



Handwritten signature and name: Yanet Barbara Paucar Atamari



**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 165 - 2006- SUNARP-TR-A

Arequipa, 22 de setiembre de 2006



APELANTE	:	YANET BARBARA PAUCAR ATAMARI
TITULO	:	N° 22740 DEL 10.7.2006
RECURSO	:	N° 06011752 DEL 14.8.2006.
REGISTRO	:	PREDIOS DEL CUSCO.
ACTO	:	RECTIFICACION
SUMILLA	:	

RESERVA DE PROPIEDAD

"El derecho que se deriva de la reserva de propiedad que se constituye respecto a un bien futuro, es de naturaleza meramente obligacional, como tal, no tiene carácter inscribible".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita vía rectificación la inscripción de la carga que contiene la cláusula adicional de la minuta inserta en la escritura pública de fecha 12.10.2004, omitida en el rubro AS.-01-D.- Cargas y Gravámenes en la Partida Electrónica N° 11039256 del Registro de Predios de Cusco – Zona Registral N° X sede Cusco.

A dicho efecto se adjunta, entre otros documentos, los siguientes:

- Formulario conteniendo la solicitud de inscripción de título.
- Escrito que sustenta la solicitud de rectificación, suscrito por Yanet Barbara Paucar Atamari.
- Fotocopia de la escritura pública de compraventa de fecha 12.10.2004, otorgada ante Notaria del Cusco Antonieta Ocampo Delahaza, por Yanet Bárbara Paucar Atamari y Ana Augusta Gutiérrez Cruz, casada con Buenaventura Guillén Caviedes.
- Fotocopia simple del DNI de la presentante.





II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Cusco – Zona Registral N° X – sede Cusco, Renzo Ortiz Díaz, formuló observación en los siguientes términos:

“(...)

ANALISIS:

1.- De la verificación de los antecedentes registrales en el Registro de Predios, P.E. N° 11039256, se advierte que se encuentra inscrito el predio materia de calificación como lote de terreno y estando a la cláusula adicional (materia de la presente rogatoria) se tiene que la misma recaerá sobre una edificación futura (último nivel), por lo que para proceder con la inscripción solicitada, como acto previo al presente deberá inscribirse la declaratoria de fábrica sobre el lote de terreno, de conformidad con el Art. 1410 del Código Civil.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente, fundamenta su recurso de apelación, en los siguientes términos:

- Por escritura pública del 12 de octubre del 2004, otorgada ante la Notaría del Cusco, Antonieta Ocampo Delahaza, consta el contrato de compraventa del Lote A-14-A de la Urbanización Los Andenes.
- En dicha escritura se establece una cláusula adicional que es un pacto de reserva de propiedad con el siguiente tenor:

“Por haberse otorgado la transferencia en un precio rebajado, en forma de compensación y por acuerdo de las partes contratantes, se establece que a la vendedora se le reservará con derecho de propiedad el último nivel del inmueble a construirse sobre el terreno materia de transferencia y que sea permitido por los parámetros urbanísticos de la municipalidad respectiva”.

- Señala que la citada escritura contiene un pacto de reserva de propiedad inscribible como carga; sin embargo, el Registrador omitió inscribirlo, por lo que la publicidad registral existente es deficiente y perjudica su derecho de propiedad reservada sobre dicho lote de terreno.
- Ante tal situación ha solicitado la rectificación del asiento registral; sin embargo, el Registrador acepta que existe una reserva de propiedad sobre una edificación futura (último nivel); empero, contradictoriamente pide la inscripción previa de la declaratoria de fábrica, pese a que a la fecha no existe ninguna construcción.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble sub materia, identificado como Lote 14-A de la Manzana "A" de la Urbanización Los Andenes, Distrito, Provincia y Departamento del Cusco, se encuentra registrado en la Partida electrónica N° 11039256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco - Zona Registral N° X sede Cusco, en cuyo asiento 01.-C.- aparece registrado el dominio a nombre de Ana Augusta Gutiérrez Cruz y Buenaventura Guillén Caviedes, en mérito a la venta otorgada por Yanet Bárbara Paucar Atamari.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios, con el informe oral del abogado Wilfredo Palomino Flores.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede la inscripción de la reserva de propiedad sobre un bien futuro?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo establecido en el artículo 75° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP):

"Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad".

Como lo expresa Roca Sastre, la inexactitud registral constituye una situación tabular anómala que interesa al Derecho Inmobiliario Registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta.

2. El concepto de inexactitud registral comprende dos supuestos básicos:

- a) Que la inexactitud provenga de errores cometidos en la extensión de algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del GRP.
- b) Que la inexactitud provenga de causas distintas a los errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como



RESOLUCIÓN N° 165- 2006- SUNARP-TR-A

supuesto general aplicable, la presentación de título modificatorio posterior, que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

3. En el primer supuesto, si el error es material, la rectificación se realizará conforme a lo señalado en el artículo 82¹ del RGRP. Si el error es de concepto, entonces la rectificación se realizará a pedido de parte - salvo el supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 76² del RGRP, en que es de oficio, y en mérito al título archivado, cuando resulta claramente del mismo. Si no resultara claramente del título archivado, entonces la rectificación se hará mediante la presentación de un nuevo título, con la intervención de todos los interesados o mediante resolución judicial (art. 84 del RGRP).

