



**UNIVERSIDAD
DEL PACÍFICO**

Derecho
Facultad de Derecho

**INFORME DEL EXPEDIENTE: RES. 2182-2018-SUNARP-TR-L
FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
UN TERRENO DONDE SE SEÑALE QUE LA EDIFICACIÓN
EXISTENTE NO ES PROPIEDAD DEL VENDEDOR**

**Trabajo de Suficiencia Profesional
presentado para optar al Título Profesional de
Abogado**

**Presentado por
Carlos Eduardo Gasco Bardales**

Lima, noviembre 2024

REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO

FACULTAD DE DERECHO

A través del presente documento la Facultad de Derecho deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional “FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO DONDE SE SEÑALE QUE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE NO ES PROPIEDAD DEL VENDEDOR” presentada por el Sr. CARLOS EDUARDO GASCO BARDALES, con DNI 43254498, para optar el Título Profesional de Abogado, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 8 de noviembre del año 2024; obteniendo el siguiente resultado:

8% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado

Fuentes principales

- 8% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 3% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N° de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar incongruencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	
idoc.pub		1%
2	Internet	
qdoc.tips		1%
3	Internet	
www.scribd.com		1%
4	Internet	
andrescusi.files.wordpress.com		1%
5	Internet	
masterpyc.files.wordpress.com		0%
6	Internet	
www.sunarp.gob.pe		0%
7	Internet	
hdl.handle.net		0%
8	Trabajos del estudiante	
Universidad del Pacífico		0%
9	Internet	
vbook.pub		0%
10	Trabajos del estudiante	
Pontificia Universidad Católica del Perú		0%
11	Trabajos del estudiante	
Universidad del Istmo de Panamá		0%

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::1:3071899581

Fecha de entrega

8 nov 2024, 10:51 a.m. GMT-5

Fecha de descarga

25 nov 2024, 3:09 p.m. GMT-5

Nombre de archivo

GASCO_CARLOS_trabajodesuficienciaprofesional_DERECHO_2024_noviembre.docx

Tamaño de archivo

1.1 MB

89 Páginas

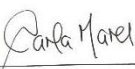
21,557 Palabras

114,852 Caracteres

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes está dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad al que pertenece el interesado.

Lima, 25 de noviembre de 2024



Carla Mares

Decana de la Facultad de Derecho

DEDICATORIA

A mi esposa Silvia, por estos años de esfuerzo y lucha en la UP.

A mi madre, cumpliste tu sueño de tener un hijo abogado.

RESUMEN

La razón del presente trabajo es realizar un análisis jurídico de la institución de la compraventa desde su nacimiento en la esfera civil regulada por el Código Civil del Perú y su efecto en el derecho registral, puesto que para acceder a la inscripción registral de un acto jurídico como en este caso la compraventa, debe ceñirse a una serie de requisitos y evaluaciones de carácter registral que presentaré en el presente informe: aplicación del reglamento de inscripciones del registro de predios y su concordancia con el Código Civil. Así como también justifica la presente investigación la posición del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, órgano colegiado quien resuelve el caso y establece una serie de parámetros entre la calificación civil del contrato de compraventa con la calificación registral que recae en el levantamiento de observaciones registrales para que el contrato de compraventa proceda a inscribirse en el Registro Público.

ABSTRACT

The reason for this work is to carry out a legal analysis of the institution of sale from its birth in the civil sphere regulated by the Civil Code of Peru and its counterpart with the registration right, since to access the registration of a legal act. As in this case the sale, must adhere to a series of registry requirements and evaluations that will be presented in this report: application of the registration regulations of the property registry and its agreement with the Civil Code. Just as this investigation is also justified by the position of the Registry Court of the National Superintendency of Public Registries, a collegiate body that elucidates the case and establishes a series of parameters between the civil classification of the purchase and sale contract with the registry qualification that falls on the survey of registry observations so that the purchase and sale contract proceed to be registered in the public registry.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	7
II. RELACIÓN DE HECHOS RELEVANTES.....	8
III. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS JURÍDICOS.....	12
IV. ANÁLISIS Y OPINIÓN FUNDAMENTADA DEL BACHILLER DE DERECHO	17
IV.1 Problemas jurídicos de forma	17
IV.1.1 Análisis de los alcances del contrato de compraventa presentado al Registro Público.....	18
IV.1.2 Criterio registral en la calificación de títulos venidos en grado en el Registro de Predios.....	28
IV. 2 Problemas jurídicos de fondo.....	35
IV.2.1 Libertad contractual y su influencia en la forma de contratación en los contratos de compraventa.....	35
IV.2.2 Efectos de la formalización del contrato y su eficacia en un segundo contrato de contrato de compraventa.....	41
IV.2.3 Evaluar si el contrato de compraventa abarca la totalidad del inmueble o solo el terreno	57
IV.2.4 Definir en qué situación la transferencia de propiedad recae sobre el terreno con edificación no declarada y que no es materia de transferencia	77
V. CONCLUSIONES.....	81
VI. RECOMENDACIONES	83
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	86

I. INTRODUCCIÓN

El presente caso tiene por objeto el análisis de la inscripción registral de un contrato de compraventa de un terreno en el que años después se construyó una edificación. La discusión registral se basa en que el vendedor no era dueño de la edificación, ya que las partes al firmar el contrato, sólo lo hicieron en base al terreno y no a la edificación, y por esta razón, se generó una denegatoria de la rogatoria.

Las partes contratantes son: (i) Por la parte vendedora: Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - ENACE, en adelante “El vendedor” y; (ii) de la parte compradora: La sociedad conyugal conformada por los señores Madeleyne Juliesa Silva Villena y Humberto Marcial Blanco Marín en adelante “Los compradores”, sobre el inmueble ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector IV, 1era etapa (A.H. Ciudad de los Constructores) Mz C, Lote 23, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima. Inscrito en la partida electrónica N.º P02211719 del Registro de Predios de Lima, en adelante “El inmueble”.

Para referirme a “Los compradores” y “El vendedor” conjuntamente, en adelante se les llamará “Las partes”, si es necesario.

Los compradores adquirieron el inmueble en el año 1996, cuando la zona aún estaba construida por etapas. Según la partida matriz del predio materia del presente informe, el inmueble fue adquirido por el vendedor en el año 1989, y procedió a lotizar cada uno de los lotes que conforman la partida matriz (totalidad de todos los predios a desmembrarse) para venderlos por medio de contratos privados, para una futura construcción de edificaciones de carácter inmobiliario, específicamente de vivienda.

El contrato privado se celebró el 17 de junio de 1996, y fue presentado al registro público el 22 de mayo de 2018, para su inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP - Sede IX - Lima, en adelante “El Registro Público”. Asimismo, me referiré a “Los registradores” o “El registrador”, en adelante, si fuera necesario.

En el año 2018, las partes se reunieron para firmar un nuevo contrato diferente al contrato celebrado en el año 1996. El notario remitió el parte notarial al registro público para su correspondiente inscripción.

Sin embargo, el registrador público realizó una observación que los compradores debían de subsanar; dado que, sin levantar la observación no podían acceder a la inscripción del contrato de compraventa en el registro público. En ese sentido, y pese a la absolución a la observación, el registrador denegó su inscripción en primera instancia, por ello, los compradores apelaron dicha decisión y fue necesario que dicha observación sea revisada por el Tribunal Registral, en segunda instancia, tal como consta en el expediente. Sin embargo, dentro de dicho debate registral, también se advierte el impacto civil al “*formalizar*” el contrato después de 22 años de haber sido celebrado.

II. RELACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

II.1 A continuación, se narra de manera literal un extracto de los escritos subsanatorios realizados por los compradores y la respuesta por parte de los registradores. Asimismo, se precisa que corresponde a la primera instancia registral, lo que consta en el expediente, a saber:

- Por parte del Registro Público: *“Sírvese aclarar la cláusula primera, pues se indica que es materia de venta **únicamente el lote de terreno**, no siendo parte de esta la construcción edificada por no ser de propiedad de ENACE. Sin embargo, en la misma cláusula se indica que la venta comprende sus aires, usos, costumbres y todo cuándo de hecho y por derecho le corresponde. Aclare teniendo en cuenta que la venta del terreno no puede ir separada de la construcción; salvo que se haya construido otro derecho real sobre dicha construcción, (por ejemplo: derecho de superficie)”. Firmado por Alex Diaz Yoplac. Registrador Público. Fecha: 28 de mayo de 2018.*

- Por parte de los compradores: *“Señor registrador: Sírvase tener en cuenta que la escritura materia de observación es una **formalización de compraventa** que realizan ENACE EN LIQUIDACION, a favor de los señores Madeleyne Julissa Silva Villena y Humberto Marcial Blanco Marín, dicha compraventa se efectuó mediante contrato privado el 24 de junio de 1996, cuya copia legalizada se adjunta a la presente. En dicho contrato, en la cláusula primera de la minuta de compraventa se señala expresamente que “ENACE extiende en **vías de regularización** el presente contrato...”. Asimismo, señala en el segundo párrafo que “**la venta que se efectuó comprende...**”. De igual manera en la cláusula segunda de la minuta consta expresamente que las partes declaran que los efectos del presente contrato se retrotraen al 17 de junio de 1996, fecha en que se pactaron las condiciones de venta. Es decir, señor registrador, cuando en la minuta se indica “**la venta que se efectuó, comprende únicamente el lote de terrero, con sus aires, usos, costumbres y todo cuando de hecho y por derecho le corresponde, esto, efectivamente se retrotrae a la fecha del contrato privado celebración el 17 de junio de 1996. En ese sentido, la presente escritura es solo una **formalización para poder acceder a los registros públicos**, ya que la compraventa se efectuó el 17 de junio de 1996”.** Firmado por el administrado, representante de la sociedad conyugal conformada por los compradores. Fecha 31 de mayo de 2018.*
- Por parte del Registro Público: *“Visto el reingreso, subsiste lo anterior en todos sus extremos, debiendo aclarar que la venta abarca la totalidad del inmueble. Dicha aclaración deberá realizarse conforme al Art. 48 de DL 1049 que señala taxativamente lo siguiente:*

Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público

El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse

extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo. Cuando el notario advierta algún error en la escritura pública, con relación a su propia declaración, podrá rectificarla bajo su responsabilidad y a su costo, con un instrumento aclaratorio sin necesidad que intervengan los otorgantes, informándoseles del hecho al domicilio señalado en la escritura pública.

Debemos indicarle que el inmueble registrado en la partida P02211719 solo consta inscrito como terreno. De acuerdo con el Art. 2011 del Código Civil, art. 31,32 del TUO del RGRP”. Firmado. Alex Diaz Yoplac. Registrador Público. Fecha 01 de junio de 2018.

- *Por parte de los compradores: “Con el objeto de subsanar las observaciones efectuadas por vuestro despacho al título del rubro, a usted decimos: (i) Que, en la cláusula primera de la escritura pública se hace mención expresa que “ENACE extiende en vías de regularización, el presente contrato de compraventa y cancelación...” esto en razón a que el contrato originario se celebró el 17 de junio de 1996, fecha en que se pactaron las condiciones de venta, conforme expresamente también se hace mención en escritura pública de compra venta; (ii) Si tenemos en cuenta lo expresado en el numeral precedente, cuando se celebró el contrato el contrato de compraventa, solo se indicaba que la venta se refería exclusivamente al terreno, lo que se corrobora con lo expresado en el segundo párrafo de la cláusula primera de la escritura pública, cuando se expresa que “la venta se **EFECTUÓ** (es decir en tiempo pasado) y no se señala se efectuó en tiempo presente es por el simple hecho de que la escritura pública cuyo parte es materia de calificación del presente título se extiende **EN VIAS DE REGULARIZACIÓN**, como se indica en el primer párrafo de la cláusula segunda del parte de la escritura pública materia del presente título en que se señala en forma expresa e indubitablemente que “Las partes declaran que los efectos del presente*

contrato se retrotraen al 17 de junio de 1996, fecha en que se pactaron las condiciones de venta...”; (iii) Es también necesario, señor registrador, dejar expresamente establecido que no consta inscrito en la partida registral, materia del presente contrato, ninguna declaración de fábrica, tal como lo indica usted en su anterior esquela de observación, y que ENACE solo ratifica la venta del terreno, por cuanto es solo el terreno lo que vendió y no la fábrica (construcción) la misma que se ha efectuado con fecha posterior; (iv) Cuando en la escritura pública se indica que la transferencia comprende sus aires, usos, costumbres y todo por cuanto hecho y por derecho le corresponde, se refiere exclusivamente a la venta del terreno, ya que ese fue el motivo de la venta en su momento. Por lo que dejamos constancia, que no existe dispositivo legal alguno que impida la inscripción de la transferencia de un terreno en el que no consta inscrita declaración de fábrica”. Firma: Administrado, representante de la sociedad conyugal conformada por los compradores. Fecha 18 de junio de 2018.

- *Por parte del Registro Público: “Se formula el siguiente comentario: En vista del reingreso, se advierte que no ha cumplido con subsanar conforme se indicó en la observación anterior, eso es, mediante instrumento publico aclaratorio señalando que la venta abarca la totalidad del inmueble, en consecuencia, se reitera la observación anterior”. Firmado por Carla Fabiola Cano Freitas. Registrador Público. Fecha: 28 de junio de 2018.*

II.2 Con relación al procedimiento de segunda instancia en el Tribunal Registral, los compradores interpusieron recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción, formulada por los registradores públicos, ya que vieron denegado su derecho de inscripción de la compraventa en el registro público. Declaran lo siguiente:

- *“Que, en mi calidad, de presentante del título y representante de los compradores, interpongo **RECURSO DE APELACIÓN** contra la*

observación formulada primero por el señor registrador Alex Diaz Yoplac y luego por la señorita registradora Carla Fabiola Cano Freitas, respecto del título N.º 2018-01147316 presentado el 22 de mayo de 2018, respecto a la venta otorgada por ENACE a favor de Los compradores, del inmueble ubicada en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector IV, 1era Etapa (A.H.M. Ciudad de los Constructores) Manzana C, Lote 23, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º P02211719 del Registro de Predios de Lima; por las siguientes razones; (i) No encontrando arreglada a ley la serie de observaciones formuladas por dichos registradores, siguiendo las instrucciones de los otorgantes, interpongo recurso de apelación, a fin que la sala se sirva revocar las observaciones y disponer la inscripción de la compraventa”. Firma: Administrado, representante de la sociedad conyugal conformada por los compradores. Fecha 12 de julio de 2018.

III. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1 Luego de lo descrito anteriormente, se identifica los siguientes problemas jurídicos del caso, a saber:

A) Presentación de un contrato de compraventa al Registro Público luego de mucho tiempo de haber sido celebrado. -

A.1. En el ámbito de las contrataciones entre privados, puede darse la siguiente situación: comprador y vendedor celebran un contrato de compraventa en documentos privado, sin siquiera acudir al notario para que proceda a elevarlo a escritura pública para posteriormente inscribirlo en el registro público. Transcurre un periodo de tiempo y cuando finalmente se procede a presentarlo al registro público, se encuentran en un escenario distinto al que pactaron las condiciones del contrato, y esto es porque en el derecho registral las reglas constantemente cambian y esto se puede

corroborar en el presente caso, ya que los registradores le solicitaron a los compradores que subsane la observación registral presentando otra escritura pública que aclare lo indicado en la segunda cláusula del contrato de compraventa privado presentado para su calificación registral. El mismo refiere que la transferencia de propiedad es por el terreno, aires, usos, costumbres y todo cuándo de hecho y por derecho le corresponde, más no así en cuanto a la edificación.

Probablemente, si hubiera presentado este contrato al Registro Público en la fecha que fue celebrado (1996) no hubiera existido esa observación, puesto que no existía edificación, incluso no hubiera sido necesario elevar el contrato a escritura pública, puesto que en esa época se podía inscribir el contrato de compraventa en merito al formulario registral¹, según lo dispuesto por el Decreto Legislativo 836.²

Asimismo, es preciso señalar, que lo indicado anteriormente, no reviste una obligación *ad solemnitatem*, puesto que la compraventa de un bien inmueble se puede realizar correctamente conforme a lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil; y esto es, en buena cuenta, que la normativa civil no obliga al propietario a inscribir la compraventa en el registro público, sin embargo, la inscripción registral de dicho contrato en el registro público, dota de seguridad jurídica y publicita a terceros que el propietario inscrito en la partida del predio es indubitablemente él y no otra persona.

B) Límites al alcance de la calificación registral. -

B.1. El registrador público tiene entre sus funciones: La de calificar un título que llega al registro público para proceder con la inscripción registral. Esta función está regulada por lo dispuesto en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126 – 2012-SUNARP-SN (2012), en

¹ El contrato celebrado entre las partes se llevó a cabo el 17 de junio de 1996, es decir, antes de la vigencia de la norma.

² Publicado en El Peruano el 27 de Julio de 1996.

el cual en su artículo 33 señala: “*La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.*”

Con respecto a la calificación de primera instancia que realizó el registrador público, ésta también está limitada a lo dispuesto por el artículo 32 del mismo cuerpo legal, entre las cuales señala que deberá revisar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida; verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contratos; entre otras facultades que menciona dicho artículo, en la cual el registrador entiende que éstas son sus funciones y debe ceñirse a ellas, en concordancia lo que señala el artículo 33 del mismo cuerpo legal, en la cual dispone las reglas para la calificación ejercida por el registrador: “*El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, **bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites**”, los cuales los señala taxativamente.*

En ese sentido, en la calificación registral, el registrador público de primera instancia debe cumplir con lo dispuesto por el citado reglamento. Por ello, en el caso venido en grado, los registradores deniegan la inscripción y observa la misma, porque a su juicio es pertinente que los compradores presenten documentación que aclare (nueva escritura pública) el derecho demandado por los compradores, puesto que el registrador detecta que el contrato privado presentado por las partes no es documento suficiente para que valide la inscripción.

Asimismo, es menester citar el artículo 2011 del Código Civil:

- “*Artículo 2011.- Principio de Legalidad y Rogación*

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”.

En ese sentido, si bien es cierto el artículo antes mencionado impulsa que el acto de calificación registral, en ambas instancias registrales, en el sentido que “*se debe propiciar y facilitar las inscripciones de títulos presentados al registro público*”, es evidente que en la práctica no es tan fácil propiciar con celeridad la inscripción registral, puesto que, en estricto, facilitar la inscripción registral sería negar el rigor que los registradores emplean al calificar los títulos y tengan la capacidad para solicitar los documentos que cumplan con lo dispuesto en la normativa, como el Código Civil o el

reglamento de inscripciones del registro de predios; sin mencionar el tiempo que estos profesionales deben emplear al calificar un título y cuál sería la producción ideal que éstos deben tener como funcionarios públicos. Mientras más tiempo empleen los registradores en calificar un título, procurando diligencia, contrastando rigurosamente la información del archivo registral con de los documentos presentados, se pierde dicha celeridad.

Asimismo, los registradores, en la calificación de un título, cumplen la función de vigilancia en el cumplimiento de la ley; y visto de ese modo, facilitar la inscripción sin escudriñar sesudamente los documentos que llegan al registro y sin que éstos cumplan los requisitos mínimos legales para su inscripción, sería negar la propia seguridad jurídica que debe contener todo registro público. Por lo que, por esta razón, se perdería el facilismo para la inscripción registral que el artículo 2011 señala, puesto que la seguridad jurídica que el registro publicita de los actos inscritos en él debe emanar principalmente en razón que los documentos presentados al momento de su calificación se colijan correctamente con lo dispuesto por la ley y su inscripción sea segura.

C) Impedimento de inscripción registral del contrato de compraventa, ya que la transferencia es solo es por el terreno, más no por la edificación. –

C. 1. Los compradores adquirieron un lote de terreno para su vivienda, en el transcurrir del tiempo construyeron su casa, pero no inscribieron el terreno en el Registro Público y, naturalmente, tampoco sanearon la edificación que se erigió en dicho terreno. Es por ello que, cuando quisieron inscribir la compraventa en el Registro Público, les fue denegada la inscripción, ya que, al existir una edificación, los registradores públicos observaron que el título presentado adolecía de un defecto, y es que la escritura pública en la cláusula primera indicaba que es materia de venta únicamente el terrero, no siendo parte de ésta la construcción edificada, por no ser propiedad del vendedor, es decir de ENACE.

D) Colisión en la contratación en la esfera registral versus la esfera civil. –

D. 1. Si bien es cierto, el suscrito ha identificado un problema jurídico registral, no podemos dejar atrás el problema jurídico civil, que a mi parecer es el más importante: Las partes, han contratado, aparentemente, en dos ocasiones por el mismo acto jurídico. Este hecho enmarca la capacidad que tienen los contratantes para contratar, pero con la única intención de inscribir el contrato de compraventa en el Registro Público, sin embargo, abre una caja de pandora en la esfera civil, puesto que conviven dos contratos para ejecutar un mismo acto jurídico, que desde su nacimiento cumplió con los requisitos que establecen los artículos 140, 949 y 1525 del Código Civil.

IV. ANÁLISIS Y OPINIÓN FUNDAMENTADA DEL BACHILLER DE DERECHO

IV.1 Problemas jurídicos de forma

En el presente caso, el problema jurídico de forma se basa en el contrato celebrado entre dos privados, quienes no accedieron al registro en su momento (año 1996) y posteriormente solicitaron la titularidad del bien inmueble con el acceso al Registro Público. En ese sentido, existen 02 contratos: uno que es el contrato privado original firmado por las partes en 1996 y otro contrato celebrado en 2018. Debido a que en la minuta del segundo contrato elevado a escritura pública se indicó en la cláusula primera que la venta se efectuó únicamente el lote de terreno, con sus aires, usos y costumbres y todo por cuanto hecho y por derecho le corresponde, no siendo parte de la compraventa la construcción edificada sobre el mismo por no ser de propiedad del vendedor, motivo por el cual los registradores impidieron la inscripción del contrato de compraventa.

IV.1.1 Análisis de los alcances del contrato de compraventa presentado al Registro Público.

Las partes indican que los efectos del contrato deben retrotraerse a la fecha de la firma del contrato, es decir al año 1996, cuando estaba en vigencia diferentes instrumentos legales que también regulaban lo expuesto por el artículo 2010 del Código Civil y que a la fecha del contrato (2018) estaban derogados y/o modificados, principalmente a saber: el Reglamento de Inscripciones y su ampliación aprobado mediante Resoluciones del 17 de diciembre de 1936 y 18 de junio de 1970, el mismo que contiene, entre otras, normas relativas a la inscripción de diversos actos en el Registro de Propiedad Inmueble; Ley N.º 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de Los Registros Públicos, que entró en vigencia el 04 de octubre de 1994; y el Decreto Legislativo 836 Decreto legislativo que sustituye artículo del Código Civil referido a la inscripción registral mediante título que conste en instrumento público. En su artículo 1º señala: Sustitúyase el artículo 2010 del Código Civil, el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

- *“Artículo 2010.- La inscripción registral se hace en virtud de título que conste en instrumento público o en formulario registral, salvo disposición contraria”*³

Asimismo, dicho decreto legislativo estableció los requisitos para inscribir el contrato de compraventa en el Registro Público. Señala en sus artículos 4º y 5º, lo siguiente:

- *“Artículo 4º.- La Superintendencia de Los Registros Públicos – SUNARP, queda encargada de la implementación progresiva del formulario registral a que se refiere la presente norma en todos*

³ Publicado el 27 de julio de 1996.

sus órganos desconcentrados a nivel nacional, en un plazo no mayor de 1 año, contado desde la entrada en vigor del presente Decreto Legislativo.”

- *“Artículo 5°.- Para efectos de la implementación a que se refiere el artículo anterior, el Directorio de la SUNARP, dará prioridad a la aprobación e implementación, en todos los órganos desconcentrados de la SUNARP, de los formularios registrales referidos a actos y contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble de acuerdo con la naturaleza de estos y la frecuencia con que se realicen. En el caso de los contratos de compraventa de inmuebles, el directorio de la SUNARP aprobará el formulario registral en un plazo no mayor de 120 días útiles, desde la entrada en vigor del presente Decreto Legislativo.”*

Posteriormente, la Ley 26741⁴ en su apartado de disposición finales, disposición tercera, derogó el Decreto Legislativo 836⁵. Al parecer, esta ley rectificó lo que el decreto legislativo regulaba en cuanto al artículo 2010 del Código Civil, en el sentido que eliminó la potestad de inscripción registral en base al formulario registral. En su disposición segunda, quedó así:

- *“Sustitúyase el artículo 2010 del Código Civil por el siguiente: “Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.*

Al respecto, ya en el año 2018, existía el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante resolución del Superintendente

⁴ Entró en vigor el 10 de enero de 1997.

⁵ Entró en vigor el 03 de enero de 1997.

Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN. En su artículo 93, señala lo siguiente con referencia a la inscripción del acto de compraventa:

- *“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”.

Asimismo, la compraventa está regulada por lo dispuesto por el artículo 1529 y el artículo 949 del Código Civil:

- *“Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”*

“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Asimismo, existen otras disposiciones legales de carácter registral sobre la materia, que se aprobaron con posterioridad al año 1996 o que fueron modificadas y que regulan los requisitos y condiciones para la inscripción de

la transferencia de propiedad en el Registro de Predios de la Sunarp, conforme a lo siguiente:

- Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N.º 126-2012- SUNARP/SN (18/05/2012).
- Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2004-JUS.
- Ley N.º 27755, artículo 7º de la (15/06/2002).⁶
- Ley que modifica diversos artículos de la Ley N.º 26002 (27/06/2005).
- Artículos 7º y 21º del D. Leg. N.º 776 (31/12/1993), modificado por el art. 1º de la Ley N.º 27616 (29/12/ 2001) y por el TUPA de la Ley de tributación municipal aprobado por Decreto Supremo N.º 156-2004-EF⁷
- D. Leg. N.º 952 (03/02/2004).
- Directiva N.º 011-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N.º 482-2003-SUNARP/SN (07/10/2003);

Por consiguiente, luego de la celebración del contrato, surgieron variedad de dispositivos legales que forman parte de la calificación de un título que llega al Registro Público. Por lo que, para que pueda inscribirse, tiene que observarse el cumplimiento de cada uno de estos dispositivos citados anteriormente.

⁶ Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Artículo 7.- Mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá implementar en el Registro de Predios, en forma progresiva, los mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos. Dicha implementación deberá considerar las políticas de promoción del acceso de la propiedad al registro y de salvaguarda de la seguridad jurídica, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 2010 y demás normas del Código Civil.

⁷ Ley de Tributación Municipal

Artículo 7.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido".

Además de ello, en la escritura pública de compraventa del año 2018 que consta en el expediente, señala la cláusula primera:

- *“Cláusula Primera. - ENACE extiende, en vías de regularización, el presente contrato de transferencia de propiedad y cancelación dando en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores por el inmueble ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector IV, 1era Etapa (A.H.M. Ciudad de los Constructores) Mz C, lote 23, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N.º P02211719 del Registro de Predios de Lima. La venta que se efectuó **comprende únicamente el lote de terreno, con sus aires, usos, costumbres y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponde, no siendo parte de la compraventa la construcción edificada sobre el mismo por no ser de propiedad de ENACE.**⁸ En consecuencia, los compradores asumen totalmente cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera generarse por la ocupación de la referida edificación”.*

Luego de dar lectura a lo citado en la primera cláusula de la escritura pública, podemos comprobar que las partes se han reunido para “*formalizar el contrato de compraventa*”. Al año 2018 la empresa ENACE se encontraba en liquidación y hasta ese momento era el liquidador el encargado de liquidar sus bienes y también de firmar documentos con terceros de acuerdo con las facultades que le fueron conferidas. En ese sentido, las partes se acercaron al local de ENACE y es el liquidador quien le extiende la minuta y ambas partes firman la escritura pública. Sin embargo, al momento de dicha celebración ya existe una edificación y eso es lo que el liquidador hace constar en el contrato, por ello lo indicado en la primera cláusula de la escritura pública. Esto es que, *formaliza y regulariza* la transferencia de propiedad del lote a efectos de su inscripción en el Registro Público, pero también está enterado que ya existe

⁸ El subrayado es nuestro.

una edificación en dicho lote, en la cual ENACE no fue el vendedor, por ello indica que la responsabilidad es de los compradores por dicha edificación. Lo que sucedió en realidad es que después de 22 años de la adquisición del lote, los compradores, como es natural, construyeron su vivienda y la habitaron.

Ambos casos que hemos visto anteriormente: (i) cambios en la normativa registral en la cual se evaluó el contrato después de haberlo presentado al registro después de 22 años y; (ii) cláusula primera del segundo contrato indicó que la *compraventa en vías de regularización* comprende solo el terreno y no la edificación, al no ser ENACE el propietario de la edificación; son los escollos que se le han presentado a los compradores para poder inscribir la compraventa en el Registro Público, como ya hemos visto anteriormente.

Asimismo, es preciso indicar que el tema de la formalización del contrato que hacen referencia las partes lo tocaré más adelante como un problema jurídico de fondo, sin embargo, es importante señalar el alcance de la “*formalización*” de un contrato de compraventa en aras a inscribirse en el registro público.

Cabe resaltar que, este hecho es anecdótico en la investigación, puesto que las partes indicaron en sus escritos subsanatorios que celebraron un nuevo contrato al que denominaron de “*formalización*”, ya que su única intención fue la de inscribir el contrato de compraventa en el registro público. Podría terminar el tema con la inscripción registral, sin embargo, la reflexión apunta al método de contratación que realizaron las partes. La jurisprudencia ya se ha pronunciado por un caso similar, a saber:

- ***Formalización de los contratos no sólo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importa a la sociedad. -***

Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del Código Civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa) no sólo es un asunto que interese a los

particulares, sino que también importa a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta; en buena cuenta, a la colectividad le interesa otorgar las seguridades económicas respectivas. En casos como éstos, queda claro primero la relación existente entre derecho y economía, luego que la decisión judicial no se circunscribe al propio litigio inter partes, sino que sus efectos se extienden a la sociedad. (Casación N.º 2468-2027-Arequipa. 2018, 04 de octubre).

Si bien es cierto, la casación antes citada, señala el procedimiento de formalización de un contrato de compraventa, se puede inferir del mismo, que es una formalidad solemne legal que debe revestir un acto jurídico por mandato de la ley, esto es, en buena cuenta, que el contrato de compraventa para su acceso al registro público debe ser formalizado en instrumento público notarial.

Asimismo, en el caso que nos presenta la casación, se formalizó el contrato de compraventa que había quedado en minuta y ante la ausencia del vendedor, se procedió con el proceso de otorgamiento de escritura pública; sin embargo, el comentario a destacar de dicha casación es que en el otorgamiento de escritura pública tiene como finalidad formalizar un acto preexistente, es decir, valga la redundancia, formalizar el acuerdo que ya existía entre las partes para llevar a cabo la transferencia de propiedad.

Si bien es cierto, la formalización vía proceso de otorgamiento de escritura pública es un acto diferente al caso que nos convoca, hay una similitud que podemos tomar como punto de partida para nuestro trabajo: El momento en que las partes se reunieron para darle formalidad al nuevo contrato que celebraron, ellos utilizaron el término *formalización*, puesto que, formalizar, según el diccionario de la RAE, significa revestir algo de los requisitos legales o de procedimiento, como por ejemplo formalizar un expediente. Y tiene como sinónimo “oficializar” o “legalizar” algún acto que antes no tenía esta condición. En ese sentido, podemos inferir que lo que las partes querían, en su ámbito de contratación privada, era revestir o darle una formalidad adecuada

al contrato privado que firmaron en 1996 para proceder a inscribirlo en el Registro Público.

Asimismo, la jurisprudencia civil nos permite tener más luces acerca del proceso de otorgamiento de escritura pública:

- *Conforme al artículo 1549 del Código Civil es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; obligación que comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva de la escritura pública, como resulta de la interpretación de la norma citada, concordante con el artículo 1412 del Código Civil. (...) Que, el otorgamiento de escritura pública constituye una obligación del vendedor, conforme a los alcances de la norma acotada, discutiéndose en este proceso la existencia del contrato respectivo que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello; no resultando materia de discusión el derecho de propiedad del comprador con relación a un tercero, lo cual debe ser materia de la acción correspondiente sobre mejor derecho de propiedad u otra acción idónea, confirma a las normas que regulan la materia”. (Casación N.º 2825-2006- El Santa. 2007, 31 de enero).*

Según la jurisprudencia citada anteriormente, la *formalización* se aplica para regularizar actos jurídicos preexistentes tal como lo establece el artículo 1412 del Código Civil.

Artículo 1412 del Código Civil:

- *“Si por mandato de la ley o por convenio de debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo*

sanción de nulidad. Estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”.

Al respecto, Aníbal Torres (2007), afirma lo siguiente:

- *Hubiese sido suficiente y claro que el art. 1412 disponga que, si por mandato de la ley o por convenio debe cumplirse una forma probatoria, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar formalidad requerida. Sin embargo, tratándose de contratos sobre bienes inmuebles, la realidad práctica aconseja que se establezca una regla general por la cual el derecho de exigirse recíprocamente el otorgamiento de la escritura pública comprenda tanto los contratos consensuales (v. gr. la compraventa, el arrendamiento) como los contratos con forma probatoria. (p. 358).*

El autor antes citado, fundamenta que las partes por convenio pueden compelerse recíprocamente a llenar una formalidad requerida, es decir, en el compromiso de las partes hay manifestación de voluntad y demás requisitos que señala el artículo 140 del Código Civil. Asimismo, lo más importante a destacar, es que las partes pueden cumplir una formalidad probatoria para llevar a cabo sus fines.

En ese sentido, luego de lo expuesto por las casaciones compartidas y lo colegido por el artículo 1412 del Código Civil, podemos concluir que las partes pueden celebrar acuerdos y darle la finalidad convenida para formalizar un acto preexistente, y con más razón si la misma norma lo establece como en la

compraventa y su exigencia de celebración en instrumento público notarial para su inscripción en el Registro Público; tal como se establece en el ejemplo del proceso de otorgamiento de escritura pública.

Entonces, ¿Si las partes, cuando celebran contratos de compraventa y se les impide acceder al registro, pueden celebrar variedad de contratos sólo para cumplir con el requisito de forma necesario que le impide el acceso al registro?

En ese orden de ideas, al aplicar lo dispuesto en la casación antes citada, en nuestro caso, las partes tienen la intención de “*formalizar*” un acto preexistente, es decir la compraventa de terreno, y como ésta quedó en contrato privado con pago de precio de la cosa a plazos, es decir, no quedó “*formalizada*” ya que la formalidad legal para inscribir la transferencia de propiedad es la escritura pública. Además, claro está, que esta situación cumple con la protección a la propiedad, puesto que, al acceder al registro, se brinda seguridad jurídica y la inscripción es oponible a terceros.

En palabras del profesor Mario Castillo Freyre (2000), quien señala “*la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérselas, pero no porque la ley lo exija*”. (p. 95).

Por esa razón, el espíritu de la denominada “*formalización*” del contrato que celebraron las partes tiene justificación puesto que el fin es lograr la inscripción registral y se proteja la propiedad y pues, esta “*formalización*” reúne los requisitos de manifestación de voluntad, libertad contractual, buena fe, conforme al artículo 140 del Código Civil y entre otros requisitos que conforman el perfeccionamiento del contrato, pero aún así cumpliendo todos los requisitos exigidos por el Código Civil, los compradores se vieron impedidos de inscribir su contrato de compraventa en el Registro Público.

Y es que la formalización consiste en que las partes cumplan con otorgar el acto jurídico bajo la forma que exige la ley o la que pactaron las partes. En este caso, la “*formalización*” se realizó bajo la celebración de un nuevo contrato.

IV.1.2 Criterio registral en la calificación de títulos venidos en grado en el Registro de Predios

La doctrina ha debatido sobre los alcances del contrato de compraventa de acuerdo con los siguientes artículos del Código Civil:

- *“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.*
- *“Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.*

Según Manuel de la Puente y Lavalle (1999), *“la compraventa constituye sólo un título, y este es insuficiente por sí solo para convertir al comprador en propietario. Esto último requiere la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según la naturaleza de la cosa vendida”.*

Sin embargo, Manuel Albadalejo (2010), tiene otra postura acerca de la tradición e inscripción en el registro de la propiedad: *“Los derechos reales sobre inmuebles pueden inscribirse en el registro de la propiedad, la inscripción no es precisa para que el derecho nazca o se transmita; y por otro lado, el derecho sobre inmueble de que se trate, si es real y posible, se rige, en cuanto a su adquisición por las reglas expuestas, es decir, necesita de tradición para que el accipiens lo reciba, y su inscripción en el registro es – cuando se practica, si se practica – algo distinto y aparte de la tradición. Es pues, equivocado pensar que, tratándose de derechos reales sobre inmuebles, la inscripción de los mismos en el registro sustituye a la tradición,*

de forma que para adquirirlos hiciese falta título + inscripción, en vez de título + tradición”. (p.135).

Al respecto, menciona Mario Castillo Freyre (2007): “(...) Como hemos visto, la compraventa en Francia tomó un carácter de espiritualización, debido a que en la forma era título y modo, pero en la esencia la obligación y transferencia se realizaba por un solo contrato. El Código Civil de 1984 no ha alterado dicho sistema, otorgando mayor claridad a sus preceptos. Entonces, la posición respecto a la transmisión de propiedad no ha cambiado desde lo estipulado en el Derecho Francés.

Por consiguiente, existe una consustancialidad entre lo dispuesto por el artículo 1529 del Código Civil actual, en el sentido de que se trata de un acto meramente obligacional dentro de un contrato, y no traslativo de derecho real, y el art. 949, referente a la manera como se transmite la propiedad”.

Asimismo, es importante resaltar: “El registro es un instrumento de publicidad, con fines de garantía, que protege a los terceros en el momento decisivo de circulación de la riqueza, pero fundamentalmente al propietario en la conservación de su derecho”. (Gonzales, 2015 p. 277).

La jurisprudencia también se ha hecho presente en cuando a la definición contenida en el artículo 1529 del Código Civil: “...Es un contrato obligacional, por ende, mediante este contrato no se transfiere la propiedad del bien objeto del contrato, sino que surgen obligaciones a cargo de las partes contratantes; por un lado, surge la obligación del vendedor de transferir la propiedad de un bien y, por otro lado, surge la obligación del comprador de pagar el precio del bien en dinero...” (Casación N.º 4977-2007-Lima. 2008. p .22438-22439).

En ese orden de ideas, volviendo a nuestro caso, si en la calificación del título requiere realizar una interpretación al Código Civil, los registradores no lo hacen, solo se limitan a observar el título y dejarle la carga de la subsanación a los compradores. A menos que la norma señale taxativamente cuál es el camino para subsanar la observación registral.

Hemos visto que el contrato, en su cláusula primera, indica que la venta comprende únicamente el lote de terreno, no siendo parte de la compraventa la construcción edificada sobre el mismo, por no ser de propiedad de ENACE, sin embargo, del estudio de los documentos presentados al registro y del mismo análisis de sentido común podemos dilucidar que se trató efectivamente de una simple compraventa de terreno que fue presentada mucho tiempo después al Registro Público y en el transcurso del tiempo se edificó una construcción sobre el mismo, que no era materia de compraventa. De ese análisis, se pudo desprender que, al no estar declarada la fábrica y en la partida solo consta el terreno, pudo inscribirse rápidamente el contrato de compraventa, sin embargo, al constar esta cláusula primera en la escritura pública antes señalada, los registradores solicitaron que se aclare sobre la venta de la edificación o que se constituya derecho real, como el de superficie.

¿Cuál es el criterio registral en la calificación de títulos venidos en grado en el registro de predios?

Para responder a esta interrogante, es necesario recurrir a la doctrina:

Según Gunter Gonzales Barrón (2015):

- *“Calificación registral. - Una de las mayores trabas del tráfico patrimonial es la calificación de minucias que realizan los registradores, o peor aún, cuando estos ingresan en zonas sobre las que está vedado el examen registral. El resultado es la denegatoria (injustificada), o, por lo menos, la demora, de la inscripción.*

Sin embargo, esta perspectiva es también errónea, pues la calificación registral siempre es limitada, por cuanto se trata de un examen estrictamente técnico-jurídico referente al cumplimiento de algunos requisitos impuestos por ley. En puridad,

se trata de un juicio negativo (verificación de faltas puntuales que hacen no inscribible el título), antes que de un juicio positivo (sobre la legalidad o validez absoluta del título). La naturaleza limitada de la calificación viene impuesta por dos motivos: Primero, se basa en documento fehaciente, que en principio es el único fundamento de la inscripción; Segundo, el registrador actúa en un procedimiento en el que solamente verifica un documento, sin actuación libre de pruebas, sin valoración de la prueba, sin citación de otra parte, sin audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades. Por tanto, la calificación, por los propios presupuestos técnicos que la sustentan, es restringida”. (p.271).

Tal como diría el citado autor Gonzales Barrón, la calificación registral está limitada por los alcances de esta función detallados en los artículos 31 al 45 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, entre otros dispositivos legales tales como directivas y precedentes de SUNARP, sin embargo, siempre presentan falencias o deficiencias. A manera de acotación, el notario Gonzales Loli (2002), indica lo siguiente:

- *“(…) No podemos dejar de reconocer que este tema es sumamente discutible en el ámbito doctrinal, puesto que diversos autores, con mayor o menor énfasis, aluden a que la calificación implica la aplicación de otros principios registrales distinto al de la Legalidad. No obstante, ello, reiteramos nuestra opinión, en el sentido que el Principio de Legalidad, haciéndose efectivo a través de la calificación registral, constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales”. (p.49).*

De lo citado anteriormente, podemos apreciar que los registradores públicos consagran su actuación en los artículos antes mencionados, asimismo, la literatura registral se ha hecho presente en criticar este vacío o laguna registral en el cual los registradores al parecer no pueden tener un criterio amplio para resolver el impedimento que se presenta en sede registral y del análisis de la documentación presentada a su despacho, si no se colige a los diferentes dispositivos legales. En ese sentido, se realiza una especie de reenvío del problema al Tribunal Registral en segunda instancia, para que éste resuelva, tal como lo establece el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, referente a los alcances de la calificación:

- *“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción (...)”.*

La resolución 838 - 2021-SUNARP-TR menciona lo siguiente acerca de la calificación registral:

- *“La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. En el mismo sentido, el*

segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

Asimismo, es preciso indicar que los pronunciamientos registrales que emiten los registradores públicos en sus esquelas de observación deberían estar correctamente motivadas, puesto que, como en el presente caso, el hecho de solicitar que *“se aclare, teniendo en cuenta que la venta del terreno no puede ir separada de la construcción; salvo que se haya constituido otro derecho real sobre dicha construcción, por ejemplo, derecho de superficie”*. A mi parecer esta observación no es correcta, puesto que los registradores no han agotado la vía para denegar la inscripción, esto es porque, a su criterio, la venta del terreno no debe ir separada del inmueble edificado, incluso cuando no consta inscrita la declaratoria de fábrica. No motiva la razón con contundencia, solo lo señala sucintamente.

Al respecto, la Resolución N° 1639-2021- SUNARP-TR de fecha 06 de setiembre de 2021 señaló que: *“Forma parte del derecho a una motivación suficientemente aceptable el deber de las instancias registrales de pronunciarse sobre todas las cuestiones o controversias surgidas dentro del procedimiento administrativo”, ello fundamentado en que el artículo 5.4. del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto N° 004-2019- JUS16, respecto al contenido de los actos administrativos”*.

Es importante resaltar en la resolución del Tribunal Registral antes citada, se señale el derecho a la motivación como deber de las instancias registrales pronunciarse sobre las cuestiones surgidas dentro del procedimiento administrativo, ya que, si las decisiones que toma el registrador no cumplen con el derecho a una motivación suficientemente fundamentada, éstas deberían de devenir en la nulidad del acto. En esencia, esta ausencia en la motivación vulnera el derecho al debido procedimiento establecido en el numeral 1.2 del o IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 2744420 – Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo texto es el siguiente:

- *“Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; **a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente**⁹, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten (...)”*

En ese orden de ideas, si bien es cierto la calificación registral depende de la interpretación o criterio del registrador, también es cierto que estas decisiones no siempre están fundamentadas tal como lo establece la Ley 27444, ya que, como sabemos, los Registros Públicos es una institución pública y, por lo tanto, debe regirse por las normas del derecho administrativo.

En ese sentido, Acosta (2021), se refiere a la motivación de los actos administrativos: *«la motivación es la declaración de las circunstancias de hecho y de derecho que han inducido a la emisión del acto. Está contenida dentro de lo que usualmente se denominan considerandos»*. (págs. 3-4).

⁹ El subrayado es nuestro.

Ante esto, el artículo 6 de la Ley 27444, señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

Al respecto, Morón (2019), señala en cuanto a la consecuencia sobre la inoperancia por parte de la autoridad administrativa con respecto al incumplimiento adecuado del acto administrativo: *“La consecuencia sobre los actos es la nulidad (cuando se omite la motivación o ella revele contravención legal o normativa) o la necesidad de dictar un nuevo acto para enmendarlo (en caso de motivación incongruente, imprecisa, insuficiente o parcial). Adicionalmente, la infracción del deber de motivación conlleva la responsabilidad administrativa para el autor del acto”* (p. 244).

Por lo tanto, la motivación es el establecimiento de la razón y los motivos y/o razones que contiene un acto administrativo que permite dilucidar y dar interpretación clara a las circunstancias que la autoridad administrativa tiene para emitir un acto, lo que constituye una garantía para el administrado, por lo que no sería favorable admitir como motivación, razones expuestas que resulten generales o vacías de fundamentos y que éstas no concluyan con esclarecer el motivo del acto y que, evidentemente, debe formar parte del criterio registral en la calificación de títulos venidos en grado al Registro Público.

IV. 2 Problemas jurídicos de fondo

IV.2.1 Libertad contractual y su influencia en la forma de contratación en los contratos de compraventa

La libertad contractual que llevan a cabo las personas en aras de su manifestación de voluntad para contratar con quien se les plazca, también trae

a colación diferentes características para contratar. Dicho de esta manera, se puede contratar en una servilleta, se puede contratar de manera oral, se puede contratar con el padre, la madre, el amigo, hasta con un desconocido, todo esto es reconocido por el derecho civil. En uso de esa libertad contractual, que es la manifestación del individuo para contratar con un tercero que sea de su preferencia, en el momento que quiera, a la hora que desee y en el lugar que quiera, trae también a la reflexión el tiempo en que ambos van a contratar, puesto que el individuo que desea contratar con un tercero puede realizar una actividad que solo merezca un breve tiempo, así como también puede contratar por espacio de años. En ese sentido, esta libertad de contratar trae a colación, actos jurídicos que se van creando conforme se van manifestando voluntades y desplegando prestaciones recíprocas.

El Código Civil de 1984 también reconoce la importancia de la libertad contractual al disponer en su artículo 1354 lo siguiente:

- *“Artículo 1354.- Las partes contratantes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”*

Asimismo, la doctrina se ha pronunciado acerca de libertad contractual:

“La idea de contrato y la obligatoriedad del contrato encuentran su fundamento en la idea misma de persona y en el respeto de la dignidad que a la persona le es debida. Ello implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los propios fines e intereses o un poder de autorreglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas al que la doctrina denomina “autonomía privada” o “autonomía de la voluntad”. El contrato tiene pues su fundamento más hondo en el principio de autonomía privada o de autonomía de la voluntad”. (Diez – Picazo 2007, p. 143).

“En buena cuenta, mediante la libertad contractual, los contratantes tienen el poder jurídico para dictar las normas / reglas privadas que regularan su

relación jurídica. Así, por ejemplo, las partes pueden incluir en sus contratos:

- a) Las cláusulas y condiciones que regularan el vínculo contractual*
- b) Las garantías para el cumplimiento de sus obligaciones*
- c) Las penalidades en caso de incumplimiento*
- d) Las cláusulas de resolución extrajudicial del contrato*
- e) El plazo, tratándose de contratos de larga duración*
- f) La forma de resolver los conflictos que se susciten de la interpretación o ejecución del contrato, incorporando una cláusula arbitral.*
- g) Otros términos y condiciones propicios del contrato que celebren*

Las partes contratantes también tiene la libertad para elegir el tipo de contratar, es decir, decidir si celebrar un contrato regulado por ley (contrato típico) o un contrato que se regirá por su autonomía privada ya que no existe una regulación legal para el contrato que desean celebrar (contrato atípico). En ese sentido, con muy buen acierto, el codificador de 1984 incorporó en el artículo 1356 en principio de supletoriedad de las normas legales, prescribiendo que las disposiciones legales en materia contractual son supletorias a voluntad de las partes, salvo que se trate de normas imperativas, en cuyo caso estas primaran sobre los pactos de los contratantes”. (Soto Coaguila 2013, p. 288).

En ese sentido, esta influencia se pone de manifiesto en el caso que nos reúne estudiar, asimismo, es importante señalar a esta libertad contractual como génesis de la realización de un contrato como el de compraventa, ya que aquí no hay desposesión de la voluntad ni intervención de un tercero que obligue a las partes, mucho menos la intervención del Estado. Habida cuenta de ello, esa libertad propia y manifestación de la voluntad de las partes puede suscitar el nacimiento de nuevos derechos y/o nuevas obligaciones.

Señala, Díez – Picazo (2007), acerca del contrato y su relación contractual:

- *“Un fenómeno distinto del contrato en sí mismo considerado es lo que puede llamarse la “relación contractual”. Como hemos visto, en rigor, el contrato es un acto o una acción de los interesados y, además, una norma o una regla de conducta a la que se someten. La “relación contractual” es algo diverso. No es el acto, ni la norma en que el contrato consiste, sino la situación en que las partes se colocan después de haber celebrado el contrato, es decir, la situación que crean, modifican o extinguen. Se puede distinguir así, nítidamente, por ejemplo, el contrato de compraventa y la relación de compraventa”* (p. 140).

Tal como lo señala el autor, encontramos que las partes pueden definir las cláusulas de contratación de acuerdo con sus intereses. El derecho civil regula esta situación de hecho y la enmarca en la ley, asimismo, la doctrina también reconoce este acto jurídico que engloba esta situación, las denomina: *Negocios jurídicos bilaterales en contratos y convenciones. El negocio jurídico es bilateral cuando se encuentra formado por dos o más personas que manifiestan conjuntamente su voluntad emitiendo para ellos las necesarias declaraciones o realizando el necesario comportamiento. En términos muy generales, el negocio jurídico bilateral ha sido identificado con el contrato. Sin embargo, la doctrina más reciente, buscando seguramente la sumisión de las diferentes figuras en un régimen jurídico unitario, ha restringido el concepto de contrato, considerando como tal exclusivamente aquellos negocios jurídicos que inciden sobre relaciones jurídicas patrimoniales. Desde esta perspectiva el contrato es, pues, el negocio jurídico bilateral de carácter patrimonial.* (Diez – Picazo 2007, p. 93).

