



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 24 de febrero de dos mil diecisiete.

APELANTE : **MARIA DEL PILAR CHUNGA SOSA**
TÍTULO : **2113640-2016 del 17.11.2016**
INGRESO : **547-2016**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE PIURA**
ACTO(S) : **CONFIRMACIÓN DE COMPRAVENTA**
SUMILLA(S) :

Actos Jurídicos sujetos a plazo suspensivo

"Es inscribible el acto modal sujeto a plazo suspensivo, cuando el cumplimiento de este implique una transferencia de dominio otorgada por el titular del dominio".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título alzado, la señora Chunga Sosa solicitó inscribir la confirmación de compraventa otorgada por Rosa Antonia Hurtado Moscol Vda. de Olaechea a favor de la sociedad conyugal conformada por Christian Jesús Balarezo Toribio y Jackeline Shirley Mellado Hurtado de Balarezo, respecto del bien inmueble ubicado en el lote 12B de la manzana H del Asentamiento Humano "18 de Mayo" del distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida N.º P15010174 del Registro de Predios de Piura. Para tal efecto se ha adjuntando el parte notarial de la Escritura Pública N.º 340 de fecha 19.2.2016, otorgada ante el notario de Piura Rómulo Jorge Cevasco Caycho.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades. El 15.12.2016, el registrador público Yezzler Sandoval Guevara formuló la segunda observación al título alzado. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:



RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

Señor(es) : Maria del Pilar Chunga Sosa

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(n)es, acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

1.- ACTO SOLICITADO: Confirmación de compraventa - Partida P15010174

2.- CONSIDERACIONES:

Se presenta vía reingreso escrito por el usuario pretendiendo se de por levantada la observación formulada por el Registrador, señalando lo siguiente:

"4.- Como consecuencia de ello, al haberse cumplido con los elementos constitutivos del contrato de compraventa, esta operó y por lo tanto debe inscribirse dicha enajenación."

5.- " Sin perjuicio de ellos, las partes han convenido que la entrega del inmueble o la posesión del mismo será otorgada al momento de la muerte de la vendedora (...) ello no implica un impedimento para la inscripción de la enajenación sino por el contrario lo que ellos constituye es una carga que también deberá inscribirse".

Como se aprecia la usuaria solicita se inscriban dos actos, a saber: la compra venta y la carga. Al respecto, se informa lo siguiente:

Si bien la transferencia de la propiedad es consensual conforme al artículo 949 del Código Civil que establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, el mismo texto sustantivo regula en su artículo 1549 del Código Civil el Perfeccionamiento de transferencia en los siguientes términos: "Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien."

Se verifica así, que en nuestro ordenamiento jurídico la TRANSFERENCIA es consensual, pero para el caso específico del CONTRATO DE COMPRA VENTA, la transferencia debe PERFECCIONARSE, y el perfeccionamiento se efectúa con el cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor.

En este sentido, en la cláusula novena de la minuta de fecha 08/06/2015 que se formaliza se aprecia que "Los efectos de la entrega del bien inmueble se encontrarán suspendidos hasta el fallecimiento de la vendedora, haciéndose efectivo todos los derechos y obligaciones respecto a dicho inmueble para los compradores, recién hasta el cumplimiento de dicha condición."

Por lo que a fin de proceder a la inscripción del negocio jurídico de la COMPRA VENTA deberá acreditarse el cumplimiento de la condición (tal como se precisó en la eschela de observación anterior), no obstante, la presentante en su escrito precisa en las cláusulas 4 y 6 que es materia de inscripción dos actos:

- 1.- La Enajenación, vale decir la COMPRA VENTA
- 2.- La Carga, es decir, la condición suspensiva.

Se informa al usuario que el Tribunal Registral en la Resolución N° 1650-2014-SUNARP-TR-L de 01/09/2014 determinó que "Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble."

En el presente caso, la modificación de la situación jurídica se producirá una vez que se cumpla la condición, en consecuencia, recién con el fallecimiento del vendedor es que se modifica la situación jurídico real del inmueble, en consecuencia, NO es objeto de inscripción la COMPRA VENTA, al no haber mutado la situación jurídica, siendo objeto únicamente de inscripción la CONDICION SUSPENSIVA, la cual será extendida en el Rubro de cargas y gravámenes, por lo que no procede la solicitud de la usuaria (inscripción de la enajenación y de la carga), siendo solo objeto de inscripción la carga.

Por lo que se solicita a la usuaria se sirva efectuar las aclaraciones correspondientes mediante instrumento público.

3.-DECISION: Por lo antes expuesto se OBSERVA el presente título.