Así el error material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el registro.

4. Mediante el título venido en grado se solicita que vía rectificación de asiento registral, se efectúe la inscripción de la cláusula adicional de la minuta inserta en la escritura pública de fecha 12.10.2004, otorgada ante el Notario del Cusco: Lucila Antonieta Ocampo Delahaza, cuya inscripción según indica, se habría omitido extender en el rubro AS.-01-D.- Cargas y Gravámenes en la Partida Electrónica N° 11039256 del Registro de Predios de Cusco – Zona Registral N° X sede Cusco; en mérito al título que fuera presentado el día 25.5.2005 bajo el N° 2005-00017368.

Corresponde entonces, dilucidar si la cláusula adicional mencionada, contiene acto registrable; y según el caso, determinar si su no-inscripción en la citada partida registral, importa o no un error material, que merezca rectificación en virtud del título 2005-00017368.

5. Del tenor de la minuta inserta en la escritura pública de fecha 12.10.2004, fluye el contrato de compraventa celebrado por Yanet Bárbara Paucar Atamari (vendedora) con Ana Augusta Gutiérrez Cruz y Buenaventura Guillén Caviedes (compradores), respecto a un lote de terreno de 100 m², signado con el número 14-A, de la Manzana "A", ubicado en La Urbanización Los Andenes; precisándose en la cláusula cuarta de la minuta, que: *"El precio pactado, es de cinco mil novecientos dólares americanos*

¹ Artículo 82.-Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado salvo que este no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII del Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

² Artículo 76.- Procedencia de la rectificación: En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.



RESOLUCIÓN Nº 165- 2006- SUNARP-TR-A

(S/5,900.00 D.A.) el mismo que ha sido pagado en su totalidad por la parte compradora, al momento de suscribir el presente contrato, dejando expresa constancia que la parte vendedora ha recibido en conformidad dicho dinero a la firma de la escritura.”.

Además se precisa en la cláusula décima, que la compra-venta se realiza “ad corpus”, con las atribuciones establecidas en el art. 923 del Código Civil (en adelante C.C.).

No obstante lo anterior, se establece una cláusula adicional en los siguientes términos: “Por haberse otorgado la transferencia en un precio rebajado, en forma de compensación y por acuerdo de las partes contratantes, se establece que a la vendedora se le reservará con derecho de propiedad el último nivel del inmueble a construirse, sobre el terreno materia de transferencia, y que sea permitido por los parámetros urbanísticos de la Municipalidad respectiva.” (subrayado es nuestro).

En tal sentido, la vendedora, estima que al no haberse inscrito la denominada “reserva de propiedad” pactada, se ha incurrido en error material susceptible de rectificación.

6. Ahora bien, el C.C. define a la compraventa, como el contrato, en virtud del cual, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero (art. 1529 del C.C.); de lo cual se deriva como obligación esencial del vendedor la de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien (art. 1549 C.C.) y como principal obligación del comprador, la de pagar el precio en el momento, manera y lugar pactado (art. 1558 del C.C.)
7. En tal contexto, el artículo 1583 del citado cuerpo legal, respecto a la compra-venta con reserva de propiedad, establece:

“En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.”.

Ernesto Clemente Wayar³, citado por Mario Castillo Freyre, señala, la venta con reserva de dominio es aquella que se celebra reservándose el vendedor el dominio sobre la cosa vendida, hasta que el comprador pague la totalidad del precio estipulado.

³ CASTILLO FREYRE, Mario: Comentarios al Contrato de Compraventa – Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil. Gaceta Jurídica. 1ra. Edición. Enero 2002, p. 259.



[Handwritten signature]

Es decir, dicho pacto prevé que la transferencia de propiedad que ostenta el vendedor no se producirá hasta que el comprador haya pagado la totalidad o una parte determinada del precio convenido, aunque el bien haya sido entregado al comprador; pues dicho pacto, en estricto no persigue otra cosa que no sea la de garantizar el pago del precio.

[Handwritten note]

8. Sin embargo, tal como se ha señalado en el punto 5, el precio de la compraventa sub materia, fue establecido en la suma de cinco mil novecientos dólares americanos, monto que ha sido pagado en su integridad a la suscripción de la escritura pública (12.10.2004); por tanto, operó la transferencia de propiedad respecto al lote de terreno que ha sido objeto del contrato.

Si bien es cierto, en la cláusula adicional de la minuta de compraventa, se alude a una "reserva de propiedad", respecto al "último nivel del inmueble a construirse"; debemos advertir que del contrato celebrado, no fluye monto alguno pendiente de pago, que sustente una reserva de propiedad conforme al mencionado artículo 1583; máxime que tampoco se ha precisado el valor del supuesto precio rebajado. Por tanto, entendemos que con relación al lote de terreno, operó la transferencia de propiedad y no existe reserva de propiedad alguna con relación a dicho lote de terreno, puesto que se pagó el precio en su totalidad.



