



PERÚ

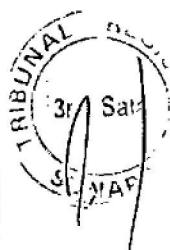
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-2180- 2014 – SUNARP-TR-L

Lima, 14 NOV. 2014



APELANTE : **MARÍA YSABEL BAZÁN VILLEGAS**
TÍTULO : N° 584803 del 9/6/2014.
RECURSO : HTD N° 075824 del 29/8/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación del pacto de retroventa.
SUMILLA :

PACTO DE RETROVENTA

"Conforme a lo señalado en el artículo 1586 del Código Civil por la retroventa el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del contrato de compraventa con pacto de retroventa, del inmueble constituido por el Lote 8 de la Manzana I-2, urbanización San Juan de la Unidad D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 213421 Bis-A que continúa en la partida N° 49070822 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 22/5/1997 otorgada ante el notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas.
- Oficio N° 206-2014-SUNARP-Z.R.IX Sede Lima GPI-IR/75° del 1/7/2014 suscrito por el Registrador Enrique Fernando Monsalve Arróspide.
- Respuesta al Oficio N° 206-2014-SUNARP-Z.R.IX Sede Lima GPI-IR/75° del 1/7/2014 suscrito por el notario del Callao Francisco Villavicencio Cárdenas.
- Escrito de subsanación del 24/7/2014 suscrito por María Ysabel Bazán Villegas.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima Karina Rosario Guevara Porlles observó el título en los siguientes términos:

"P.E. 49070822

Visto el reingreso de fecha 24/7/2014, se informa que subsiste en todos sus extremos la observación anterior:

Sírvase aclarar la escritura pública de 22/5/1997, por cuanto contiene cláusulas ambiguas, puesto que por un lado Eduardo Chávez Cordiviola declara la cancelación del pacto de retroventa inscrito a su favor en el asiento 3-d) de la Ficha 213421 que continúa en la partida 49070822 y a su



vez ejerce el pacto retrotrayendo el inmueble a sus vendedores. Declaraciones incompatibles entre sí.

Cabe señalar además que conforme las reglas del Art. 170 del Código Civil la interpretación del contrato se efectuó bajo la naturaleza y al objeto de una compraventa con pacto de retroventa y bajo las reglas de la buena fe reguladas en el art. 168 del mismo código sustantivo.

Sin perjuicio de ello, se hace de su conocimiento que conforme lo señalado en el art. 1586 del Código Civil, por la retroventa el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial; por lo que en este caso, solo los vendedores Andrés Bazán Castro y Semiramis Ysabel Villegas Alarcón podrían ejercer el pacto de retroventa y no el comprador Eduardo Chávez Cordiviola.

A mayor abundamiento, al haberse atribuido a las cláusulas dudosas el sentido que resultaron de todas las cláusulas del programa contractual (Art. 169 del Código Civil) se advierte que la cláusula cuarta del contrato que obra en el título archivado 83815 del 28/5/1996 desnaturaliza la figura del pacto de retroventa y por tanto el contenido de la escritura pública del 22/5/1997 no se adecúa a lo regulado por los Arts. 1586 y ss. del Código Civil, además de resultar incompatible con las reglas particulares del contrato de compraventa con pacto de retroventa Art. 1533 del Código Civil. (artículo invocado por el señor administrado en su escrito).

Asimismo, las reglas contenidas en los artículos 1586, 1587, 1588 y ss. del Código Civil y aplican para la figura particular del pacto de retroventa como derecho de resolución unilateral del vendedor.

Asimismo, revisado el título archivado 83815 del 28/5/1996, en la cláusula tercera de la minuta inserta en la escritura de 22/12/1995, los vendedores se reservan el derecho de retrotraer el inmueble vendido en el plazo de 6 meses a partir de la firma de la escritura citada, plazo que a la fecha se encuentra caducado, por lo que no resulta procedente ejercicio de pacto alguno. Art. 1588 del Código Civil.

*Con respecto al escrito simple presentado en el reingreso, se señala que ello no subsana las observaciones del párrafo anterior, por cuanto las aclaraciones que se advirtieron deberá realizarse bajo la misma formalidad del instrumento presentado, esto es mediante un instrumento público aclaratorio otorgado con las formalidades de ley, de conformidad con el artículo 48º del Decreto Legislativo Nº 1049.

Sin perjuicio de ello, bajo los argumentos del señor administrado y dando cumplimiento al programa contractual, el plazo pactado caducó a los seis meses por lo que tampoco resulta procedente ejercicio de pacto alguno por parte del comprador.

