

Artículo 99. Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción

La circunstancia de que en el título presentado se deje constancia de la existencia o inexistencia de cargas y gravámenes, contrariamente a lo que aparece inscrito en la partida registral, no impide la inscripción de la transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

Comentado por:

Claudia Lisset Angulo Diaz

Dentro de los alcances de la calificación registral, se encuentra la de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (art. 32 literal "a" del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos).

En ese análisis de compatibilidad, entre el título y la partida registral, es que se puede advertir si es que en esta última existen obstáculos que impiden la inscripción del título.

En el Registro de Predios, ocurre que cuando en un título de transferencia se indica que el predio tiene cargas y gravámenes o no los tiene y en la partida registral se publicita una situación distinta a la reflejada en el título en relación a las cargas y gravámenes, esta circunstancia no constituirá un obstáculo que impida la inscripción del título transferencia.

La postura adoptada por el artículo bajo comentario obedece a la prevalencia de la información que publicita el Registro en aplicación del art. 2012 del Código Civil que prescribe sobre el Principio de Publicidad; por el cual se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; en ese orden de ideas, quién adquiere el bien queda afectado por la presunción de conocimiento indicada.

Fundamento

El artículo que nos ocupa tiene su origen en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 11 aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 22/01/2002.

“Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aún cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones (Sustentado en la Resolución N°007-2002-ORLC/TR).

El caso del citado precedente, se trató sobre un título de compraventa de un inmueble en cuya escritura pública solo se había hecho referencia a uno de los gravámenes inscritos (hipoteca). contrariamente a lo que obraba en la partida, ya que ahí se publicitaba, además de dicho gravamen, tres embargos.

El Registrador denegó la inscripción argumentando que el título de transferencia es incompatible con la partida registral, ya que en el título no se reflejaban los embargos publicitados en la partida. Sustenta su denegatoria en el Principio de Impenetrabilidad previsto en el art. 2017 del Código Civil, por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

El Tribunal Registral al resolver, fundamenta su decisión en dos normas. Una de ellas es el derogado art. 86 del Reglamento de las Inscripciones, que establecía que los bienes inmuebles y los derechos adquiridos pueden ser enajenados o gravados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hayan extendido las anotaciones (embargos), interpreta que la citada norma (...) admite la posibilidad de que los inmuebles afectados con medidas cautelares de embargo puedan ser

transferidos o gravados, atendiendo a que la finalidad de dichas medidas es hacer posible la ejecución del fallo que se emita en un proceso determinado. Los derechos del favorecido, con tal medida cautelar quedan suficientemente garantizados una vez anotado el embargo en el Registro (...).

La otra norma que sustenta la resolución es el art. 2012 del Código Civil, así en el sexto y sétimo considerando precisa: (...) “En tal sentido, ante la falta de coincidencia entre los gravámenes que afectan al bien y lo declarado en el contrato de compraventa, prevalecerá la información que publicita el Registro cuyo conocimiento se presume de pleno derecho (...)”. En efecto, en la inscripción de la compraventa del título alzado, lo cual implica variación del antiguo titular registral por uno nuevo, los embargos mantienen prioridad frente al nuevo adquirente, quien no podrá señalar que no tenía conocimiento de los gravámenes anotados en la partida registral referida. En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en un caso similar mediante resolución N°607-2001-ORLC/TR del 28/12/2001. En virtud de lo señalado, el Tribunal dispuso la inscripción del título.

Como podemos apreciar, antiguamente los Registradores observaban, ante la discrepancia entre las cargas y gravámenes que obraban en el título con aquellas que figuraban en la partida, considerando al título incompatible cuando no existía coincidencia entre lo declarado en el título y la partida registral, generándose un obstáculo para la inscripción; sin embargo, esto ha sido superado con la dación del precedente y la regulación que contiene el art. 99 bajo comentario, cabe señalar que la redacción se ha mantenido en el tiempo, ya que desde el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 (art. 99) donde se incorporó, así como en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 (art. 65), la redacción se ha conservado tal cual a la actual.

Sobre la redacción del art. 99

No debemos confundir el título del artículo con el contenido del mismo, ya que de una primera lectura del título, podríamos entender que está referido a las cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción; sin embargo, del contenido no se aprecian cuáles son esas cargas o gravámenes que no constituyen obstáculos para la inscripción; siendo que este artículo referido únicamente a la discrepancia de las cargas y gravámenes que obran en el título con lo que obra en la partida, lo cual no constituye un obstáculo que impida la inscripción de un título de transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

Tampoco se debe confundir que la existencia de una carga o gravamen en la partida no será un obstáculo ante un título de transferencia, ya que ello resulta erróneo; toda vez que existen cargas o gravámenes que sí impiden la inscripción de la transferencia, tales como las anotaciones preventivas de cuyo contenido así se desprenda, como por ejemplo un Bloqueo Registral, una medida cautelar de No Innovar, entre otras que originen el cierre parcial o total de la partida. Sobre ello, Manzano Solano al clasificar las anotaciones preventivas, señala a las anotaciones ordinarias y de cierre registral, según produzcan efectos generales o bien impidan el acceso al Registro de los actos dispositivo que afectan a la finca o al derecho anotado (anotaciones de prohibición de disponer) (Citado por Gonzales Loli: 2002, p. 352).

Sobre las cargas y gravámenes

Otra precisión que creemos conveniente señalar es que no se hace una distinción entre carga y gravamen, el concepto de ambas figuras es discutido ampliamente por la doctrina, siendo una de las posturas más destacadas la de Avendaño (Avendaño Arana: 2003, p. 723) “la diferencia entre gravámenes y cargas consiste en que los gravámenes dependen de una obligación accesoria, la que de incumplirse puede conllevar a la venta del bien afectado. (...) En las cargas, en cambio, no hay obligación garantizada”. Es por eso que finalmente afirma que “en realidad, las servidumbres son cargas -y no gravámenes- que se imponen al dueño del predio sirviente en beneficio del propietario del predio dominante”.

Sin embargo, para realizar este comentario, hemos seguido la línea jurisprudencial del Tribunal Registral, donde gravamen y carga real constituyen una sola categoría, así tenemos la Resolución N° 137-2007-SUNARP-TR-T del 19 de junio de 2007, cuya sumilla se transcribe:

“Identidad conceptual entre carga y gravamen real: gravamen y carga reales constituyen una sola categoría de situaciones de sujeción pasiva en la que se encuentra el titular de un derecho real respecto del titular de otro derecho real que recae sobre el mismo bien, que determina que el sujeto pasivo soporte o sufra las consecuencias del ejercicio de su derecho por parte del sujeto activo”.

Sobre la prelación que otorga el Registro

Las inscripciones publicitadas en la partida gozan del Principio de Prioridad; por lo tanto, si ante la inscripción de una transferencia, en la partida, obran cargas y gravámenes inscritos, estos gozan de una preferencia otorgada por el Registro. Sobre el particular, Gonzáles Barrón: (2012) afirma: “Por medio de la publicidad se preconstituye un rango, una preferencia” (p. 479); por esto; ante el cambio del titular Registral, dichas inscripciones no se verán afectadas en su prelación.

En el ámbito civil

No obstante a lo indicado, a lo largo de este artículo, nos preguntamos ¿Qué pasaría en el ámbito civil si en un título de compraventa el vendedor declara que el bien no está gravado y se celebra la venta, no obstante en la partida del predio consta una hipoteca inscrita? La respuesta es dada por Gonzales Barron (p. 137), quién precisa que no resulta de aplicación el art. 2012 del Código Civil ya que no tiene incidencia ni modifica las obligaciones contractuales que rigen por el principio de autonomía privada, sino el art. 1509 del citado código, que señala que la clandestinidad del vicio ocurre cuando en la celebración del contrato no se dio noticia del hecho; lo cual implica que la falta del vendedor se presenta cuando este hace una declaración engañosa en la *lex contracta* y no según lo que aparezca en el Registro. En consecuencia, si el vendedor manifiesta una situación contraria a la realidad, entonces será responsable por saneamiento y deberá indemnizar el daño que sufra el comprador (...).

Referencias Bibliográficas

- GONZALES BARRÓN, Gunther (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I. Lima: Jurista Editores.
- AVENDAÑO ARANA, Francisco (2003). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Artículo 1035. Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002). *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- TORRES SANCHEZ, Tito Augusto (2010). *El Registro de Predios en la Jurisprudencia Registral*. Trujillo: Fondo Editorial “Ventana Andina” de la Municipalidad Provincia de Huarí- Ancash.
- TRIBUNAL REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (2003) Décimo primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral (criterio fue adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 09/02/2002). Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 22/01/2002.