9. En tal sentido, la denominada (por el apelante) "cláusula de reserva de propiedad", en estricto no lo es, toda vez, que regula un tema netamente obligacional que vincula a las partes, respecto a un "bien futuro", lo cual queda corroborado con lo señalado por la apelante en el ítem 5 del recurso de apelación, cuando indica "Pues si a la fecha no existe ninguna construcción"; por tanto, el cumplimiento y ejecución de dicho pacto se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, conforme al artículo 1534⁴ concordante con el artículo 1410⁵ del C.C.



10. Tratándose de bienes futuros, el contrato es de carácter conmutativo, como tal, sólo producirá efectos cuando el bien llegue a tener existencia, lo que no implica que la llegue a tener (si no la tuviera, nunca producirá efectos, ya que nunca se habrá producido la condición suspensiva a la que está sujeto)⁶.

⁴ CODIGO CIVIL:

Artículo 1534.- Compra venta de bien futuro: En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

⁵ Artículo 1410.- Cumplimiento sobre bien futuro

Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.

Si la falta de entrega obedece a causas imputables al obligado, el acreedor puede recurrir a los derechos que le confiere la ley.

⁶ CASTILLO FREYRE, Mario: Op. Cit., p. 49.



RESOLUCIÓN N° 165- 2006- SUNARP-TR-A

[Handwritten signature]

[Handwritten text]

Entonces, si el bien aun no existe (*último nivel del inmueble a construirse, sobre el terreno materia de transferencia*), no podría el vendedor, irrogarse un derecho real de propiedad⁷ sobre un inmueble inexistente; pues para que ello sea posible, previamente tendrá que existir el bien, esto es, cumplirse la condición suspensiva (edificación del último nivel); y por tanto, a partir de entonces, recién podría reservarse la propiedad de inmueble respectivo, puesto que ello tampoco podrá tener efecto retroactivo⁸.

11. En este orden de ideas, podemos concluir que la cláusula adicional de la minuta inserta en la escritura pública sub análisis, es de naturaleza meramente obligacional; pues aun no se ha verificado la condición suspensiva (construcción del último nivel de la edificación); por tanto, no podría tener acceso al registro, habida cuenta, que la inscripción de la propiedad, conlleva la exigencia de la inscripción previa del bien, pues conforme al artículo 2015 del Código Civil, ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.



Adviértase que conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro.

12. La regla general aplicable a los actos inscribibles, es que todos los actos o negocios susceptibles de crear o modificar un derecho real son inscribibles en el Registro Inmobiliario⁹; entonces, los derechos no-reales (obligacionales), carecen de aptitud para acceder al Registro, salvo casos excepcionales expresamente regulados, como ocurre con el contrato de arrendamiento y el contrato de opción¹⁰.

⁷ Conforme lo dispone el art. 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. (...).

Gunther Gonzáles Barrón, señala: La doctrina más moderna, concibe al “derecho real” como una categoría instrumental individualizadora de un particular tipo de tutela jurídica ligada a la inherencia o a la inmediatez sobre la cosa. Esta categoría jurídica tiene como interés fundamental protegido el aprovechamiento de la cosa, esto es, el goce de las realidades del mundo externo. El aspecto característico a los fines de la “realidad” no es tanto el ejercicio inmediato del poder sobre el bien, sino la incorporación del derecho sobre tal bien, con la peculiaridad de producir oponibilidad del derecho y su estrecha relación con las vicisitudes del bien. (Curso de Derechos Reales. Jurista Editores, p. 56).

⁸ CODIGO CIVIL: Artículo 177.- Irretroactividad de la condición: La condición no opera retroactivamente, salvo pacto en contrario.

⁹ GONZALES BARRON, Gunther: Tratado Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. 2da. Edición, p. 628.

¹⁰ CODIGO CIVIL: Art. 2019: Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles
Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:





RESOLUCIÓN N° 165- 2006- SUNARP-TR-A

Por tanto, concluimos que no procede la inscripción de la cláusula adicional, solicitada, de manera que no se configura el supuesto de error material que sustenta la solicitud de rectificación sub materia.

Corresponde entonces, revocar la decisión del Registrador; y disponer la tacha del título por cuanto la cláusula adicional no tiene carácter registrable, siendo de aplicación el inciso b) del artículo 42^o¹¹ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la Dra. María Teresa Salazar Mendoza, como vocal suplente designado por Resolución N° 013-2006-SUNARP/SA de fecha 14.07.2006.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada; y sin perjuicio de ello, **DISPONER** la tacha, por los distintos fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
 - 2.- Los contratos de opción.
 - 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
 - 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
 - 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
 - 6.- Los contratos de arrendamiento.
 - 7.- Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.
 - 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
 - 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.
- ¹¹ Artículo 42.- Tacha sustantiva: El Registrador tachará el título presentado cuando:
(...) b) Contenga acto no inscribible; (...).