



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - ¹⁴⁹⁵ -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 11 Abo. 2014

APELANTE : LUIS FÉLIX CANALES NICHÓ
TÍTULO : N° 2169 del 13/3/2014
RECURSO : HTD N° 429 del 22/5/2014
REGISTRO : Predios de Huacho.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :



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 presente título venido en grado de apelación, se solicita inscribir el contrato de compraventa con plazo suspensivo otorgado por Alejandrina Sal y Rosas Velázquez a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Juan Chávez Osorio y Ana Florinda Marzano Obregón, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 50152214 del Registro de Predios de Huacho. Para tal efecto se ha adjuntado el parte notarial de la escritura pública del 12/3/2014 otorgado ante el notario de Huaura Luis Félix Canales Nicho.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huacho Justino Huillca Hilario observó el título en los siguientes términos:

"COMPRAVENTA:

Visto el reingreso, *subsiste la observación anterior en el sentido siguiente:*

Revisada la partida electrónica N° 50152214 del Registro de Predios de Huacho respecto al inmueble materia de transferencia se advierte que, el mismo registra en el asiento D00001 una Carga que señala: **No podrá transferir por un periodo de cinco años**. De comprobarse la infracción a esta norma, el lote materia de este documento, revertirá automáticamente a la Municipalidad Provincial de Huaura.

Base Legal: Numeral V del Título Preliminar y Artículos 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:



- La documentación presentada en el presente título está referido a una compraventa con efecto diferido; es decir, que este pacto entre las partes no afecta a la perfección del contrato, sino solo a su consumación y transmisión del dominio, se entiende que lo que existe es una condición suspensiva; de manera que hasta que no se cumpla tal condición (es decir hasta que se haya extinguido la prohibición de transferir) no se transmite la propiedad sino solo la posesión y que una vez extinguido esta prohibición la propiedad del bien se transmitirá automáticamente a favor de los compradores, tal y conforme lo señala la cláusula segunda de la minuta que dio origen a la escritura pública del 12/3/2014 la misma que señala: por el presente contrato la vendedora transfiere el lote de terreno descrito en la cláusula primera a favor de los compradores (esta transferencia surtirá todos sus efectos a partir del 27 de setiembre del 2015, fecha en la que ya se ha extinguido la prohibición de transferir).

- La naturaleza del acto jurídico no depende del nombre que se le haya dado al contrato sino de lo que fluye de su contenido, a tenor de lo establecido en el art. 1362° del Código Civil: *"En la interpretación de los contratos se privilegia la común intención de las partes y no el nomen iuris que se haya dado al acto jurídico"*.

- Así, el artículo 1361° del Código Civil recoge el principio de pacta sunt servanda; el cual trata de la fuerza vinculatoria de los contratos que se celebran para ser cumplidos. Nuestro ordenamiento civil entiende por contrato el acuerdo de voluntades destinadas a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales; es decir, que la característica de todo contrato es el acuerdo de declaraciones y conductas de las partes, entonces se entiende que cuando las partes desarrollan o ejecutan de manera normal los acuerdos expresados en un contrato no existe controversia alguna pues ambas partes encuentran en dicha ejecución contractual el fin o cometido por el cual contrataron conforme lo refiere la segunda parte del artículo 1361° del Código Civil: *"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla"*. Por lo tanto, ante una inadecuada redacción del contrato, una errónea manera de plasmar los acuerdos de las partes, en fin cuando el contrato es poco claro, confuso o ambiguo, nace la imperiosa necesidad de interpretar el contrato.

- Si bien es cierto el Código Civil no ha regulado de manera específica el tema de interpretación de los contratos; sin embargo, se debe recurrir a las normas que regulan la interpretación del acto jurídico como los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil además los artículos 1362 y 1401 del Código Civil.

- Por lo tanto, se solicita al Registrador aplique el principio pro inscripción acogido en el último párrafo del artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 50152214 del Registro de Predios de Huacho, consta inscrito el predio urbano ubicado en el Lote 32 de la Manzana M1, del asentamiento humano El Carmen, distrito de Huaura, provincia de Huaura y departamento de Lima. La titularidad dominial le corresponde a



Alejandrina Sal y Rosas Velázquez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

- ¿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.

Concordantemente, 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;*(...)".

2. Mediante el título venido en grado se solicita inscribir el contrato de compraventa otorgado por Alejandrina Sal y Rosas Velázquez a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Juan Chávez Osorio y Ana Florinda Marzano Obregón, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 50152214 del Registro de Predios de Huacho.

El Registrador observa el título señalando que revisada la partida electrónica N° 50152214 se encuentra inscrito en el asiento D00001 una carga en la que se indica que el predio no se podrá transferir por un periodo de cinco años.

El apelante considera que el título contiene un contrato de compraventa con condición suspensiva.

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

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 No. - 1495 -2014-SUNARP-TR-L

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.

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 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.

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 definirse 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.

En este orden de ideas, a diferencia de lo señalado por el apelante, 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.

4. En el presente caso, se ha presentado parte notarial de la escritura pública del 12/3/2014 otorgado ante notario de Huaura Luis Félix Canales Nicho en la cual en su cláusula segunda establece:

"(...)

SEGUNDA: *Por el presente contrato LA VENDEDORA transfiere el lote de terreno descrito en la cláusula primera a favor de LOS COMPRADORES. Esta transferencia surtirá todos sus efectos a partir del 27 de setiembre del año 2015, fecha en la que ya se ha extinguido la prohibición de transferir.*

(...)" (lo subrayado es agregado).

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

RESOLUCIÓN No. - 1495 -2014-SUNARP-TR-L

Ahora bien, revisado el título archivado N° 9609 del 18/12/2001 el cual dio mérito a la inscripción del asiento D0001 de la partida electrónica N° 50152214 del Registro de Predios de Huacho se puede apreciar del título de propiedad gratuito otorgado por la municipalidad provincial de Huaura el siguiente texto:

(...)

SEXTO: Los lotes adquiridos en propiedad no podrán ser transferidos en un plazo de cinco años contados a la fecha de expedición del título de propiedad, de detectarse una transferencia antes del plazo establecido el lote será revertido a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura.

(...)

26 de Setiembre del 2010”.

De lo expuesto, se colige la carga a favor de la municipalidad provincial de Huaura, la cual prohíbe transferir el predio por un periodo de cinco años, por lo que debe determinarse si un contrato sujeto a modalidad (condición, plazo o cargo) pueden acceder al registro.

5. Al respecto, el artículo 2019 del Código Civil cual prevé como uno de los actos inscribibles en el Registro de Predios *“El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados”.*

Con relación a ello, en el LXXII Pleno del Tribunal Registral³ 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.

6. Ahora bien, 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 (...)”.

³ Realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011.

RESOLUCIÓN No. - 1495 -2014-SUNARP-TR-L

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 a partir del 27/9/2015 puesto que el Título de Propiedad fue expedido el 26/9/2010 culminando el periodo de cinco años que prohíbe la transferencia del predio el 26/9/2015.

Por lo expuesto se **revoca** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huacho.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huacho al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.


SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral