiendo operado la figura de la consolidación.

311 Las instancias registrales sean de primera (Registrador) o segunda instancia (Tribunal Registral) emiten su pronunciamiento que puede moverse dentro de una calificación negativa cuando recae una observación (defecto subsanable) o tacha (defecto insubsanable) o una calificación positiva cuando recae sobre el título una liquidación (orden para pagar un mayor derecho) o la propia inscripción.