Se argumenta que el ejercicio del pacto fue con fecha 28/6/1996, sin embargo la fecha cierta para el registro es la fecha del otorgamiento del instrumento público (22/5/1997).

El plazo de dos años contenido en el Art. 1588 del Código Civil (e invocado en el escrito del señor usuario) es un plazo supletorio, es decir, que aplica a falta de plazo pactado por las partes, el cual no configura el supuesto del caso submateria.

Al no corresponder a una figura de pacto de retroventa y en atención a la cláusula cuarta invocada por el señor administrado, se interpreta que el comprador se obligó a transferir el inmueble, pudiéndose atribuir la dación de un contrato preparatorio de compromiso de contratar por lo que el contrato definitivo debe ser celebrado con la intervención de todos los contratantes para procurar su inscripción. Art. 1414 y ss. del Código Civil.





Base legal: Art. 1586, 1588, 2011, 2013, 2015 del Código Civil, Arts. 32, 40 y 44 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1352 del Código Civil "Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además deben observar la forma señalada por la ley, bajo sanción de nulidad".

- El artículo 1586° del Código Civil señala que: "Por la retroventa, el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial".

- De otro lado, el artículo 1587° del Código Civil señala que: "Es nula la estipulación que impone al vendedor, como contrapartida de la resolución del contrato, la obligación de pagar al comprador una cantidad de dinero u otra ventaja para éste. También es nula, en cuanto al exceso, la estipulación que obliga al vendedor a devolver, en caso de resolución del contrato, una suma adicional que no sea la destinada a conservar el valor adquisitivo del precio".

- En el presente caso, en la cláusula segunda se señala: "Por el presente contrato los vendedores dan en venta real y temporal por el término de seis meses el inmueble de su propiedad...". Esta cláusula es contraria a lo dispuesto por el art. 1529 del Código Civil por lo que la compraventa no puede ser temporal.

- En la cláusula cuarta de la compraventa con pacto de retroventa se estableció que: "El comprador se obliga a retrovender el inmueble a los vendedores siempre que esté dentro del plazo estipulado en la cláusula anterior y le abone el monto entregado que aparece consignado en la cláusula segunda de este contrato, el pago de dicha suma será de la siguiente manera: cinco mensualidades de US\$375.00 y una mensualidad de US\$7,875.00". Esta cláusula es contraria a lo dispuesto en los artículos 1586 y 1587 del Código Civil, en primer término porque por el pacto de retroventa el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente en contrato (no al comprador); y en segundo lugar porque son nulas las estipulaciones que se impongan al vendedor, como contrapartida de la resolución del contrato. En el título archivado el comprador es quien asume obligación de retrovender el inmueble.

- Si nos atendemos a la normatividad vigente al momento de inscribirse el título archivado, éste debió ser tachado, porque quien debía retrovender el inmueble era el comprador y solo podía hacerlo siempre y cuando el vendedor cumpliera con obligaciones pactadas.

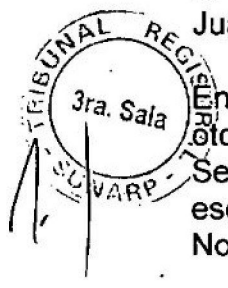
- Al momento de calificar la escritura pública mediante la cual el comprador retrovende el inmueble a los vendedores debieron de aplicarse las normas previstas en los artículos 1353, 1354 y 1356 del Código Civil, porque lo que trasciende al título archivado es una compraventa con pacto de retroventa que fue calificada en dichos términos por el Registro.





IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 2134231 Bis-A que continúa en la partida electrónica N° 49070822 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el inmueble constituido por el Lote 8 de la Manzana I-Dos ubicado con frente a la Calle 30 Norte, urbanización San Juan de la Unidad D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.



En el asiento 2-c de la referida ficha consta inscrita la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Andrés Bazán Castro y Semiramis Villegas Alarcón a favor de Eduardo Chávez Cordiviola mediante escritura pública del 22/12/1995 otorgado ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra. (Título archivado N° 83815 del 5/6/1996).

En el asiento 3-d de la citada ficha consta inscrito el pacto de retroventa a favor de Eduardo Chávez Cordiviola. Así consta en la escritura pública del 22/12/1995 otorgado ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si procede la cancelación del pacto de retroventa realizada por el comprador.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la cancelación del contrato de compraventa con pacto de retroventa, del inmueble constituido por el Lote 8 de la Manzana I-2, urbanización San Juan de la Unidad D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 213421 Bis-A que continúa en la partida N° 49070822 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora observó el título señalando que la escritura pública del 22/5/1997 contiene cláusulas ambiguas; puesto que, el comprador declara la cancelación del pacto de retroventa y a su vez ejerce el pacto retrotrayendo el inmueble a sus vendedores, declaraciones que son incompatibles entre sí.