Base Legal:

Artículo 1549 del Código Civil

Art. V, VI y 9 del Reglamento General de los Registros Públicos

Art. 48 y 59 del Decreto Legislativo N° 1049 -Ley del Notariado

Resolución N° 1650-2014-SUNARP-TR-L de 01/09/2014



RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Chunga Sosa interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Fidel La Madrid Balza. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1529° del Código Civil, por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Es decir, basta el acuerdo de voluntades para que opere la transferencia, lo cual está presente en la cláusula segunda (objeto del contrato) del contrato de compraventa de fecha 8.5.2015, en mérito del cual la titular Rosa Antonia Hurtado Moscol Vda. de Olaechea transfirió en venta a favor de Christian Jesús Balarezo Toribio y Jackeline Shirley Mellado Hurtado de Balarezo el predio inscrito en la Partida N.° P15010174 del Registro de Predios de Piura. El precio pactado de común acuerdo por dicho bien corresponde a la suma de U\$ 30,000.00 dólares americanos, que fue cancelado a la suscripción de la minuta. Por lo tanto, al haberse cumplido con los elementos constitutivos de la compraventa, esta opera y amerita su inscripción en los registros.
- Sin perjuicio de lo señalado, los intervinientes pactaron que la entrega del bien inmueble o la posesión del mismo será otorgada a favor de los compradores al momento de la muerte de la vendedora, por lo que no se debe confundir el acto jurídico materia de la rogatoria con el derecho real de posesión; pues, a tenor de lo previsto en el Código Civil, la transferencia opera al momento en que ambas partes se ponen de acuerdo sobre el bien materia de venta y el precio que se pagará por el mismo, independientemente de la entrega o no del bien.
- Finalmente, el artículo 2019° del Código Civil precisa que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: "(...) los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre los inmuebles"; debiéndose tener en cuenta a efectos de absolver el título venido en grado.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

- La partida P15010174 del Registro de Predios de Piura que está directamente vinculada con la rogatoria corresponde al predio ubicado en el lote 12B de la manzana H del Asentamiento Humano "18 de Mayo" del distrito, provincia y departamento de Piura.

RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

- En el asiento 0002 se encuentra inscrita la compraventa a favor de Rosa Antonia Hurtado Moscol.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal(s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez.

Estando a lo manifestado por la primera instancia y la apelante, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Es inscribible un contrato de transferencia de dominio sujeto a plazo suspensivo?

VI. ANÁLISIS:

1. 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 ese orden, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral¹ comprende entre otros, el siguiente aspecto: "(...) c) *Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;(....)*".

¹ Este extremo del artículo encuentra su sustento en el principio registral de legalidad, en mérito del cual, los registradores deben calificar la legalidad del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o derecho conformante de aquel. Así, el Registrador tiene que verificar el cumplimiento de las formalidades de los documentos que conformar el título alzado, así como la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.



RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

2. Mediante el título venido en grado se solicita inscribir el contrato de compraventa otorgado por Rosa Antonia Hurtado Moscol Vda. de Olaechea a favor de Christian Jesús Balarezo Toribio y Jackeline Shirley Mellado Hurtado de Balarezo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P15010174 del Registro de Predios de Piura.

El registrador observa el título considerando lo estipulado en la cláusula novena de la minuta de fecha 8.6.2015 [inserta en la escritura pública] cuyo tenor literal es el siguiente: *«Los efectos de la entrega del bien inmueble se encontrarán suspendidos hasta el fallecimiento de la vendedora, haciéndose efectivo todos los derechos y obligaciones respecto a dicho inmueble para los compradores, recién hasta el cumplimiento de dicha condición».*

Consiguientemente, argumenta la primera instancia, que según lo pactado por las partes, la referida cláusula supone una carga en virtud de la cual el bien inmueble materia de la compraventa no se podrá transferir hasta el fallecimiento de la vendedora, por lo que advierte que se está frente a un contrato de compraventa con condición suspensiva.

A su vez la apelante señala que el título contiene un contrato de compraventa con cláusula suspensiva.

En tal sentido, es necesario determinar si una transferencia sujeta a modalidad (condición o plazo suspensivo) puede ser registrada.

3. En primer lugar, debe señalarse que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, ya tornando incierta la existencia de dichos efectos, ya limitando en el tiempo a los mismos, ya limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad.

En tal sentido, nuestro código sustantivo legisla sobre los actos jurídicos sujetos a condición (suspensiva o resolutoria); plazo (suspensivo o resolutorio) y cargo.

4. La condición es entendida como el evento futuro e incierto (natural o humano), establecido arbitrariamente por la voluntad del agente, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico, o de una o algunas de sus cláusulas o estipulaciones. La condición como acto



Handwritten signature.

RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

modal es el hecho futuro e incierto del cual se hace depender la eficacia de un negocio jurídico.²

Los requisitos básicos de esta modalidad son: i) la incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto, de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no; ii) la futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro; y, iii) que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.

5. Como vocablo la condición tiene diferentes sentidos o significados, pero entendida como modalidad del acto jurídico, la condición viene a ser:

«(...) como también lo señala Coviello³, la cláusula por la cual el autor o autores del negocio jurídico hacen depender la eficacia o resolución de un acontecimiento futuro e incierto, por lo que se llama condición al mismo suceso futuro e incierto del que se hace depender la eficacia o resolución del negocio. Albadalejo⁴ la conceptúa como la limitación puesta por el sujeto a su declaración de voluntad, en virtud de cuya limitación los efectos jurídicos del negocio se hacen depender de un acontecimiento incierto. (...).

La condición-modalidad viene a ser, pues, un hecho -futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos. El hecho, en sí es un elemento extraño a la sustancia y naturaleza del acto jurídico y, por eso, la condición es un elemento accidental, pero es también al mismo tiempo, una limitación a la eficacia del acto que voluntariamente se imponen sus celebrantes. (...)»⁵.

Una de las más comunes clasificaciones de la figura jurídica de la condición es la de condición suspensiva y condición resolutoria.

Será condición suspensiva: «(...) aquella disposición o precepto de voluntad por la cual todos o parte de los efectos del negocio jurídico quedan en suspenso hasta la realización o no realización de un evento. Evento que, como hemos dicho, podrá ser bien futuro e incierto, o bien consistente en el conocimiento que se tenga en el futuro de un hecho ocurrido antes o al momento de celebrarse el negocio. »⁶. Por su

² TORRES VASQUEZ Anibal: "*Acto Jurídico*"; Idemsa; Lima-Perú, 2da. Edición; 2001; p. 440.

³ Citado por Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores Lima-Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de *Doctrina General del Derecho Civil*, pág. 471.

⁴ Citado por Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores Lima-Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de *Derecho Civil I*, Vol. 2°, pág. 295.

⁵ Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores Lima-Perú 1989, págs. 235-236.

⁶ Juan Guillermo Lohmann Luca de Tema. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima-Perú 2da. Edición 1994, pág. 304.



RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

parte será condición resolutoria: «(...) la determinación de voluntad consistente en el establecimiento de un evento que en caso de suceder o de no suceder, tendrá como consecuencia que todos o parte de los efectos del negocio se extingan.(...)»⁷

6. De otro lado, el plazo resulta aquella modalidad del acto jurídico mediante la cual se hacen depender el inicio (plazo suspensivo) o la cesación (plazo resolutorio) de sus efectos, de la ocurrencia de un hecho futuro y necesario. El plazo no hace más que postergar el ejercicio de los derechos a que se refiere, pudiendo definírsele por extensión como el lapso que media entre la celebración del acto y el acaecimiento de un hecho futuro y necesario al cual está subordinado el ejercicio o la extinción de un derecho.

Se diferencia de la condición, en que esta responde a un suceso incierto y futuro, en tanto el plazo está constituido por un hecho, si bien futuro, cierto en cuanto a su realización; además de la condición depende la exigencia misma de la obligación, mientras que del plazo solo se supedita su exigibilidad.

7. En este orden de ideas, a diferencia de lo señalado por el Registrador, este colegiado considera que el acto jurídico contenido en la escritura presentada es un acto modal sujeto a plazo suspensivo, en tanto producido el evento cierto y futuro en que consiste el plazo, el acto surtirá efectos plenos.

8. En el presente caso, se ha presentado parte notarial de la escritura pública del 19.2.2016 otorgado ante el notario de Piura Rómulo J. Cevasco Caycho, que formaliza la compraventa que en su cláusula novena establece: «*Los efectos que presuponen la entrega del bien inmueble materia del contrato, se encontrarán suspendidos hasta el fallecimiento de la vendedora, **haciéndose efectivo todos los derechos y obligaciones respecto a dicho inmueble para los compradores, recién hasta el cumplimiento de dicha condición***». (El resaltado y subrayado es nuestro)

De lo expuesto, se colige que en mérito a lo estipulado por las partes, no solo los efectos inherentes a la entrega del bien se suspenden hasta el fallecimiento de la vendedora, sino también los propios efectos del contrato de compraventa para los compradores («todos los derechos y

⁷ Ibidem.

RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

obligaciones respecto a dicho inmueble para los compradores», lo cual incluye los efectos traslativos del contrato).