Sin embargo, el mismo autor también reconoce que la libertad contractual tiene límites, ya que *“ésta no puede ser omnímoda. El artículo 1255 del Código Civil español reconoce el poder de los contratantes para establecer pactos, cláusulas y condiciones siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”.* (Diez – Picazo 2007, p. 155).

En ese orden de ideas, el presente caso, como señala el autor, la doctrina civil reconoce el poder de las partes para establecerse mutuamente pactos, cláusulas y condiciones. Y justamente es lo que ha pasado en este caso. Ya que, como hemos comentado, el contrato celebrado entre las partes (llamémoslo contrato 1) que es el contrato original de compraventa suscrito entre las partes en 1996 y, por otro lado, el nacimiento de un nuevo contrato de compraventa (llamado para efectos prácticos contrato 2) en lo cual, hay varias características que deseo resaltar, a saber:

1. Las partes celebraron el contrato 2 y lo denominaron “*compraventa y cancelación*” y según sus propias palabras, la intención de este segundo contrato era “*formalizar*” el contrato 1, es decir, se reunieron solo para manifestar que el acuerdo que firmaron en el contrato 1 cobra vigencia y que el contrato 2 lo “*formaliza*”, puesto que este solo se celebró para efectos registrales de inscripción del bien inmueble.
2. Sin embargo, al momento de “*formalizar*” el contrato 1 “*crearon*” un nuevo contrato, pues este nuevo contrato que se elevó a escritura pública tiene una denominación diferente y agrega nuevas cláusulas como cancelación del precio de venta, además que hace la indicación que la venta solo corresponde al terreno y no por la edificación erigida sobre el terreno.
3. En tal sentido, al celebrar el contrato 2, y llamarlo “*contrato de compraventa*” para efectos jurídicos están creando un nuevo contrato, ya que el mismo no es un adenda del contrato 1.
4. El contrato 2, señala, que el vendedor no es propietario de la edificación levantada en el terreno que fue origen del contrato de compraventa del contrato 1. Esta cláusula es importante porque generó como consecuencia

la observación registral, puesto que en sede registral se discutió que el vendedor no podía transferir un inmueble que no es suyo, situación que explicaré a detalle más adelante.

5. Si bien, como ya he comentado, este hecho resulta anecdótico, puesto que el contrato 2, el vendedor extiende el contrato “*en vías de regularización*” y esto en palabra de los compradores, es una “*formalización de compraventa*” que celebran las partes para lograr la inscripción del contrato de compraventa en el Registro Público, ya que la misma se efectuó el 17 de junio de 1996. No es un contrato que demande nuevas obligaciones o prestaciones recíprocas, en ese sentido, se crea un paradigma en el derecho civil, puesto que esta manifestación de voluntad de las partes hace que se cree un “*contrato de compraventa sobre otro contrato de compraventa*” lo que se puede denominar “*contrato sobre contrato*”.
6. Las partes indicaron que el contrato 2 tiene efectos retroactivos, puesto que las cláusulas y condiciones deben retrotraerse a la fecha del contrato 1 firmado en 1996. Sin embargo, lo que las partes declaran son los fundamentos propios dentro la contratación en su esfera privada, ya que las partes, en su libertad contractual pueden pactar como quieran, dentro de los márgenes que establece la ley, por lo que nada impide que ambos puedan compelerse toda clase de condiciones. Sin embargo, aquí hay 2 situaciones que es importante apuntar: (i) Los efectos que retrotraen las condiciones del contrato 2 al contrato 1, señalado por las partes; (ii) Lo que realmente tiene efecto en el ámbito jurídico. En la primera situación, dicha retroactividad del contrato radica en la libertad de las partes, ellos pueden indicar que los efectos de un contrato tienen efectos retroactivos, ya que estos efectos solo les atañen a ellos. En la segunda situación, el segundo contrato no tiene efectos retroactivos en cuanto al primer contrato, puesto que son 2 contratos diferentes y los efectos traslativos de la propiedad se desplegaron correctamente en el primer contrato. En este caso serían 2 contratos independientes sin más relación jurídica que la

registral. Ese es el fondo del asunto. En cuanto a la forma, el contrato 1 no fue elevado a escritura pública para inscribirlo en el registro público, por ello, las partes celebraron el contrato 2 solo a efectos de inscribirlo en el Registro Público. Por lo tanto, el segundo contrato no tiene ningún efecto retroactivo. Más adelante pasaré a detallar esta situación.

IV.2.2 Efectos de la formalización del contrato y su eficacia en un segundo contrato de contrato de compraventa

El contrato privado original de compraventa reúne las siguientes características que deseo compartir en el presente documento, a saber:



J.M. SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH
NOTARIO DE LIMA
Av. Eduardo de Hübich 549-549-A
(a % edra. Panamericana Norte),
Urb. Ingenieria San Martin de Porres
Teléfono: 381-7240 381-1412 382-4721 382-4143
E-mail: osambela@sigifredo.com.pe

CONTRATO DE COMPRA-VENTA A PLAZOS
N° 001027-96-ENACE-PRES-GI(ADJ)

Conste por el presente documento el Contrato de Compra-Venta a plazos, que celebran de una parte la Empresa Nacional de Edificaciones ENACE, con R.U.C. N° 10015391, con personalidad jurídica inscrita en la Ficha N° 37824 del Registro Mercantil de Lima, a quien en adelante se le denominará ENACE, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 4297 Surquillo, Lima, representada por los actuales apoderados Arqto. EDUARDO BORDA SAN ROMAN, con L.E. N° 08243058, L.F. N° C943224, L.M. N° 22360444 y el Dr. CARLOS ALBERTO ACAT VELARDE, con L.E. N° 08195316, L.T. N° 0295884, L.M. N° 23461043, debidamente autorizados según poderes inscritos en los Asientos 126 y 122-C de la Ficha N° 37824 respectivamente, del Registro Mercantil del Lima y de la otra parte como Compradores: Don(A) BLANCO MARIN, HUMBERTO PARCIAL, con Libreta electoral N° 09637304, Peruano(a), de ocupación Empleado, estado civil Casado, y Don Doña SILVA VILLENA MADELYNI JULIANA, con Libreta electoral N° 09653072 Peruano(a), de ocupación Su casa, estado civil Casado, domiciliados en el lote materia del presente Contrato, a quienes en adelante se les denominaran los Compradores en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- ENACE, es propietaria del Área de 484,735.26 m², ubicada en la Zona de Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Ficha N° 335749 Asiento 2B del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, sobre el Área citada se a desarrollado la Aplicación del Programa denominada "Ciudad Mariscal Cáceres" 1ra. Etapa Sector IV, ejecutada al amparo de la Ley 23948 y su Reglamento D.S. N° 001-85-VC, habiéndose autorizado su transferencia mediante Acuerdo de Directorio N° 28-94-07 de fecha 18.03.94, por lo que en su oportunidad se efectuará la respectiva inscripción ante dicho registro.

SEGUNDA.- ENACE, por el presente Contrato de venta real y enajenación perpetua a favor de los Compradores el Inmueble destinado a vivienda Unifamiliar asignado como lote 23 de la Hza C. ubicada en el Proyecto descrito en la Clausula anterior con un área de 120.00 m², encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes:

Por el frente	: Con PASAJE 3 con 7.50 ml.
Por la derecha entrando	: Con LOTE 22 con 16.00 ml.
Por la izquierda entrando	: Con LOTE 24 con 16.00 ml.
Por el fondo	: con CERRO con 7.50 ml.

La venta Ad-Corpus comprende el lote replanteado en el sitio, con sus aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo por

NOTARIA



cuanto de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo la obras mínimas.

TERCERA.- El precio de venta del lote, materia del presente Contrato, es de S/. 811.20 que los Compradores se obligan a pagar en la siguiente forma: S/. 121.68 como cuota inicial más los gastos de comercialización, contratación, Administrativos e IGV ya abonados, el saldo S/. 689.52 en 4 cuotas mensuales de S/. 172.40 cada una, a abonar a partir de los 30 días posteriores del pago de la cuota inicial y desde cuya fecha rigen los efectos Legales del presente Contrato y en las que están incluidos el 9.97 % de interés Nominal Anual, el 0.75% Anual al rebatir, correspondiente a la prima del seguro de Desgravamen y el 2% de comisión por Administración y Cobranza, respectivamente.

CUARTA.- Los Compradores, para garantizar el saldo del precio y las condiciones esenciales de retención de dominio que se pacta por consideraciones de interés social, constituyen sobre el inmueble que adquieren primera y preferencial hipoteca a favor de ENACE, incluyendo las mejoras a efectuarse en el mismo.

QUINTA.- Si con posterioridad a la suscripción de este contrato se comprobara que la ficha de inscripción de los Compradores contiene declaración falsa, sin perjuicio de la responsabilidad penal por falsedad que corresponda, se procederá a la Resolución automática del Contrato, quedando a favor de ENACE los pagos efectuados, así como las mejoras y/o edificaciones realizadas en el mencionado inmueble.

SEXTA.- Los Compradores se obligan a cumplir las siguientes condiciones:

- a) Residir permanentemente, los Compradores y su grupo familiar en el lote materia de venta.
- b) No subdividir el lote y dedicarlo a la construcción de su vivienda en condiciones de ser habitable, en un plazo no mayor de 05 años a partir de la firma del presente contrato.
- c) No vender, ceder ni disponer en cualquier forma del lote durante el plazo de diez (10) años contados a partir de la firma del presente Contrato.
- d) Mantener el cuidado del lote vendido, para preservarlo de la ocupación de terceras personas.
- e) Cumplir con el pago puntual del valor del terreno, en los plazos y condiciones tratadas.

f) Cumplir conjuntamente con los demás adjudicatarios, con la ejecución de las obras de habilitación urbana en un plazo máximo de diez (10) años a partir de la firma del presente Contrato.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anotadas dará lugar a que administrativamente ENACE, ejercite sus facultades especiales de Rescisión/Resolución ó Ejecución de conformidad con la Ley 23948 y el D.S. N° 001-85-VC, concordante con el D.L. N° 149 y los Decretos Leyes Nros. 17729, 18339 y 17355. Las Condiciones esenciales de retención de dominio a que se refiere el inciso c), subsistirán si transcurrido el tiempo, los Compradores no han cumplido con construir ó edificar su vivienda en condiciones de ser habitables.

SETIMA.- El incumplimiento del pago de dos (2) cuotas de amortización mensual consecutivas más 15 días será causal de Resolución del presente Contrato, entendiéndose que la mora se produce de pleno derecho por el mero transcurso de los términos.

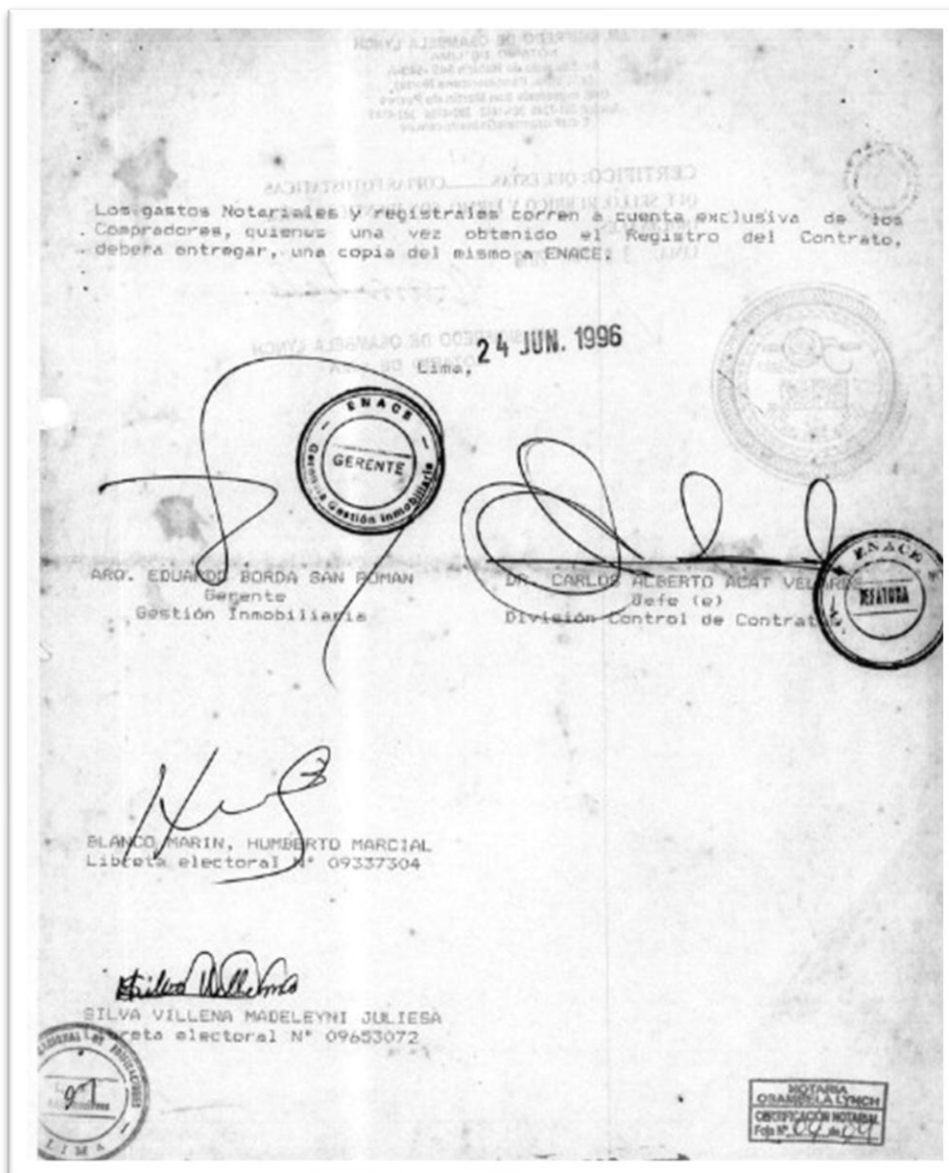
OCTAVA.- Enace declara que sobre el bien que enajena no pesa, gravamen, hipoteca legal ó convencional, medida judicial, ó extrajudicial, que en alguna forma limite ó restrinja el derecho de libre disposición, obligándose en todo caso de acuerdo a ley y al saneamiento por evicción.

NOVENA.- Enace asimismo declara que de conformidad con lo establecido en el Art. 139 de la Ley N° 16722 y el Art. 23 del Decreto Ley N° 17729, concordantes, con la 5ta. Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 149 esta exonerada de pago de todo impuesto, contribución, tasa creada ó por crearse, como es el caso del impuesto al valor del Patrimonio Predial.

DECIMA.- Queda también establecido que de acuerdo al inciso f) del Art. 4° del Decreto Legislativo N° 203 y el inciso f) del Art. 6° del D.S. N° 041-89-EF, ambas partes contratantes no son sujetos pasivos del impuesto de Alcabala, por tratarse de Contrato de Compra-Venta de un inmueble destinado a vivienda de interés Social.

DECIMO PRIMERA.- El presente Contrato se otorga en documento privado con firmas legalizadas y deberá inscribirse por su simple serito en el Registro de la Propiedad de Inmueble, constituyendo título suficiente para todos los efectos Legales, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 203, dejándose expresa constancia que en su formulación no a mediado error, dolo ni vicio alguno, que pudiera invalidarlo total ó parcialmente.