Por lo que corresponde a esta instancia determinar si procede la cancelación del pacto de retroventa por parte del comprador.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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

¹ Artículo 2011.- 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.
(...)

que resulte de ellos, 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.



3. A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

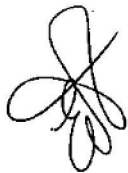
(...)

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, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)*

d) *Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;*

(...)

4. El pacto de retroventa es uno de los pactos que pueden integrar la compraventa, regulado en los Arts. 1586 y siguientes del Código Civil. El Art. 1586 define a la retroventa como el pacto por el cual "el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial".

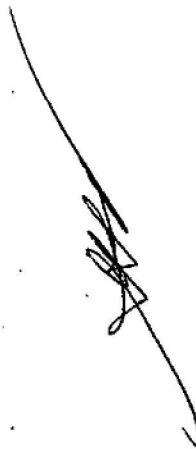


El Art. 1588 regula el plazo para el ejercicio del derecho de resolución, que es de dos años tratándose de inmuebles y de un año en el caso de muebles, salvo que las partes estipulen un plazo menor. El plazo se computa a partir de la celebración de la compraventa. La norma añade que "el comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor le reembolse las mejoras necesarias y útiles".

El pacto de retroventa es un acto inscribible conforme lo establece expresamente el numeral 3 del Art. 2019 y el Art. 1591 del Código Civil.

5. Como puede apreciarse, el pacto de retroventa es un pacto adicional al contrato de compraventa, en cuya virtud, por un plazo que no puede exceder de dos años tratándose de inmuebles y de un año en el caso de muebles o un plazo menor establecido por las partes, el vendedor tiene el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de alegar causa alguna o incumplimiento del comprador. De esta manera, resulta que en las compraventas con pacto de retroventa el derecho de propiedad adquirido por el comprador está sujeto durante dicho plazo a la posibilidad de retornar al vendedor si éste opta por ejercer el derecho de resolver unilateralmente la compraventa que el pacto de retroventa le otorga.

6. Ahora bien, el Código Civil establece que el pacto de retroventa es válido y regula algunos de sus aspectos, pero no establece en qué forma el vendedor ejercerá el derecho de resolver unilateralmente la compraventa, ni si el plazo señalado para ejercerlo —de dos años o menor para bienes inmuebles— es un plazo de prescripción o de caducidad.





A pesar de ello, es claro que para que opere el efecto resolutorio y por consiguiente, la propiedad revierta a favor del vendedor, éste debe ejercer su derecho dentro del plazo pactado (o, de ser el caso, dentro del máximo permitido por ley).

Así, planteada la disyuntiva de calificar dicho plazo como uno de prescripción o caducidad, este Tribunal en reiterada jurisprudencia ha considerado que en la medida que los contratantes son libres para fijar el plazo sin exceder el máximo establecido en la ley, ha de asumirse que se trata de un plazo de caducidad.



Marcial Rubio Correa, menciona en su libro "Prescripción y Caducidad: la extinción de acciones y derecho en el Código Civil", la posibilidad de que las partes fijen plazos de caducidad cuando no contravengan uno que haya sido establecido por ley. El citado autor señala también que la regla difiere tratándose de plazos prescriptorios, pues el artículo 2000 del Código Civil excluye que se fijen plazos prescriptorios por medios distintos a la ley y el artículo 2004 establece que los plazos fijados legalmente no pueden modificarse.

7. Por lo expuesto, tenemos que la tesis del plazo de retroventa como uno de caducidad es casi unánime tanto en la doctrina nacional como extranjera.

A tal efecto cabe mencionar los comentarios de algunos juristas respecto al pacto de retroventa:

Arias Schreiber señala respecto al artículo 1588 del Código Civil que el plazo es uno de caducidad, corre por lo tanto contra toda clase de personas, aun cuando sean incapaces. Si el vendedor (...) deja transcurrir su plazo para ejercitarlo, se produce entonces su extinción y ésta opera de pleno derecho.

La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que dicho plazo es de caducidad y no de prescripción con todas las consecuencias sustantivas y procesales.

La consecuencia jurídica de estimar como de caducidad el plazo del cual dispone el vendedor para ejercer su derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa es que vencido dicho plazo desaparece el derecho de aquél, sin que quede subsistente acción alguna en contra del comprador, consolidando éste su derecho de propiedad, pues dicho derecho queda liberado de la posibilidad de revertir al vendedor.

Así, tratándose de derechos inscritos sujetos a plazos de caducidad como el pacto de retroventa este operará por el sólo transcurso del tiempo, sin requerirse que en el asiento cancelatorio se reconozca expresamente la caducidad, pues dichos asientos no son cancelaciones propiamente, porque no extinguen por sí algún asiento anterior, sino que sólo se limitan a manifestar una extinción ya realizada - en el presente caso por haber operado la caducidad del pacto- siendo que, aún antes de ser cancelado el asiento este ya carece de eficacia.



8. En este sentido en el Pleno XXV² se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

NATURALEZA DEL PACTO DE RETROVENTA

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito pueda perjudicar con dicha resolución.

Criterio adoptado en la Resolución N° 001-2007-SUNARP-TR-T del 3/1/2007.

En consecuencia, vencido el plazo pactado para que el propietario anterior pueda ejercer su derecho resolutorio de la compraventa inscrita, y no habiéndose inscrito o anotado asiento alguno del cual se desprenda que dicha persona haya ejercido el pacto de retroventa, ha de considerarse extinguido por caducidad tal derecho, siendo suficiente para practicar el asiento cancelatorio correspondiente que el interesado presente una solicitud simple, la cual deberá ser constatada por el Registrador de que el plazo pactado ha transcurrido sin que conste que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Debe precisarse que el derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa se ejerce extrarregistralmente, incluso cuando se encuentra inscrito, pues la constancia registral del mismo no está prevista legalmente como requisito de validez, ni siquiera de eficacia. De ese modo aunque el ejercicio del derecho resolutorio no conste inscrito, si fue ejercido dentro del plazo de caducidad legal o convencional será plenamente oponible inter partes. Ello justifica que sea válida la inscripción de la resolución unilateral dispuesta por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito pueda perjudicarse con dicha resolución.

9. De otro lado, si el vendedor opta por resolver unilateralmente la compraventa, deberá restituir al comprador el precio que hubiere pagado. Sin embargo, las normas que regulan la retroventa no disponen que para que la compraventa quede resuelta el vendedor debe cumplir con restituir el precio al comprador. Esto es, no se establece que la restitución del precio al comprador sea un requisito para que opere la resolución de la compraventa. Son de aplicación entonces las normas generales que regulan la resolución de los contratos que establecen (Art. 1372 del Código Civil) que por razón de la resolución las partes deben restituirse las prestaciones. Así, la restitución del precio al comprador será una consecuencia de la resolución de la compraventa, y no un requisito para que el contrato quede resuelto.

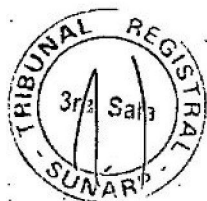
La última parte del Art. 1588 del Código Civil dispone que el comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor le reembolse las

² Pleno XXV celebrado los días 12 y 13 de abril de 2007 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15 de junio de 2007.



mejoras necesarias y útiles. Con mayor razón entonces, el comprador tendrá derecho a retener el bien hasta que el vendedor le restituya el precio pagado.

Lo expresado en los numerales precedentes respecto a la restitución del precio no es un requisito para la resolución de la compraventa, es aplicable en defecto de la manifestación de voluntad de las partes, con carácter supletorio conforme al art. 1356 del Código Civil.³



Así, en principio deberá estarse a lo que el comprador y el vendedor hubieran establecido al respecto, y únicamente en defecto de estipulación se aplicará lo dispuesto en las normas legales citadas.

10. En el presente caso, revisado el título archivado N° 083815 del 28/5/1996 que dio mérito al asiento 3-d) de la ficha N° 213421- Bis A que continúa en la partida N° 49070822 del Registro de Predios de Lima, se puede apreciar del parte notarial de la escritura pública del 22/12/1995 otorgado por la sociedad conyugal conformada por Andrés Bazán Castro y Semiramis Isabel Villegas Alarcón de Bazán a favor de Eduardo Chávez Cordiviola lo siguiente:

"(...)