9. En ese orden de ideas, si bien por el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir el bien inmueble, por disposición legal⁸ se ha establecido que en el caso de inmuebles dicha obligación implica la transferencia del referido inmueble, por lo que en ese sentido resultaría cierta la afirmación de la apelante al señalar: «la transferencia opera en el momento en que el vendedor y comprador se ponen de acuerdo [...]». Veamos.

10. El perfeccionamiento de la transferencia significa que **se tenga que ejecutar actos** que puedan hacer que el comprador o adquirente se coloque en la calidad de propietario del bien, que pueda disfrutar de los derechos y obligaciones inherentes al propietario del bien, vale decir que goce de los atributos de la propiedad⁹. (Lo resaltado es nuestro)

El momento del perfeccionamiento de la transferencia puede ser diferente al momento de la celebración del contrato por lo que la traslación de la propiedad constituye el efecto del contrato de compraventa, como cuando el objeto del contrato era un bien determinable, la adquisición del bien por parte del vendedor en el caso de venta de bien ajeno, entre otros. Es así que el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad se realiza también con la ejecución de otros actos como se da en el caso alzado, en el que se ha pactado que los derechos y obligaciones para los compradores se harán efectivos **recién hasta el cumplimiento de dicha condición** es decir hasta el fallecimiento de la vendedora, por lo que se desestiman los argumentos señalados por la apelante. Pues, en el presente caso, conforme a lo pactado en la cláusula novena del contrato, no solo se suspenden la entrega del bien hasta la fecha del fallecimiento de la vendedora, sino también los propios efectos del contrato de compraventa para los compradores, lo cual –reiteramos– incluye los efectos traslativos del contrato.

⁸ **Artículo 949 del Código Civil.**- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario

⁹ **Artículo 923 del Código Civil.**- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

11. Ahora bien, el artículo 2019 del Código Civil prescribe como uno de los actos inscribibles en el Registro de Predios *«El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados»*.

Con relación a ello, en el LXXII Pleno del Tribunal Registral¹⁰ se aprobó el siguiente acuerdo: *«Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble»*.

El acuerdo tiene como sustento entre otros que *«Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular (...)»*. Finalmente, el artículo 173 del Código Civil faculta al adquirente a realizar actos conservatorios, pudiendo ser uno de ellos la inscripción en el Registro.

En tal sentido, no es necesario acreditar que la condición se ha cumplido para inscribir un contrato modal.

12. Es así que a tenor de lo señalado en el acuerdo citado en el párrafo precedente, si bien pareciera que el mismo se encuentra referido a los actos modales sujetos a condición, este colegiado considera que nada obsta para que pueda ser aplicado a un acto jurídico sujeto a "plazo suspensivo", como una modalidad del acto jurídico normada en el artículo 178 del Código Civil: *«Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente (...)»*.

13. En ese orden de ideas, podemos concluir que resulta inscribible el contrato de compraventa materia de la rogatoria, sujeto a plazo suspensivo, en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y económica a los contratantes, siendo oponible su inscripción frente a terceros: es así que éstos no podrán alegar que el cumplimiento del plazo suspensivo no le afecta pues al estar inscrito en el Registro enerva los efectos de la fe pública registral.

Cabe indicar que la extensión del asiento de inscripción se deberá realizar en el rubro "cargas y gravámenes", señalándose en el mismo las condiciones del contrato y a partir de cuándo surtirá efectos; esto es al

¹⁰ Realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011.

RESOLUCIÓN N° 091-2017-SUNARP-TR-T

fallecimiento de la vendedora Rosa Antonia Hurtado Moscol Vda. de Olaechea.

Por lo expuesto se revoca la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Piura.

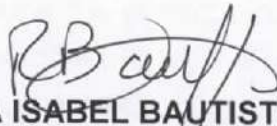
Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Daniel Fernando Montoya López y Beatriz Cruz Peñaherrera, los dos primeros autorizados mediante Resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016 y la última autorizada por Resolución n.º 043-2017-SUNARP/SN del 07.02.2017.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

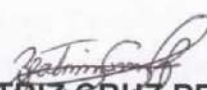
VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por la primera instancia registral, en base a las razones expuestas en la presente resolución y **DISPONER** la inscripción del título, sin perjuicio de los derechos registrales que deban ser liquidados.

Regístrese y comuníquese.



ROSA ISABEL BAUTISTA IBÁÑEZ
Presidenta de la Cuarta Sala del
Tribunal Registral



BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal(s) del Tribunal Registral



DANIEL FERNANDO MONTOYA LÓPEZ
Vocal(s) del Tribunal Registral