En este contrato original de la época celebrado por las partes y que representa un contrato privado, señala en su cláusula primera que la materia de venta es únicamente el lote de terreno, ya que en ese momento no existía edificación. Posteriormente, el contrato original de 1996 fue “formalizado” por otro contrato, a saber:

INSTRUMENTO N° 573
CONTROL N° 38451

MINUTA N° 422

COMPRA VENTA Y CANCELACION

QUE OTORGA

EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACION - ENACE

A FAVOR DE

MADELYNI JULIESA SILVA VILLENNA Y CONYUGE

J.M. SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH
NOTARIO DE LIMA

2/05/18

===== BOP =====

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL DIECIOCHO, ANTE MI: **SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH**, NOTARIO - ABOGADO DE ESTA CAPITAL.=====

===== **COMPARECEN** =====

DON: MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO; QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION: ADMINISTRADOR, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: **40006148**, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA PROLONGACION PEDRO MIOTTA NUMERO 421, DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACION - ENACE** EN SU CALIDAD DE LIQUIDADOR, FACULTADO SEGUN PODER INSCRITO EN EL ASIENTO **C00020** DE LA PARTIDA NUMERO **02007118** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. --

DOÑA: MADELYNI JULIESA SILVA VILLENNA; QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADA CON **HUMBERTO MARCIAL BLANCO MARIN**, DE OCUPACION: AMA DE CASA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **09653072**, PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE.=====

SERJET N°09020748



DON: HUMBERTO MARCIAL BLANCO MARIN; QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE OCUPACION: EMPRESARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 09337304; PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE.=====

AMBOS CON DOMICILIO EN MANZANA C, LOTE 23, URBANIZACION CONSTRUCTORES, DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

----- **LOS COMPARECIENTES** -----

SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO, DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:=====

----- **MINUTA** -----

SEÑOR NOTARIO DOCTOR: **SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH**.=====

SIRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CANCELACION, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACION - ENACE, CON DOMICILIO EN LA AV. PROLONGACION PEDRO MIOTTA N° 423, DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, PROVINCIA DE LIMA, REPRESENTADA POR DON MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 40006148, EN SU CALIDAD DE LIQUIDADOR, CON PODER INSCRITO EN EL ASIEN TO C00020 DE LA PARTIDA N° 02007118 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA, A QUIEN SE DENOMINARA ENACE Y DE LA OTRA PARTE LA SRA. MADELEYNI JULIESA SILVA VILLENA IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 09653072 Y EL SR. HUMBERTO MARCIAL BLANCO MARIN IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 09337304 A QUIENES SE LES DENOMINARAN EL/LOS COMPRADOR/ES, EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERA.- ENACE EXTIENDE, EN VIAS DE REGULARIZACION, EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CANCELACION DANDO EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DE EL/LOS COMPRADOR/ES EL INMUEBLE UBICADO EN EL PROGRAMA CIUDAD MARISCAL CACERES SECTOR IV, 1ERA ETAPA (A.H.M. CIUDAD DE LOS CONSTRUCTORES) MZ C, LOTE 23 EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° P02211719 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. LA VENTA QUE SE EFECTUO COMPRENDE UNICAMENTE EL LOTE DE TERRENO, CON SUS AIRES, USOS, COSTUMBRES Y TODO POR CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE. NO SIENDO PARTE DE LA COMPRAVENTA LA CONSTRUCCION EDIFICADA SOBRE EL MISMO POR NO SER PROPIEDAD DE ENACE, EN CONSECUENCIA, EL/LOS COMPRADOR/ES ASUMEN TOTALMENTE CUALQUIER RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL QUE

PUDIERA GENERARSE POR LA OCUPACION DE LA REFERIDA EDIFICACION. =====
QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE LAS CONEXIONES DE SERVICIOS PUBLICOS QUE
PUDIERAN EXISTIR EN EL TERRENO NO SON MATERIA DE ESTA TRANSFERENCIA NI HAN
SIDO AUTORIZADAS NI CONTRATADAS POR ENACE; EN TAL SENTIDO EL/LOS
COMPRADOR/ES RENUNCIAN A REALIZAR CUALQUIER RECLAMO POR LA EXISTENCIA DE
CUALQUIER OBLIGACION GENERADA POR ESTOS SERVICIOS. =====

SEGUNDA.- LAS PARTES DECLARAN QUE LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE
RETROTRAEN A 17.06.1996, FECHA EN QUE SE PACTARON LAS CONDICIONES DE VENTA Y SE
EFECTUO EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL. EL PRECIO DE VENTA DEL LOTE MATERIA DEL
PRESENTE CONTRATO SE PACTO EN LA SUMA DE S/. 811.20 (OCHOCIENTOS ONCE Y 20/100
NUEVOS SOLES), HABIENDO EL/LOS COMPRADOR/ES EFECTUADO LA CANCELACION TOTAL
DEL PRECIO ENACE NO TIENE NINGUN RECLAMO PENDIENTE POR DICHO CONCEPTO. EL
PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE CONSTANCIA SUFICIENTE DE CANCELACION PARA SU
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. LA PRESTACION A CARGO DE EL/LOS
COMPRADOR/ES NO HA SIDO CANCELADA UTILIZANDO MEDIOS DE PAGO ESTABLECIDOS EN
LA LEY 28194. =====

TERCERA -QUEDA ESTABLECIDO QUE SI POR CUALQUIER MOTIVO EL INMUEBLE MATERIA
DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCONTRARA OCUPADO POR TERCEROS AL MOMENTO DE LA
SUSCRIPCION DEL MISMO, EL/LOS COMPRADOR/ES ASUMIRAN POR CUENTA PROPIA LA
TOTAL REIVINDICACION DEL BIEN, EXONERANDO A ENACE DE CUALQUIER
RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL QUE PUDIERA GENERARSE. DEL MISMO MODO, EL/LOS
COMPRADOR/ES SE COMPROMETEN A INSCRIBIR DE INMEDIATO EL PRESENTE CONTRATO EN
EL REGISTRO CORRESPONDIENTE, RESPONSABILIZANDOSE DE CUALQUIER CONSECUENCIA
QUE PUDIERA PRODUCIRSE EN CASO DE OMISION. =====

CUARTA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE TODO TRAMITE DE INDEPENDIZACION Y
SUBDIVISION Y TODO GASTO DE INDOLE NOTARIAL Y REGISTRAL, ASI COMO EL PAGO DEL
IMPUESTO DE ALCABALA, SI FUERA EL CASO, CORREN POR CUENTA Y CARGO DE EL/LOS
COMPRADOR/ES. ASIMISMO, EL/LOS COMPRADOR/ES RECONOCEN QUE HAN VENIDO
POSEYENDO EL PREDIO MATERIA DE ESTE CONTRATO, RAZON POR LA CUAL EN CALIDAD DE
CONTRAPRESTACION ACEPTAN ASUMIR A SU COSTO Y ENTERA RESPONSABILIDAD LA
TOTALIDAD DE PAGOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS QUE SE
ENCONTRARAN PENDIENTES, INCLUIDOS TODOS LOS TRAMITES FORMALES NECESARIOS A
ESTE RESPECTO, ASI COMO TODAS LAS ACCIONES NECESARIAS PARA LOGRAR LA
INSCRIPCION DEL INMUEBLE A SU FAVOR, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER
RECLAMO POSTERIOR QUE PUDIERAN EFECTUAR EN CONTRA DE ENACE, QUEDANDO
LIBERADA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD RESPECTO A LA IMPOSIBILIDAD DE
FORMALIZAR O INSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO. =====

SERIE T N°09020749



J.M. SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH
NOTARIO DE LIMA



QUINTA.- EL/LOS COMPRADOR/ES EXONERAN A ENACE DE LA OBLIGACION AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 1497º DEL CODIGO CIVIL, RENUNCIAN EXPRESAMENTE A LA DEVOLUCION POR PARTE DE ENACE DE LA CONTRA PRESTACION RECIBIDA. =====

ASIMISMO, EL/LOS COMPRADOR/ES FIJAN COMO SU DOMICILIO EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA, EN EL CUAL ENACE PODRA EFECTUAR VALIDAMENTE CUALQUIER NOTIFICACION CON TODOS LOS EFECTOS LEGALES, SALVO QUE EL/LOS COMPRADOR/ES HUBIESEN POSTERIORMENTE COMUNICADO NOTARIALMENTE A ENACE EL CAMBIO DE DOMICILIO.=====

LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN ENCONTRARSE CONFORMES CON EL PRESENTE CONTRATO EN VISTA QUE EXISTE EQUIVALENCIA ENTRE AMBAS PRESTACIONES Y EN CASO EXISTA ALGUNA DIFERENCIA DE MAS O DE MENOS SE HACEN MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION. =====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO, LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY Y SIRVASE PASAR LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA PARA SU INSCRIPCION.=====

SUSCRITO EN LIMA, EN FECHA NUEVE ABRIL DOS MIL DIECIOCHO =====

FIRMADO: MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO =====

FIRMADO: MADELEYNI JULIESA SILVA VILLENA =====

FIRMADO: HUMBERTO MARCIAL BLANCO MARIN =====

FIRMA Y AUTORIZA LA MINUTA LA ABOGADA ANDREA I. ROJAS CORONADO, CON REGISTRO C.A.L. N° 63795 =====

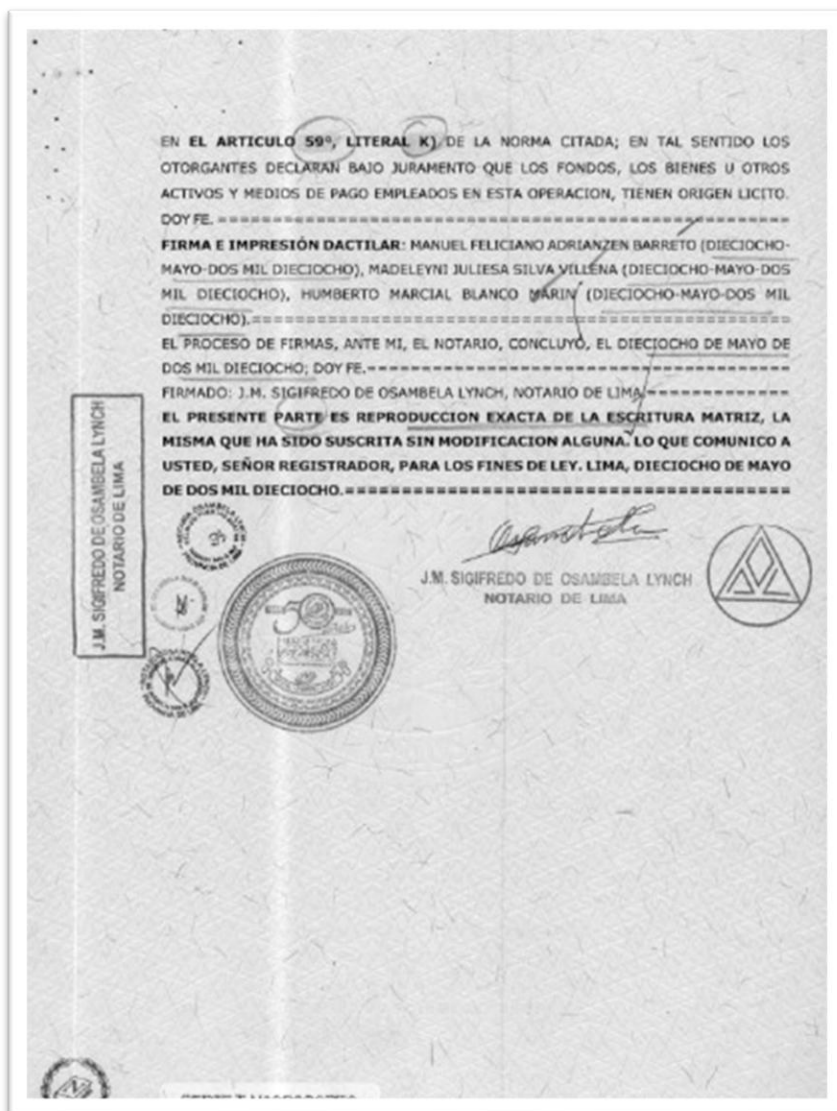
===== **CONCLUSION** =====
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE **INSTRUYERON LOS OTORGANTES** DE SU OBJETO Y EFECTOS LEGALES POR LA LECTURA QUE DE TODO EL HICIERON Y LA ADVERTENCIA QUE LES FORMULE, AFIRMANDOSE Y RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO, SIN MODIFICACION ALGUNA.=====

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE C N° 10206361 Y TERMINA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE C N° 10206365 (FOLIO DE REGISTRO NUMERO 3061 AL FOLIO DE REGISTRO NUMERO 3065).=====

EN ESTE ACTO, LOS OTORGANTES ME EXHIBEN LA DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO DEL AÑO 2018, Y EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL DE DICHO AÑO; DECLARANDO BAJO JURAMENTO Y DE CONFORMIDAD CON LA DIRECTIVA 07-2005-SUNARP-SN, QUE ESTOS ASI COMO LAS COPIAS QUE SE ACOMPAÑAN A LA MINUTA, CORRESPONDEN AL BIEN OBJETO DE LA TRANSFERENCIA; DE LO QUE DOY FE.=====

YO, EL NOTARIO, DEJO CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LAS VERIFICACIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 55º, LITERAL A) Y B) DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, DEL NOTARIADO; Y TAMBIEN CON LO PRECEPTUADO

09/04/18



De lo expuesto, es importante resaltar lo siguiente:

- La cláusula primera de la escritura pública hace mención que la venta comprende únicamente el lote de terreno, con sus aires, usos, costumbres y todo por cuanto hecho y por derecho le corresponde, no siendo parte de la compraventa la construcción edificada sobre el mismo por no ser propiedad de ENACE (...).

- La minuta inserta en la escritura pública indica la siguiente información: “*Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de **CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CANCELACIÓN**”, por lo que aparentemente, el contrato privado de 1996 fue desestimado y en lugar de insertarlo como minuta en la escritura pública e indicar que el precio de venta ya se encuentra pagado, se consideró “*crear*” una nueva minuta con otra denominación, que a su vez precise la cancelación del precio de venta y puntualice que el vendedor no es el propietario de la edificación levantada en el terreno materia de compraventa.*

- ¿Estamos ante un supuesto de “*formalización de contrato de compraventa*”?

Si bien para las partes, la contratación en aras de su voluntad resulta ser un hecho de trámite, puesto que el segundo contrato, como las partes lo indican, se celebró para inscribir el bien inmueble en el registro público, es preciso indicar que el enunciado de la minuta inserta en la escritura pública tiene una denominación diferente a la original, quiere decir que se está elevando a escritura pública una nueva minuta y no se está elevando a escritura pública la minuta contenida en el contrato privado original de 1996, que debió incluir el siguiente tenor para convertirlo en minuta: “*Sírvase Ud. extender en su registro de escrituras pública una de compraventa a plazos. (...) Agregue Ud. Señor Notario las demás cláusulas de ley. (...)*”.

Además de ello, las partes solicitaron que los efectos del contrato se retrotraigan de 2018 a 1996. En ese sentido, surgen las siguientes dudas: ¿Desde dónde inician los efectos del contrato, desde 1996, año del contrato privado original? o ¿Desde 2018, año del contrato de *formalización del contrato de compraventa, cancelación de precio de venta*? Es vital responder esta pregunta, porque nos veríamos en una encrucijada, puesto que si sus efectos inician desde 1996 y se solicita que sus efectos se retrotraigan de 2018 a 1996, entonces, con qué fin se celebró un nuevo contrato donde se precisó que el bien edificado no le pertenece al vendedor, si el contrato original no contenía ninguna cláusula sobre un bien edificado.

Asimismo, es preciso indicar que el acápite Contratos Parte General del Código Civil en lo referente a la formalidad del contrato, el artículo 1412 del proyecto señala: *“Si la formalidad de un contrato no es esencial para su validez, las partes pueden compelerse recíprocamente a cumplir la formalidad requerida”*.

Dicho artículo, quedo redactado de la siguiente manera:

- ***“Artículo 1412.- Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad***

Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida”.

Efectivamente, las partes le han dado formalidad a su contrato para poder inscribirlo, sin embargo, aún queda en el aire la razón de la coexistencia de ambos contratos y cuando despliegan sus efectos cada uno de ellos, es decir si sus efectos del contrato de 2018 se retrotraen a 1996.

Es preciso recurrir a la doctrina para responder a la interrogante planteada líneas arriba.

Ante esto, Luis – Diez Picazo (2008), en su obra *La relaciones jurídico – reales, el registro de la propiedad y la posesión*, expone acerca de la obligación de constituir un derecho real: *“La distinción entre la relación jurídico – obligatoria y la relación jurídico – real se presenta con alguna nitidez cuando la modificación jurídica que la relación lleva consigo, consiste en una transmisión del dominio. Se dice entonces, como ya sabemos, que el negocio jurídico inter partes como la compraventa, determina unos efectos simplemente obligatorios, mientras que, para que se produzca el efecto jurídico real es necesario la verificación de unos determinados actos posteriores especialmente exigidos para ello por la ley, como*

es, en particular, la tradición o el traspaso posesorio. La materia ha sido, sin embargo, mucho menos estudiada en tema de derechos reales sobre cosa ajena y, en general, de situaciones diferentes de la pura y simple propiedad individual privada. Cuando en un documento – generalmente de carácter privado – una de las partes se obliga o compromete a constituir un derecho de usufructo o de servidumbre, ¿debe aplicarse la misma línea de pensamiento anterior, o, por el contrario, existe alguna base para sostener que las cosas se producen de una manera diferente?

La doctrina, que se ha referido al tema, aunque sin haber profundizado en él, suele entender que se requiere la tradición o traspaso posesorio para la perfecta constitución del derecho real, y, por consiguiente, para la producción del efecto jurídico real. Ello ocurre, por lo menos en aquellos derechos reales de cuyo normal contenido forma parte de la posesión. Para ser titular del derecho real es preciso poseer el bien sobre el que el derecho recae.