SEGUNDO: *Por el presente contrato los vendedores dan en venta real el inmueble de su propiedad descrita en la cláusula primera por el precio de US\$9,750.00 (nueve mil setecientos cincuenta dólares americanos), importe que los vendedores reciben en este acto en efectivo del mismo comprador.*

TERCERO: *Que los vendedores se reservan el derecho de retraer el inmueble vendido en el plazo de seis meses que se computan a partir de la firma de la escritura pública que genera la presente minuta.*

CUARTO: *El comprador se obliga a retrovender el inmueble a los vendedores siempre que esté dentro del plazo estipulado en la cláusula anterior y le abone el monto entregado que aparece consignado en la cláusula segunda de este contrato, el pago de dicha suma será de la siguiente manera:*

Cinco mensualidades de US\$375.00 y una mensualidad de S/.7,875.00

(...)"

De lo expuesto precedentemente se colige que la sociedad conyugal conformada por Andrés Bazán Castro y Semiramis Isabel Villegas Alarcón de Bazán otorga la compraventa con pacto de retroventa del predio submateria a favor de Eduardo Chávez Cordiviola por el plazo de 6 meses contados a partir de la firma de la escritura pública (22/12/1995). Asimismo el comprador se obliga a retrovender el inmueble a los vendedores dentro de los 6 meses y le abone el monto entregado en cinco mensualidades de US\$375.00 y una mensualidad de S/.7,875.00.

11. Ahora bien, revisada la escritura pública del 22/5/1997 otorgada ante el notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas en la que comparece Eduardo Chávez Cordiviola, se aprecia de la cláusula segunda lo siguiente:

"(...)

SEGUNDO: *Que habiendo cancelado don Andrés Bazán Castro y su esposa Semiramis Isabel Villegas Alarcón de Bazán el total del precio que*

³ Art. 1356.- Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorios de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.

se señala en la cláusula segunda por el importe de US\$9,750 (nueve mil setecientos cincuenta dólares americanos), en tal virtud don Eduardo Chávez Cordiviola declara cancelado el precio antes señalado y se levante el gravamen inscrito a su favor y en cumplimiento de la cláusula cuarta del mismo contrato es este mismo acto procede a efectuar la retroventa del inmueble a favor de la sociedad conyugal Bazán-Villegas ubicado en la Calle Martín Dulanto N° 951 del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.
(...)"



De lo transcrito se puede advertir que el comprador declara cancelado el precio y se levanta el gravamen y procede a efectuar la retroventa del inmueble a favor de la sociedad conyugal Bazán Villegas.

12. Como se puede apreciar del tenor de los párrafos precedentes se concluye que la resolución de la compraventa debía efectuarse dentro del plazo pactado para el ejercicio del derecho de resolución, que en este caso fue hasta el 22/6/1996, esto es, que el vendedor podía ejercer su derecho de resolver unilateralmente la compraventa hasta dicha fecha, siendo que en el presente caso, el que solicita la resolución del pacto de retroventa es el comprador y el plazo estipulado ha caducado (22/5/1997).

Por lo tanto, corresponde **confirmar la observación** formulada por la Registradora Pública.



13. Respecto a los argumentos esgrimidos por la apelante, la cual señala que en la cláusula segunda de la compraventa con pacto de retroventa se señala lo siguiente: *"Por el presente contrato los vendedores se dan en venta real y temporal por el término de seis meses el inmueble de su propiedad..."*.

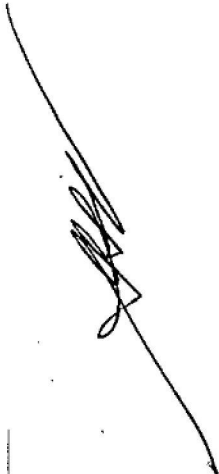
Sin embargo revisado el título archivado N° 83815 del 28/5/2016 se puede apreciar en la cláusula segunda lo siguiente:

"SEGUNDO: *Por el presente contrato los vendedores dan en venta real el inmueble de su propiedad descrita en la cláusula primera por el precio de US\$9,750.00 (nueve mil setecientos cincuenta dólares americanos), importe que los vendedores reciben en este acto en efectivo del mismo comprador."*

De lo expuesto se colige que discrepa totalmente lo señalado por la apelante con lo que se encuentra en el título archivado.

14. Asimismo la apelante ha señalado que el título archivado debió ser tachado; puesto que, se encuentra estipulado que quien debía retrovender el inmueble era el comprador y sólo podía hacerlo siempre y cuando el vendedor cumpliera con obligaciones pactadas.

Al respecto tenemos que las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación; antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación recogido en el artículo 2013 de





Código Civil⁴ y en el artículo VII⁵ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el cual infiere que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento se declare judicialmente su invalidez.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiera lugar.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a 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

Resoluciones2014/584803-2014
P.Jfc./L.LA

⁴ Artículo 2013. Principio de legitimación.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁵ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

