

## Artículo 95. Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero

Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente, en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o el formulario registral de transferencia otorgado por las partes.

Comentado por:

**Gustavo Zevallos Ruete**

El reglamento anterior, aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/08/2008, regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 61 de la siguiente forma: “Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o el formulario registral de transferencia otorgado por las partes.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto en el artículo 107”. El artículo vigente con una mejor técnica normativa, elimina la segunda parte del artículo, por cuanto no existe ninguna posibilidad que el arrendamiento financiero pueda ser inscrito en otro rubro de la partida registral que no sea el de cargas y gravámenes.

Precisemos también que este artículo cuando prescribe "(...) transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero (...)" está haciendo referencia expresa a la opción de compra que va a ejercer el arrendatario respecto del bien inmueble materia del *leasing*. Estos actos (*leasing* y opción de compra) son plenamente identificables jurídicamente y tienen existencia plena de forma individual, no requiriendo para su eficacia legal un análisis en conjunto para su acceso al registro. Por ello –como ya lo habíamos mencionado- es perfectamente viable que la opción de compra sea el único acto jurídico que tenga acceso al registro; pudiendo, por ello, ser presentado en una escritura pública o formulario registral con prescindencia del arrendamiento financiero. Bastará que se haga referencia a que dicha compraventa se produce por el ejercicio de la opción de compra contenida en un *leasing* por el pago del precio residual previamente convenido.

Ahora bien, el presente artículo reitera en forma expresa cual es el título formal que debe contener al título material; es decir la transferencia de propiedad (cualquiera fuese el acto causal que produce dicha transferencia, sea esta compraventa, donación, anticipo de legítima, dación en pago, adjudicación, etc.) deberá estar contenido, ya sea en una escritura pública, o en un formulario registral.

La escritura pública es definida por el artículo 51 del D. Leg. 1049 como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el Notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Este documento matricial necesariamente debe estar dividido en tres partes a saber: introducción, cuerpo y conclusión. Cada una de estas partes contiene dentro de sí un riguroso orden establecido por la precitada normativa notarial<sup>312</sup>; siendo el caso que el incumplimiento de dicho orden acarreará en primera instancia el otorgamiento de una calificación negativa por parte del Registro.

Respecto al formulario registral, este únicamente será utilizado si el valor del predio no excede las veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias, además deberá cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 7 de la Ley N° 27755 y el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS que reglamentó dicho artículo. Es importante señalar que uno de los argumentos que diera el Tribunal Constitucional en el EXP. N° 0016-2002-AI-TC respecto al tema de los formularios registrales antes de dictarse el precitado decreto supremo fue el siguiente: “(...) El Tribunal Constitucional considera que si bien la alternativa de uso de los formularios registrales reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, esta no se ve desvirtuada desde que se exige que el formulario registral sea

312 Decreto Legislativo N° 1049.

“legalizado por Notario Público”. La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26 de la Ley N° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la Ley N° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, esta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96 de la Ley N° 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97 de la Ley N° 26002”).

Es preciso señalar que este reglamento, al hablar sobre transferencias de propiedad, se circunscribe a utilizar como títulos formales para su inscripción a la escritura pública y al formulario registral; pero es claro, que existen otros títulos que tienen acceso al registro de predios y pueden contener transferencias de dominio, como son el mandato judicial que declara o constituye un derecho o titularidad y que deberá constar en copia certificada acompañado del oficio cursado por el juez competente. Asimismo, un acto administrativo que declare un derecho inscribible tiene mérito suficiente cuando consta en copia autenticada por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz<sup>313</sup>. Y, por último, los laudos arbitrales emitidos por un Tribunal Arbitral o por árbitro único<sup>314</sup> que declaran un derecho o titularidad inscribible tienen acceso al registro solo si son protocolizados notarialmente<sup>315</sup>.

Esto tampoco imposibilita que las transferencias de propiedad puedan acceder al registro a mérito de un documento privado, pero son casos excepcionales y que tienen que estar previstos por Ley posterior al 16/6/2004, dado que en dicha fecha entró en vigencia la Ley 27755 que dispuso como regla general que las inscripciones solo se efectuarán respecto de actos contenidos en escritura pública (instrumento público) o formulario registral.

Actualmente, la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones prescribe que, en aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes solo se efectuarán a mérito de escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755. Respecto a esto último, un ejemplo sobre el documento privado que tiene mérito para lograr una inscripción de una transferencia de dominio es la prevista por el artículo 5 de la Ley 28275, referido al saneamiento de inmuebles comprendidos en cualquier cartera de crédito en los que Banmat tenga la calidad de acreedor o administrador y se realiza mediante documento privado con firmas certificadas por Notario, en este caso deberá presentarse el documento original tal como lo prescribe el artículo 10<sup>316</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos.

313 Las copias fedateadas por el mismo órgano que emitió el acto administrativo, también dan mérito para una inscripción, conforme lo ha señalado reiterada jurisprudencia registral que interpreta correctamente la Ley del Procedimiento Administrativo General, mediante resolución N° 560-2016-SUNARP-TR-L de 17/03/2016, el Tribunal Registral prescribió: “Procede la calificación y eventual inscripción en virtud de copias de documentos, administrativos autenticados por el fedatario de la institución de la cual derivan dichos documentos, puesto que éstos constituyen traslados instrumentales y son susceptibles de ser calificados”.

314 Salvo el caso de una medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral, que solo debe presentarse el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando de la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.

315 Anteriormente los laudos arbitrales accedían al registro solo con la copia certificada de la resolución arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071. A la fecha la mayor solemnidad para su ingreso al registro obedece principalmente a un tema de seguridad respecto a la autenticidad de los laudos arbitrales. La exigencia legal fue establecida en la Ley N° 30313 y recogida en el artículo 10-A de nuestro Reglamento General de los Registros Públicos.

316 Artículo 10 “Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta”.