Para resolver la cuestión hay que volver una vez más al tema que está implícito en la idea del efecto jurídico – real; si para dar pleno cumplimiento a lo establecido entre las partes de la relación jurídica típica que el ordenamiento protege y organiza, entendemos que basta el negocio jurídico constitutivo, de manera que, una vez perfecto éste, las partes podrán ejercitar entre ellas todas las acciones y derechos que de aquella situación nazcan; o si, en cambio, nos inclinamos por sostener que es necesaria para ello, la entrada en posesión de la cosa, por supuesto, cuando se trate de derechos reales que entrañan tal posesión, para dar al derecho su plena eficacia real en el sentido de eficacia erga omnes o de repercusividad, de manera que sin ello se perpetua únicamente un negocio privado inter partes, con efectos obligatorios.

Naturalmente, esta cuestión se encuentra en nuestro sistema implicada con el tema general de la inscripción registral en materia de inmuebles, y con la polémica acerca de si la inscripción suple o no suple a la tradición.

En el caso de la compraventa, con doble intento transmisión de la propiedad. Es también aplicable a los supuestos de colisión entre una transferencia de propiedad y la constitución de un derecho limitativo, de manera que la toma de posesión, necesariamente unida a la buena fe, es solo un criterio de preferencia

para resolver la colisión y, faltando la posesión, la preferencia se atribuye al título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.” (p. 93).

Tal como indica el autor anterior antes citado, interpretando su análisis jurídico para poder aplicarlo en nuestro caso, en cuanto a lo expuesto acerca la relación jurídico patrimonial en el que podemos considerar el usufructo o la servidumbre en el cual se requiere que se hubiera inscrito el *título* en el Registro Público, sin llegar a tener la posesión de la cosa, adquiere entonces un derecho frente a terceros. En tal sentido, en la compraventa, en palabras del autor, es aún más sencillo puesto que debe haber una relación jurídica entre las partes (que la hay) y que además haya un desplazamiento de la cosa, es decir que se perfeccione la tradición y que además ostente la posesión, y aunado a esto, un título firmado por las partes, además de buena fe. Todas estas características la encontramos en el contrato primigenio entre las partes firmado en 1996, puesto que existió un bien determinado (terreno) precio de venta, tradición, y un título que ha perdurado por los años, además de buena fe y abundando más a esto, las partes en ejecución de su libertad contractual no han violado las buenas costumbres.

Además de ello, si bien es cierto, las partes han celebrado un nuevo contrato de compraventa que denominan *compraventa y cancelación* y sumado a esto desean volver a autorregularse señalando en una de sus cláusulas que el vendedor no es propietario de la edificación que se ha edificado en el terreno de materia de contrato, esto pues, solo tiene incidencia en sede registral, puesto que el debate en esa instancia es considerar si el vendedor es dueño de la cosa y si puede venderla si no es efectivamente el dueño. Sin embargo, esta situación ya se encuentra también regulada por el derecho civil en cuando a la compraventa de bien ajeno, en el cual el vendedor puede vender bien un bien inmueble ajeno, que no le pertenece, a un tercero, siempre y cuando este se obligue a tener la potestad o el poder de transferirlo.

En ese orden de ideas, se podría entender que, para responder la cuestión del contrato si sus efectos se retrotraen de 1996 a 2018, o inclusive, dada las circunstancias, cada contrato tenga vida propia y seria menester primero dilucidar si el contrato de 1996 puede cobrar vigencia o que el contrato de 2018 tenga vigencia indistinta al contrato de 1996. Habría primero que aclarar, que en las

cláusulas del contrato de 2018 hacen referencia al contrato de 1996, pero que para efectos de derecho civil puede considerarse como antecedentes a la contratación. Es decir, si bien es cierto, las partes puede celebrar variedad de contratos, uno tras otro, pueden hacer referencias que las obligaciones perduran en el tiempo y, asimismo, en un nuevo contrato pueden referirse a un contrato antiguo para hacer aplicar sus cláusulas. Esto, según Diez – Picazo, tiene una connotación obligacional entre las partes, puesto que las obligaciones civiles patrimoniales se basan en la cosa o el bien inmueble, y visto este escenario, éste se dio una sola vez y fue en 1996, no en 2018.

Con esto se puede señalar que el segundo contrato, efectivamente solo sirvió para “*formalizar*” el ingreso del contrato de compraventa al registro público (por la formalidad solemne) e indicar que el precio de venta ya estaba cancelado. El enunciado en el contrato de 2018 que refiere *sus efectos se retrotraen a 1996*, resulta potestativo y vinculante sólo para las partes (quienes lo tienen claro), pero para el derecho civil forma parte de los antecedentes del contrato original de compraventa. Cabe indicar, que dicho contrato de “*formalización*” no se ajusta a los requerimientos civiles si es que era el deseo de las partes era regularizar un acto preexistente para lograr inscribirlo, por las consideraciones comentadas anteriormente, se ha creado otro contrato, innecesariamente.

Para Diez - Picazo, existe una diferencia en las relaciones obligaciones con carácter patrimonial, puesto que si no hay una incidencia que contenga un efecto patrimonial, éstas solo serían obligaciones entre las partes. Una de ellas es la obligación del vendedor de firmar la escritura pública, de lo contrario el comprador hubiera que tenido que demandar el otorgamiento de escritura pública, como he referido anteriormente.

En ese sentido, en el presente caso, para efectos prácticos, que existan 2 contratos: (i) el contrato privado original y (ii) el contrato llamado “*formalización de contrato de compraventa y cancelación*”. Cabe resaltar que, las partes pueden llamar como quieran su contrato, pues este tendrá efectos entre ellos, ya que se trata de su esfera privada, sin embargo, considero que éste segundo contrato no tiene ningún efecto civil patrimonial, puesto que la transferencia se realizó muy

bien en 1996. Incluso sin necesidad de haberlo inscrito en el Registro Público, este contrato tiene plena validez y desplegó todos sus efectos.

Asimismo, Mario Castillo Freire (2010), ha comentado acerca del momento del cumplimiento de la ejecución en referencia a la obligación de transferir la propiedad inmueble:

- *“... (...) Se puede afirmar que en realidad la obligación de transferir la propiedad inmueble es una obligación. Por nuestra parte, creemos que no hay nada extraño en ello, salvo el hecho de que se trata de una obligación cuya ejecución deviene en especial. Así, la obligación es la única que la ley no permite incumplir a los particulares que contraten en tal sentido. Así, es cierto, que la obligación se entiende cumplida con la ejecución de la prestación debida, pero este es un supuesto excepcional en el cual la prestación la ejecuta la propia ley. Es así que, en este caso, para la ejecución de la prestación debida no se requiere de ninguna conducta del deudor”.* (p.100).

Con ello, podríamos concluir que en el momento de la prestación obligacional celebrada en un contrato de compraventa, con las formalidades que señala el artículo 949 del código civil dentro de un contrato tal como lo establece el artículo 1529 del Código Civil, ésta cumple todos sus efectos, por lo que esta situación ya se cumplió en el primer contrato de 1996 y no tendría sentido volver a desplegar dichas acciones en el segundo contrato del 2018, ya que la prestación obligacional principal entre las partes ya se llevó a cabo. Por lo demás, en cuanto a los requisitos de formalidad solemne de escritura pública para su inscripción en los registros, formarían parte de los requisitos de forma, no de fondo del contrato de compraventa.

La siguiente discusión sería si el contrato de compraventa puede inscribirse en el Registro Público.

IV.2.3 Evaluar si el contrato de compraventa abarca la totalidad del inmueble o solo el terreno

La inscripción del contrato de compraventa no es el fin del negocio jurídico, el fin es el contrato por sí mismo. El artículo 949 del Código Civil señala lo siguiente:

- *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hacer al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.*

La sola redacción del artículo señala que el propietario se convierte en propietario de un bien con la sola obligación, no con la inscripción registral, sin embargo, la inscripción registral dota de publicidad y seguridad jurídica del propietario frente a terceros, ya que *“la protección registral y la certeza que esta brinda otorgan a la propiedad un mayor valor: el que compra tiene la convicción de que el registro le garantiza que eso que adquiere es suyo”*. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1995, pág. 18).

Por ello, la inscripción registral, no debería ser un problema para los compradores, aquí lo importante es el contrato, lo que indica en él y no tanto los requisitos de forma en la inscripción registral, ya que la inscripción es declarativa, no constitutiva, por lo tanto, no es obligatoria, pero si necesaria, puesto que la inscripción del contrato de compraventa en el Registro Público brinda seguridad jurídica.

Asimismo, el IX Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación 442-2015 (2016, 09 de agosto) señala lo siguiente acerca del contrato:

- *“El término contrato es uno polisémico en tanto no presenta un único significado sino más bien varias acepciones. El contrato puede ser entendido como supuesto de hecho, como relación jurídica, como texto o como reglamento. Así, por ejemplo, cuando se hace referencia a la firma o celebración de un contrato, se entiende a este como supuesto de hecho, es decir, como un acto o hecho concreto, al que la ley califica como un acuerdo logrado entre dos o más partes. (...). Cuando se hace referencia a la claridad o falta de claridad del contrato, se entiende a este como texto, vale decir, como un conjunto de cláusulas o estipulaciones. Y cuando se hace referencia al compromiso que se deriva del contrato, se entiende a este como reglamento, es decir, como el conjunto de reglas que las partes se han impuesto así mismas y que deberán observar para la satisfacción de sus respectivos intereses”.* (Sentencia 4442-2015-Moquegua. 2017, 18 de enero, p.27).

Por lo tanto, como bien lo indica el comentario del pleno antes citado, las partes ya han satisfecho sus respectivos intereses luego de celebrado el contrato privado, sin embargo, no tienen acceso al registro por un problema jurídico de forma.

El registrador Público, Alex Yoplac, en sus reiteradas observaciones al título venido en grado señala: *“Aclare teniendo en cuenta que la venta del terreno no puede ir separada de la construcción; salvo que se haya constituido otro derecho real sobre dicha construcción, por ejemplo, derecho de superficie”*¹⁰. Al respecto, el registrador daba por sentado que el acto jurídico solicitado en la rogatoria se trataba de establecer un derecho real como el derecho de superficie como acto previo para inscribir la compraventa del terreno, ya que como bien indica, el terreno no puede ir separado de la construcción.

¹⁰ Observación registral recaída en el título 2018-01147316 que consta en el expediente.

El registrador contempla que se establezca el derecho de superficie, en ese sentido, veamos algunas opciones de saneamiento que pueden acompañar al derecho de superficie.

En cuanto al Derecho de Superficie. -

En ese sentido, tal como lo manifiesta Gonzales Barrón (2015), esta discusión sobre el derecho de superficie como previo paso a la inscripción de otro derecho real en sede registral, ya ha tenido espacio en la doctrina:

- *“(…) El primer caso trata de un inmueble afectado con derecho real de superficie, cuyo superficiario (titular del sobresuelo) procedió a construir una edificación compleja en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común. En buena cuenta, se constituyó una propiedad horizontal superficiaria. (...). Sobre el particular, debe indicarse que la titularidad del superficiario se ejerce sobre el edificio (art. 1030 del CC), por virtud de lo cual, no existe inconveniente alguno para que el espacio físico sobre el cual recae el derecho pueda dividirse de acuerdo con el particular interés del titular. Unos pocos días después de emitida la resolución, se dictó la Ley N.º 27157, del 20 de julio de 1999, cuya exposición de motivos ya anuncia la posibilidad de establecer una propiedad horizontal superficiaria. Luego, el propio reglamento de dicha Ley (art. 134-a del Dec. Sup. 008-2000-MTC, ahora convertido en Texto Único Ordenado por el Dec. Sup. 035-2006-VIVIENDA) ha contemplado la figura en forma expresa. Por lo tanto, es perfectamente posible que A enajene a B la construcción de dos plantas sin desprenderse del suelo, por lo que queda constituido la superficie. Seguidamente, B divide la construcción en dos secciones de dominio exclusivo reservando la escalera de acceso como bien común, con lo que se*

constituye una propiedad horizontal superficiaria, en la que evidentemente los titulares de las secciones exclusivas NO son propietarios del suelo, del cual tampoco es propietario el superficiario”. (p.57).

Como bien indica el ejemplo antes citado, el derecho de superficie no es una figura jurídica aplicable al caso que convoca a las partes, ya que dista mucho de lo que en realidad han contratado las partes. Asimismo, el derecho de superficie es una figura que puede encontrar dos propietarios distintos para el suelo y la edificación, lo que no se converge con los hechos del caso.

En cuanto a la Accesión. -

Un caso similar sería la accesión, regulada en el artículo 938 del Código Civil:

- **“Artículo 938.- Noción de accesión**

El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”.

El espíritu de este artículo es que el propietario del terreno y la edificación coincidan, es decir, el legislador ha pensado que la persona puede solicitar la accesión sobre el bien construido encima de su terreno y se puede apropiarse de la construcción que se haya hecho sobre el mismo, siempre que demuestre que el tercero actuó de mala fe. Al respecto, la sentencia sobre materia accesión del Tercer Juzgado Civil de Lima define a la accesión¹¹:

¹¹ Expediente 04293-2003-0-0701-JR-CI-03

- *“La accesión es considerada como el modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución otorgada al propietario de un bien de incorporar otro que se le une o adhiere materialmente (atracción real).*

Norma aplicable del Código Civil. Artículo 938°, señala que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Artículo 941°, cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno. Artículo 943, cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor”.

Veamos algunos ejemplos sobre la accesión en la jurisprudencia civil:

Casación Número 2040-2005 / LIMA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima)

- *“El instituto jurídico de la accesión es un modo de adquisición de la propiedad que consiste en la atribución otorgada al propietario de un bien de incorporar otro que se le une o adhiere materialmente. El artículo 938 del Código Civil establece que el*

propietario del bien adquiere por acción lo que se une o adquiere materialmente a él.”

Casación Número 1783-2005 / ICA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Permanente (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“El artículo 938 del Código Civil determina que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él; de modo tal que la edificación en terreno ajeno importe la necesidad de consolidar la propiedad, es decir, reunir en un solo titular del dominio tanto del terreno como de la construcción.”*

Casación Número 2391-2005 / LAMBAYEQUE

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Permanente (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“Reconocido el derecho de propiedad de la demandante y como tal con la posibilidad de reivindicar el inmueble de su propiedad, esa posibilidad deberá ser ejercida para los de autos, conforme a los diversos mecanismos de tutela existente, ello para hacerlo acorde con el postulado constitucional de ejercer el derecho de propiedad en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. En ese sentido, los supuestos de hecho previstos en los artículos 941 y 943 del Código Civil (aplicable el primero para el caso de las edificaciones realizadas de buena fe y el segundo para edificaciones efectuadas de mala fe), recogen ya la facultad de reivindicación del suelo y de las construcciones unidas o adheridas a él, las que por accesión pasar a formar una unidad.*

En los casos en los que sobre terreno ajeno se hayan producido edificaciones por parte de los no propietarios, la reivindicación deberá operar a través de los supuestos de hecho recogidos en los artículos 941 y 943 del Código Civil, determinándose la buena o mala fe, y como tal las compensaciones, indemnizaciones o sanciones, según sea el caso”.

Casación Número 1644-2005 / HUARUA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“El artículo 941 del mismo cuerpo legal, prescribe que cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor que pague el terreno. De lo prescrito por cada artículo, se puede concluir: i) Que la modalidad de accesión que contempla el referido dispositivo opera únicamente cuando se está frente a un invasor de buena fe; ii) Que el propietario del suelo puede optar por una de las dos alternativas siguientes: ii.a) Hacer suyo lo edificado, pagando el valor de la edificación, o, ii.b) Obligar que el invasor le pague el valor del terreno; y iii) que la elección de cualquiera de las dos opciones es atribución exclusiva del propietario del suelo y no del invasor ni de cualquier otra persona.”*

En este caso, la accesión tampoco parece ser una vía idónea para sanear el predio, puesto que la solicitud es judicial y no se solicita en sede administrativa, como la registral, ya que no es un acto inscribible. Ya lo he comentado anteriormente en palabras de Gunter Gonzales Barrón: *el registrador actúa en un procedimiento en el que solamente verifica un documento, sin actuación libre de pruebas, sin valoración de la prueba, sin*

*citación de otra parte, sin audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades*¹².

De lo expuesto, para solicitar la accesión los compradores deberían presentar la demanda de accesión en la vía de proceso abreviado, conforme lo establece el Código Procesal Civil, sin embargo, de lo esgrimido anteriormente, resultaría que el demandante se demande a sí mismo, puesto que en el presente caso se reúne a la misma personas como propietarias del bien, es decir la sociedad conyugal, como propietarios del terreno y de la construcción efectuada por ellos mismos de buena fe dentro del terreno. En ese sentido, la demanda de accesión está pensada para que sea interpuesto ante un tercero quien construyó en terreno ajeno de buena o mala fe, no para que se reúna en la misma persona al dueño del terreno y al que edificó sobre él, para ello hay otras vías, como la formación del título supletorio o la prescripción adquisitiva de dominio.

En cuanto a la formación del título supletorio. -

Esta figura jurídica tiene como misión cumplir la función de “suplir” al documento que acredita o que contiene la adquisición de un derecho de propiedad. En esencia, esta figura la podemos hallar en el artículo 504.1 del Código Procesal Civil:

- *“El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente”.*

¹² Op. cit. p. 29

El demandante de un título supletorio es dueño del bien inmueble que posee, sólo que la documentación que acredita su propiedad se ha extraviado o deteriorado hasta volverse inútil. Siendo así, debe “conseguirla” o “procurarla” de sus titulares anteriores. Deberá presentar la demanda por vía proceso abreviado.

Asimismo, veamos algunos ejemplos jurisprudenciales sobre título supletorio:

Casación Número 3692-2006/ UCAYALI

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil, está facultado para demandar título supletorio el propietario de un bien que carece de documento que acredite su derecho – sea por ejemplo por supuestos de deterioro, pérdida o destrucción – contra su inmediato transferente o los anteriores a éste o a sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente, debiendo el actor cumplir para ello con los requisitos especiales que establece el artículo 505 del mismo cuerpo procesal. Asimismo, se advierte de manera liminar que los actores cuentan con un documento privado de compraventa, por lo que no se presenta el presupuesto de ausencia de documento que acredite la propiedad de quien reclama el otorgamiento de títulos supletorios; el mismo que constituye requisito esencial para acceder a una demanda como la de autos, razón por la cual no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio de la demanda, deviniendo ésta en improcedente de*

acuerdo al artículo 427 inciso 5 del CPC; los recurrentes no requieren del otorgamiento de título supletorio en tanto cuentan ya con documento privado de compraventa con firmas legalizadas mediante el cual se les transfiere la propiedad del predio, teniendo además, acceso a otros mecanismos o vías legales para satisfacer su pretensión”

Casación Número 2598-2006/ CAÑETE

Órgano Jurisdiccional: Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“La sala de mérito (...) se ha limitado a realizar una interpretación literal del artículo 504 del Código Procesal Civil, que refiere que sólo aquel propietario que carezca de documentos que acrediten su derecho puede demandar título supletorio a su inmediato transferente; siendo que, realizando una interpretación teleológica (...) de dicha norma, se puede apreciar que no existe obstáculo alguno (ni menos afectación de derechos de terceros), para que un propietario con título imperfecto (...) pueda procurar el presente proceso sobre formación de título supletorio, toda vez que la finalidad de éste es sanear el título de propiedad, a fin de que mediante sentencia judicial se obtenga el mérito de un documento público susceptible de inscripción registral, para con ello constituir la primera de dominio o inmatriculación”.*

Casación Número 2448-2006/ LIMA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“Si el título comprobativo de su derecho se pierde, extravía o deteriora al punto de hacerlo inútil, desapareciendo así el documento que acredita su derecho pero no la condición de propietario, puede optar por ejercer la pretensión de Títulos Supletorios, para que supla al anterior; así lo establece el artículo 504 inciso 1 del CPC cuando prescribe que puede interponer demanda el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o a sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente. Lo anterior no significa que el propietario de un bien con título extraviado, perdido o deteriorado, está obligado a interponer única y exclusivamente la pretensión del título supletorio; toda vez que, siendo el fin defender, cautelar o preservar el derecho de propiedad, el titular del derecho puede hacer uso de los mecanismos que le franquee la Constitución y la ley para la obtención de dicho fin; en tal virtud, si una persona que se considera propietaria del inmueble ha extraviado su título de propiedad, esta se encuentra perfectamente legitimada para optar por interponer demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien, con lo cual estará renunciado a la acreditación de los requisitos de la usucapión establecidos por el artículo 950 del Código Civil, con el riesgo latente de resultar vencido en un debido proceso; pero que será de cargo suyo, puesto que por dicha vía se decidió. (...) De la misma manera, la persona a la que no le se ha extraviado su título de propiedad sino que la conserva pero que advierte a posteriori que éste deviene en ineficaz, insuficiente o insubsanable por alguna causa contemplada en la ley, igual se encuentra legitimada para, en defensa de su derecho, recurrir a la usurpación, ya sea en forma lata o corta, debiendo cumplir con los requisitos respectivos provistos en el citado artículo 950 del código sustantivo, con la posibilidad de resultar vencida; no existiendo ninguna imposibilidad jurídica en este caso, puesto que precisamente, en*

atención a la ineficacia atribuida al título del poseedor es que éste, para conservar su derecho, se somete a los requisitos de la usucapión”.

De lo expuesto en líneas preliminares, es preciso señalar que es posible optar por la formación del título supletorio cuando se presente deterioro, pérdida o destrucción del título que dio mérito al título de propiedad, o quizás, transcurrido un tiempo, dicho documento deviene en ineficaz por alguna circunstancia establecida por la ley, se abre la posibilidad de demandar al título supletorio para que supla a aquel. En ese sentido, la demanda se interpone en vía de proceso abreviado contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores tal como lo establece el artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil. Dicho esto, ésta figura jurídica, como bien lo establece el cuerpo legal antes mencionado, se utiliza cuando el título de propiedad se ha extraviado, perdido, destruido o se volvió ineficaz, por lo que la vía que queda es demandar para obtener dicho título.

En ese sentido, en el presente caso, no existe tal circunstancia, puesto que existe un justo título, que es el contrato privado de compraventa del año 1996 y al momento del análisis jurídico pertinente, cumple con los requisitos establecidos por la normativa civil analizados anteriormente. Por lo que, en esta ocasión la vía idónea no sería la presentación de la demanda de título supletorio, puesto que no se cumple con los requisitos establecidos en el artículo 504 del Código Procesal Civil.

En cuanto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio. –

La prescripción adquisitiva de dominio o llamada también “*usucapión*” es un modo de adquirir la propiedad por parte del poseedor de una cosa, por efecto de la posesión prolongada durante un cierto plazo.

Avendaño (1965), sostiene que *“los títulos supletorios caben solamente cuando no hay títulos comprobativos del derecho de propiedad. Dicho jurista pone de manifiesto que el objetivo principal de los títulos supletorios es lograr la primera inscripción de dominio, lo cual quiere decir que los títulos supletorios proceden cuando el inmueble no está inscrito”*. (p.5).

Asimismo, existen dos clases de prescripción adquisitiva de dominio: la ordinaria y extraordinaria. La diferencia sustancial entre ellas radica en que la usucapión ordinaria exige requisitos específicos a diferencia de la extraordinaria, es decir, para optar por la usucapión ordinaria se solicita justo título y buena fe que no es necesario para la usucapión extraordinaria. Asimismo, otra diferencia sustancial entre una y la otra es el tiempo de posesión del bien a usucapir: En la ordinaria es de 5 años y la extraordinaria es de 10 años.

Asimismo, es preciso indicar que, del análisis del mismo, en cuanto a la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, será breve, conciso y se puntualizará los requisitos y efectos de llevarla a cabo, puesto que su estudio reviste un análisis más profundo, que haría más largo el presente documento, sin embargo, a manera de resumen, podemos precisar lo siguiente:

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 950 del Código Civil, tenemos las siguientes clases de prescripción adquisitiva de dominio, a saber:

- Prescripción adquisitiva corta u ordinaria, en virtud del cual, se adquiere a los cinco años la propiedad inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre y cuando se tenga justo título y buena fe.
- Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria, en virtud de la cual la propiedad inmueble se adquiere a los diez años mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, sin que se exija justo título ni buena fe.

Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio:

- La prescripción adquisitiva de dominio busca extinguir los derechos creados sobre el bien durante la posesión *animus domini* que exige el solicitante de la prescripción, durante el espacio de tiempo necesario que exige el artículo 950 del Código Civil.
- El poseedor vence al propietario inscrito o no inscrito en el Registro Público y se convierte en propietario dentro de un debido proceso judicial conforme al artículo 952 del Código Civil.
- La usucapión castiga la poca diligencia del propietario para cuidar su bien frente al poseedor quien se comporta como propietario del bien, cuidando los requisitos señalados en el artículo 950 del Código Civil.

Asimismo, la jurisprudencia civil nos asiste en este tema, a saber:

Casación Número 1479-2007/ LIMA

Órgano Jurisdiccional: Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“El artículo 952 del Código Procesal Civil en realidad es el artículo 952 del Código Civil, señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, de lo que se infiere que la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, orientada al reconocimiento de un derecho, por lo que dada su naturaleza no es susceptible de prescripción extintiva pues el plazo que*

transcurre solo afirma el derecho de quien ha adquirido el bien por prescripción continúa poseyendo.”

Casación Número 2609-2007/ LIMA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“Se encuentra habilitado para demandar prescripción adquisitiva de dominio quien alegue una posesión medita o inmediata de un bien inmueble, pues el ordenamiento legal vigente no distingue si la posesión para adquirir la propiedad vía prescripción adquisitiva deba tener las características mencionadas por la impugnante, sino que solo exige que la posesión sea continua, pacífica y pública. Además, cuando el artículo 950 del Código Civil señala que se deba poseer el inmueble como propietario, significa que existe el animus domini como elemento subjetivo, lo que equivale a la intención de poseer como propietario.”*

Casación Número 1272-2006/ LIMA NORTE

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“En autos el título traslativo por sí solo hubiera bastado para establecer la existencia de una compraventa configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor, aquella no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados a interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les*

permita acceder al registro de su título de dominio. Es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, pues los demandantes detentan un título imperfecto, el cual los faculta a recurrir al órgano jurisdiccional para que sea éste quien declare el derecho que corresponda, tanto más si los actores no demandan bajo el supuesto de prescripción corta (con justo título) sino que invocan la prescripción larga (posesión continua, pacífica y pública como propietarios durante diez años)”.

Casación Número 3732-2006/ TACNA

Órgano Jurisdiccional: Sala Civil Transitoria (Corte Suprema de Justicia de Lima).

- *“No es posible declarar propietario por prescripción adquisitiva a quien ya tendría dicha calidad en base a contratos privados de compraventa”*

De lo antes expuesto, en instancia judicial, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio *corta o larga* que se pudiera alegar los compradores en el presente caso, carece de fundamento puesto pues obra en expediente un contrato privado de compraventa entre las partes celebrantes, motivo por el cual, según lo indicado taxativamente por la Casación 3732-2006/ TACNA, no sería posible la declaración de propietario, por lo que nuevamente en esta instancia, no sería la vía idónea para sanear la propiedad.

Asimismo, en virtud de lo antes señalado, el TUO de la ley 27157¹³ y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, señala en su artículo 36:

- *“Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado”.*

Asimismo, el artículo 37 del mismo cuerpo legal, señala lo siguiente:

- *“Procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito. El solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco (5) años de posesión. Procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el Art. 2018 del Código Civil. En este caso, no será necesario que el solicitante acredite los cinco años de posesión a que se refiere el párrafo precedente”.*

Dicha normativa, señala el procedimiento para que ambas solicitudes (formación de títulos supletorios y prescripción adquisitiva de dominio), se tramiten por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme a lo establecido en dicho reglamento y supletoriamente

¹³ Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

por las normas del Código Procesal Civil. En ambos casos, siendo de aplicación a nuestro caso, en cuanto a la formación del título supletorio, los requisitos de esta figura jurídica, como ya he comentado anteriormente, es: (i) Que no exista un título de propiedad; y (ii) Que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito. Dicho esto, se cumpliría sólo la segunda condición, puesto que existe una edificación levantada y además cuenta con más de 5 años de posesión. Sin embargo, la primera condición, no se cumple porque existe un contrato privado de compraventa.

En cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, nada impediría para que el solicitante, en este caso la sociedad conyugal (los compradores) puedan alegar la prescripción adquisitiva de dominio notarial, cumpliendo los requisitos que señala el artículo 38 y 39 de la Ley 27157. Sin embargo, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma supletoria o complementaria de saneamiento de la propiedad, es decir, se puede invocar la prescripción adquisitiva notarial, por ejemplo, para evitar la cadena de transferencias que deba realizarse hasta la inscripción registral del último propietario. También cuando hay otros impedimentos de carácter legal como rectificar la partida de los otorgantes quienes no fueron declarados correctamente por sus padres en sus nombres o apellidos en su partida de nacimiento; o que los transferentes vendedores hayan fallecido y sea necesario, previo paso, realizar la declaratoria de herederos para que éstos los sucesores puedan transferir y si en el camino, al realizar la sucesión intestada, uno de los herederos no cuenta con sus nombres o apellidos inscritos en su partida de nacimiento correctamente, también será necesario realizar como paso previo, la rectificación de partida. Todo esto, no sólo tiene una demora de tiempo, sino que incrementa considerablemente los costos, si es que se opta por la vía notarial para realizar el trámite.

Concluyendo con la prescripción adquisitiva notarial, en este caso, como ya he comentado anteriormente, nada obstruye para que los compradores

soliciten la prescripción adquisitiva en sede notarial, sin embargo, aún se tiene comunicación con la parte vendedora (ENACE) y existe un liquidador quien pueda firmar la escritura de transferencia de propiedad, por lo que éste camino sería más sencillo y económico en comparación a la prescripción adquisitiva notarial.

En ese orden de ideas y luego de todo lo esgrimido, es menester del Tribunal Registral pronunciarse sobre el caso ya que no existe norma legal que regule la observación que antecede. Se deja constancia que se transcribe sucintamente lo señalado en la resolución, lo que no reviste un análisis jurídico del suscrito.

Consta en la Resolución 2182-2018-TR-L realizada por el Tribunal Registral, se desglosa lo siguiente:

- *“En cuanto a lo indicado por las partes respecto a la construcción en la cláusula segunda de la escritura pública, debemos tener presente que el artículo 100° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que en los casos de transferencia de predios cuya edificación no se encuentra inscrita no constituye obstáculo para la inscripción en el título que se haya consignado que la edificación también es objeto de transferencia.*

Si bien el supuesto presentado en el título viene en la categoría de grado, no es el supuesto contenido en la norma citada, debemos concluir que tampoco será obstáculo para la inscripción el indicar que no forma parte de la transferencia la fábrica construida en ella, teniendo en cuenta que en la partida no consta registrada la misma, por cuanto existiría adecuación entre el objeto de venta y el inmueble descrito en la partida. Caso distinto sería que la fábrica si estuviera registrada en la partida”.

- *“No obstante, revisemos lo establecido en el artículo 955 del Código Civil: “Artículo 955.- El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo”.*

Es decir, entendemos que nuestro ordenamiento civil ha establecido que la propiedad del predio tiene una extensión vertical, sin embargo, reconoce la posibilidad de que el subsuelo o el sobresuelo correspondan a un propietario distinto al titular del suelo, como son los casos del derecho de superficie y el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”.

- *“Bajo lo mencionado, es preciso señalar que los supuestos del artículo 955 del Código Civil son excepcionales, y en líneas generales lo que busca el ordenamiento civil es que el dueño del suelo coincida con el dueño de la edificación”.*
- *“En ese sentido, no guardaría lógica que el dueño de una edificación decida transferir solo el derecho de propiedad sobre el terreno y se reserve el derecho de propiedad sobre la edificación, pues claramente privaría al eventual adquiriente de la potencialidad de ejercicio de sus atributos como propietario del predio. Situación similar se presentaría en los casos donde no existiese edificación alguna que el propietario del terreno decida transferir el dominio del sobresuelo (aires) manteniendo la propiedad del terreno”.*
- *“En ese sentido, la compraventa de un terreno donde se señala que la edificación erigida no es de dominio del vendedor, y por lo tanto no forma parte de la transferencia, no impide que el nuevo propietario ejerza sus atributos de propietario y optar por el ejercicio de competencias. que le concede el ordenamiento legal”.*

- *“Por lo tanto, no constituye un dato relevante el hecho de que las partes mencionen en el contrato que la titularidad de las construcciones levantadas en el terreno no corresponde al vendedor”.*
- *“Por consiguiente, del análisis realizado, podemos determinar que la transferencia de propiedad acordada guarda plena validez y eficacia, cumple con los requisitos de la compraventa y además guarda adecuación con la partida registral vinculada, por lo que es mérito **revocar la observación y DISPONER DE SU INSCRIPCIÓN**, conforme a los fundamentos expuestos en los análisis de la resolución”.*

De acuerdo con el análisis del Tribunal Registral, lo solicitado por los registradores públicos, era una exigencia innecesaria, de forma, no de fondo. Por lo tanto, no constituye un dato relevante el hecho que las partes mencionen en el contrato que la titularidad de la construcción levantada en el terreno no corresponde al vendedor.

IV.2.4 Definir en qué situación la transferencia de propiedad recae sobre el terreno con edificación no declarada y que no es materia de transferencia

Esta situación si se encuentra descrita en el artículo 100° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala lo siguiente:

- *“Artículo 100.- Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita. -
En los casos de transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, esto no constituye obstáculo para la*

inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la transferencia”.

Para darle un sentido interpretativo, es necesario recurrir a la doctrina registral para mayor entendimiento del artículo 100, en tal sentido, según lo comentado por la doctora Perales (2019), a saber:

- *“Lo establecido en dicho artículo pretende evitar que al momento de la calificación de un título transferencia de predio en el que el registrador advierta que se está transfiriendo también una edificación que en la partida no consta inscrita, esta omisión de la inscripción, no sea obstáculo para la inscripción, hecho que podría producirse por cuando el registrador tiene que verificar la adecuación entre la descripción del bien contenida en el documento de transferencia y lo que consta en la partida.*

El análisis del supuesto regulado en el artículo 100 del reglamento de inscripción del registro de predios, empieza por señalar que conforme dispone el artículo 2º del reglamento del registro de predios, es el registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del código, normas administrativas y demás normas especiales; el artículo 3 indica que son aplicables al registro de predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento general de los Registros Públicos.

Uno de los principios registrales directamente vinculados con el registro de predios es el principio de especialidad, que establece que, por cada bien o persona jurídica, se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. La aplicación de este principio adquiere particular relevancia, pues es necesario que los bienes objeto del

tráfico jurídico sean indubitadamente determinados, debiendo existir adecuación entre la descripción consignada en el título de transferencia y la que consta en la partida registral.

La aplicación de este principio la efectúa el Registrador al momento de la calificación, cuando al evaluar el título presentado y de conformidad con lo dispuesto en el inciso "a". del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deba confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

Esta adecuación supone que se pueda determinar con certeza que el predio materia de transferencia y cuya descripción está contenida en el título, sea el mismo que consta inscrito en la partida, y podría haberse dado que en virtud del principio de especialidad el Registrador hubiera alegado al verificar que el título contenía la transferencia de la fábrica y esta no se encontraba inscrita, la discordancia con la Partida registral, lo que hubiera impedido la inscripción. Sin embargo, considero que en ese supuesto podría aplicarse el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el X pleno, que dispone "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia, materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR, del 14 de noviembre de 2001, N° 464-1997-ORLC/TR, del 12 de diciembre de 1997, N° 305-2000-ORLC/TR, del 28 septiembre de 2000 y N° 45-2002-ORLC/TR, del 24 de enero de 2002.

Conforme al citado precedente, no es exigible que la descripción del bien contenida en el título sea idéntica a la que consta en la partida, debiendo el registrador buscar elementos que permitan

su identificación y dentro del marco discrecional de la función concluir que el inmueble materia de transferencia es el mismo que consta inscrito en la Partida.

Por tanto, es también necesario que el Registro se adecúe a conceptos modernos como el de la circulación de la riqueza, inmerso en las transferencias de inmuebles, considerando que menores exigencias para la transferencia de propiedad, facilitando la contratación, reduciendo su costo y por ende facilitando la circulación de la riqueza.

Por ello, en los casos en que la edificación no se encuentre inscrita, y se consignara en el contrato de compraventa que también se está transfiriendo, se harían más onerosos los costos de transferencia; si se exigiera al propietario que primero regularice la inscripción de la declaratoria de fábrica, lo que probablemente desincentivaría el tráfico jurídico, limitando así la circulación de los bienes”. (p.306).

El comentario antes citado, hace justicia al caso que nos convoca, ya que si la edificación no se encuentra inscrita y es objeto de transferencia junto con el terreno donde fue edificado, que se inscriba sin mayor observación, incluso considerando los costos sociales de desincentivo de transferencia si es que fuera necesario exigir la declaratoria de fabrica como saneamiento físico legal, previo a la inscripción.

De igual forma, tal como indica la doctora Perales, el registrador debe tomar en consideración la búsqueda de elementos que le permita identificar el bien dentro de las facultades que son conferidas, aunque no indica, y debería precisar el alcance y límite del marco discrecional, ya que, a mi criterio, ésta está supeditada a lo que indica el Reglamento General de los Registros Públicos y si no lo dice, el Tribunal Registral en segunda instancia debe pronunciarse al respecto. En este caso, se observó que había una transferencia de propiedad por contrato privado en primera instancia del año 1996, luego un contrato de *formalización de compraventa* del año 2018, en donde se indicó

que la transferencia se realizó por el terreno, más no por la edificación erigida en el mismo terreno. Los registradores en lugar de aplicar lo dispuesto por la doctora Perales, exigieron requisitos que no tenían que ver con la naturaleza del contrato y voluntad de las partes e incluso observó que el terreno no se puede transferir sin la edificación, cuando ya hemos revisado que no puede ser así, incluso si no se ha constituido derecho de superficie.

Por lo tanto, queda claro que cuando la transferencia es sólo por el terreno, es muy fácil indicar que esta se encuentra enmarcada por lo dispuesto por el artículo 1529 del Código Civil y demás normas antes glosadas, y si hay edificación no declarada y en el que tampoco está incluido dentro del contrato de transferencia, tampoco sería un obstáculo para la inscripción, ya que no consta inscrita la declaratoria de fábrica. Otro escenario sería si la declaratoria de fábrica estuviera inscrita en la partida, puesto que en este supuesto no habría adecuación entre el bien objeto de transferencia y el inmueble que describe la partida, en aplicación del principio de especialidad, antes mencionado.

V. CONCLUSIONES

En vista de todo lo expuesto a lo largo del presente trabajo, y a manera de resumen, presento las siguientes conclusiones:

- 1) El contrato original de 1996 desplegó todos sus efectos obligacionales y de prestaciones recíprocas entre las partes. No es verdad que cuando las partes indican que los efectos del contrato del 2018 se retrotraen al contrato del año 1996, puesto que el contrato original desplegó todos sus efectos correctamente. No fue necesario incluso indicarlo en el contrato de 2018, sin embargo, las partes tienen la potestad de guardar la formalidad que ellos convengan en aras de su libertad contractual. En ese caso, el hecho que existan dos contratos y las partes mismas indiquen que un contrato emitirá

sus efectos para otro contrato con fecha anterior, solo tiene interés y poder como obligación para ellos mismos, sin embargo, hay una diferencia si el contrato tiene un efecto civil patrimonial. Luego de lo analizado, esta función se llevó a cabo correctamente desde el inicio de la contratación, es decir la transferencia de la propiedad se realizó correctamente en 1996 y no en 2018, por lo que no era necesario formalizarlo ni regularizarlo.

- 2) Es claro que la observación registral para acceder a la inscripción de la compraventa al registro público sólo es un hecho anecdótico para las partes o en todo caso un requisito de forma para acceder al registro. Por ello, fue necesario el segundo contrato del año 2018, puesto que el contrato necesitaba revestir la formalidad de escritura pública. Sin embargo, lo correcto hubiera sido que el mismo contrato privado del año 1996 se convierta en minuta, se eleve como escritura pública y se proceda a acceder al registro. La indicación en el contrato que el vendedor no era propietario de la edificación fue una cláusula laxa, que no tenía ningún efecto patrimonial ni obligacional entre las partes. En todo caso, lo más importante en ese espacio obligacional era la cancelación del precio de venta, que en buena cuenta si se incluyó, pero lo demás no fue necesario indicarlo ni precisarlo. En todo caso, queda en la esfera privada, la necesidad del vendedor que conste dicha cláusula.
- 3) Asimismo, es preciso indicar que, lo más importante aquí fue dilucidar la *formalización* que las partes le dieron al contrato de compraventa y cuándo se dieron los efectos de este.
- 4) En ese orden de ideas, nuestro ordenamiento civil busca que el dueño del suelo coincida con el dueño de la edificación, bajo esa premisa lo expuesto por el artículo 955 del Código Civil, son excepcionales.
- 5) Por último, no guardaría lógica que el dueño de una edificación decida transferir solo el derecho de propiedad sobre el terreno y se reserve el derecho de propiedad de la edificación, pues claramente privaría al eventual adquirente de la potencialidad de ejercicio de sus atributos como propietario del predio. Situación similar se presentaría en los casos donde no existiese edificación

alguna que el propietario del terreno decida transferir el dominio del sobresuelo (aires), manteniendo la propiedad del terreno.

VI. RECOMENDACIONES

Luego de todo lo esgrimido en el siguiente informe, paso a recomendar lo siguiente:

1. Realizar una campaña registral, para que SUNARP informe a la población la importancia de inscribir sus transferencias de propiedad en Registros Públicos.
2. A lo largo de todo el presente documento, se ha evidenciado que el contrato de compraventa carecía de requisitos de forma, no de fondo, lo que hacía subsanable su acceso al Registro Público de manera fácil y sencilla, sin embargo, por todo lo mostrado en la investigación, el requisito de forma en el Registro Público parece más importante que el requisito de fondo que es el propio contrato de compraventa, por lo que es necesario su identificación, evaluación y posterior modificación para evitar éstas situaciones, pues cuando se presenta un contrato y hasta que se inscribe puede pasar mucho tiempo, de acuerdo a la carga que tenga la SUNARP en estudiar y resolver el caso. Un requisito de forma nunca puede ser más importante que un requisito de fondo.
3. Asimismo, la calificación registral que hace referencia el artículo 2011 del Código Civil y demás dispositivos registrales en referencia que, en el acto de calificación registral, se debe propiciar y facilitar las inscripción de los títulos ingresados al registro, debe ser modificado y regulado con mayor precisión en cuanto al aspecto de calificación registral, habida cuenta que en la práctica los registradores públicos tienen autonomía para realizar sus funciones. En ese sentido, en mérito a esa autonomía, muchas veces la calificación se realiza

en la base de la propia interpretación del registrador que puede ser impreciso o erróneo, por lo que se debe establecer un nuevo marco para para que los registradores tengan un criterio más amplio o al menos uniforme en base a la experiencia de las calificaciones, observaciones e inscripciones que se presentan al registro público para así acelerar y facilitar las inscripciones.

4. Los registradores deben estar mejor capacitados para que puedan resolver casos y así evitar una larga espera hasta que llegue el caso al Tribunal Registral, y de esa manera se inscriba del título. Sobre todo, en los criterios que establecen los precedentes de observancias obligatorias emitidas por la propia SUNARP y/o resoluciones emitidas en los diferentes casos que resuelve el Tribunal Registral, para que pueda convalidarse un caso igual o similar y que el tribunal ya haya deliberado anteriormente. De esa manera se puede evitar el procedimiento a segunda instancia, ya que este trámite puede tomar mucho tiempo, como he comentado líneas arriba. En muchos casos es el propio administrado el obligado de hacer notar al registrador que su observación no tiene lugar, en base a los criterios que han adoptado los diferentes tribunales registrales para resolver de la mejor manera su caso y proceder a la inscripción.

5. Es evidente lo perjudicial que puede ser presentar un contrato de compraventa después de mucho tiempo al Registro Público, ésta es una práctica habitual que he podido corroborar en mis años de practica legal, es decir, las personas que llevan contratos de transferencia de propiedad tienen la costumbre (o mala costumbre) de dejar por sentados sus acuerdos en simples contratos privados. Hay de todo tipo: contratos privados a sola firma; contratos privados con firma legalizada, en la cual la única formalidad que reviste dicho documento es la fecha cierta; en el mejor de los casos se llega a elevar el contrato en escritura pública, sin embargo, no se tramitan los partes notariales al registro público. Si bien es cierto, el artículo 949 del Código Civil indica que la sola obligación hace propietario del bien al comprador, en la opinión del suscrito, la inscripción registral es muy necesaria, sobre todo en nuestros tiempos, pues las ventajas de tener inscrita la propiedad son distintas además de la seguridad jurídica y la

publicidad que otorga el registro: i) Sanear la propiedad para entregar la casa como garantía de un crédito hipotecario, lo que en el derecho civil se le conoce como un derecho real de garantía; ii) Poseer el bien inmueble inscrito posibilita el rápido tráfico inmobiliario de la cosa. Sucede muchas veces que las personas se ven en la necesidad de vender la propiedad por muchos motivos, ya sean personales o económicos, y cuando el tiempo apremia es necesario vender la propiedad rápidamente, sin embargo, cuando no consta inscrita la propiedad, podría frenar la venta, ya que un comprador diligente, en su mayoría de casos, desea invertir su dinero en un bien que conste inscrito en el registro público; iii) Tener la propiedad no inscrita en el registro público castiga el precio de futura venta, y eso se revela cuando el futuro comprador castiga el precio al vendedor, es decir, por ejemplo: Si una casa cuesta 100, y al no constar inscrita la propiedad en el registro público, el futuro comprador se puede ver desalentado en comprar dicho bien inmueble no inscrito a ese precio, ya que tendría que incurrir en gastos de inscripción por lo que le ofrecería menos dinero al vendedor por dicha circunstancia. Asimismo, puede ser que necesite tramitar una serie de *compraventas* hasta llegar a su momento de transferencia o buscar al propietario inscrito en el registro público para realizar la transferencia, y muchas veces ésta persona, el comprador inscrito, no guarda relación con el vendedor, por lo que en la mayoría de los casos el favor de la transferencia en apariencia termina siendo un servicio y el comprador termina pagándole al propietario inscrito solo para realizar la transferencia y poder así inscribir la transferencia en el registro público; iv) Otro ejemplo también podría ser que la propiedad no se encuentre debidamente saneada, supongamos que cuando el comprador adquirió la propiedad, ésta constaba de un piso y con el paso de los años construyó un piso más y no lo declaró, no tramitó licencia de edificación municipal y tampoco regularizó la construcción tal como lo indica la Ley 27157. Esta situación sería un problema para el vendedor, porque tendría que primero que sanear su propiedad inscribiéndola en registros públicos o trasladarle esa función al comprador, quien castigará el precio, puesto que el piso de arriba no consta en documentos, pero si existe en la realidad extra registral, por lo que tendría que prescribir dicha edificación, por citar un ejemplo de saneamiento de la propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Avendaño; J. (1965). *Los títulos supletorios y la acción declarativa de prescripción*. Themis, Lima, año 1, octubre – diciembre de 1965.

Albadalejo; M. (2010). *Derecho Civil III Derecho de Bienes Undécima edición*. Edisofer Libros Jurídicos.

Acosta; C. (2013). *Análisis de los requisitos de validez del acto administrativo y los principales vicios que lo afectan*. Actualidad Gubernamental.

Castillo Freyre; M. (2000). *Tratado de la Venta Tomo I*. Fondo Editorial de la PUCP.

Castillo Freyre; M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Palestra.

Castillo Freyre; M. (2010). *Tratado de la Venta Tomo II*. Palestra Editores.

De la Puente y Lavalle; M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Gaceta Jurídica.

Diez – Picazo; L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*. Thomson Civitas.

Diez – Picazo; L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III*. Thomson Civitas.

Gonzales L., J. (2002). *Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica.

Gonzales; G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Civil y Procesal Civil.

Morón; J. (2019b). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Nuevo Texto Único Ordenado de la Ley 27444 (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS)* (t. I). 10.^a ed. Lima. Gaceta Jurídica.

Perales; A. (2019). *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Subdirección de Capacitación Registral. Dirección Técnica Registral. Enlace: https://drive.google.com/file/d/1EXn_62fUp2EIHYCl0oyyvFU61qjvibIP/view

Soto; C. (2013). *Homenaje a Manuel de la Puente y Lavalle. Tomo I*. Instituto Peruano de Arbitraje – IPA. Estudio Echeconpar.

Torres; A. (2001). *Acto jurídico. 3ª Edición*. Idemsa.

Vílchez; P. (2019). *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Subdirección de Capacitación Registral. Dirección Técnica Registral. Enlace: https://drive.google.com/file/d/1EXn_62fUp2EIHYCl0oyyvFU61qjvibIP/view

Casación 2468-2017-Arequipa. (2018, 04 de octubre) Considerando 11.

Casación 4977-2007-Lima. (2008, 22 de noviembre).

Decreto Legislativo N° 836. (27 de julio de 1996).
<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00836.pdf>

Decreto Supremo N.º 008-2004-JUS (01 de agosto de 2004). Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3108698/Decreto%20Supremo%20N%C2%B0%20008-2004-JUS.pdf?v=1682023695>

Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda (08 de noviembre de 2006). Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/1545246932-TUO_27157.pdf

Resolución No 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. (18 de mayo de 2012).

<https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn/>

Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros No 097-2013-SUNARP-SN. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (04 de mayo de 2013).

<https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-097-2013-sunarp-sn/>

Ley N° 26741, Ley que autoriza al Ministerio de Justicia a convocar concurso público de méritos para notarios públicos (11 de enero de 1997).
<https://www.leyes.congreso.gob.pe/documentos/Leyes/26741.pdf>

Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos (04 de octubre de 1994).
<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Ley N° 26002, Ley del Notariado (14 de enero de 1993).
<https://docs.peru.justia.com/federales/decretos-leyes/26002-dec-26-1992.pdf>

Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (19 de julio de 1999).
<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=54>

Sentencia 4442-2015-Moquegua. (2017, 18 de enero). Sentencia del Pleno Casatorio.
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/90b17a804fbf2645be51be5a56224ace/SentenciadelPlenoCasatorioCasacion_N_4442_2015_Moquegua.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=90b17a804fbf2645be51be5a56224ace

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Memoria Sunarp. (1996), Memoria SUNARP.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1580341/MEMORIA-SUNARP-1996.pdf?v=1611339858>