

TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD - Precedente registral de observancia obligatoria

Nadia Goyburu Naquiche (*)

Fecha de publicación: 01/01/2013

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE LA TRANSFERENCIA:

“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”

El presente artículo tiene como finalidad desarrollar los fundamentos del Precedente de Observancia Obligatoria, sobre la “Identificación del bien objeto de la Transferencia”, aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, a fin de conocer los criterios que vienen aplicando los Registradores y Vocales del Tribunal en el proceso de inscripción de las compraventa (transferencia de propiedad) en los Registros.

LA COMPRAVENTA:

La compraventa según el derecho común es el contrato bilateral por el cual una de las partes se obliga a la prestación de una cosa o de un derecho y la otra a una contraprestación en dinero. Este contrato señala Enneccerus¹, es un negocio obligatorio y los efectos inmediatos del mismo son de naturaleza obligatoria.

(*) Abogada por la Universidad Nacional Federico Villarreal. Estudiante de la maestría de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
nadia28087@hotmail.com

¹ ENNECCERUS, Ludwig. Traducción de Pérez González, Blas. *DERECHO DE OBLIGACIONES*. Vol. II. Bosh / Casa Editora. Barcelona 1935.

Cuando se realiza una compraventa debe tenerse en cuenta dos elementos fundamentales para su configuración: La cosa y el precio.

Así el artículo 1529 del Código Civil define al contrato de compraventa cuando el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Ahora bien, el hecho de la transferencia de un bien implica necesariamente su identificación, su descripción y esto puede darse en líneas generales, describiendo ciertos aspectos del bien o en forma pormenorizada.

EL FOLIO REAL:

De otro lado de conformidad con el principio del folio real que se aplica en el Registro de Predios, cada partida registral es abierta en razón de cada inmueble, abriéndose una partida en la que se registran todos los actos que alteren o modifiquen la situación del predio.

En ese sentido el numeral IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 y derechos posteriores relativos a cada uno (...).*

Se abre entonces la partida teniendo como referencia el bien y, por ende, describiéndolo.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN.

Esta descripción se realiza en principio cuando se accede por vez primera a los registros, indicándose el área del predio, la dirección (número de lote, manzana, etc.) de manera tal que cuando se presenten los partes notariales para la inscripción en el Registro de Predios el Registrador pueda identificar o individualizar el bien comparándolo con la partida registral a efectos de proceder con su inscripción de existir concordancia entre el bien señalado en el título y el registrado en la partida registral (el bien materia de inscripción y el bien que se encuentra inscrito).

Sin embargo existen numerosos casos en los que el Registrador ha observado el título presentado en razón de que la descripción que se ha realizado del bien no coincide o discrepa de la que aparece en la partida registral; así se puede indicar un área distinta a la consignada en el antecedente registral pero en las medidas perimétricas coincide con el Registro. En estos casos resulta importante verificar otros aspectos, como los linderos, por ejemplo para así tener la certeza de que el bien materia de la transferencia es el mismo que el que aparece en el antecedente registral.

Puede suceder también que en la escritura no se indique el antecedente registral pero sí aparecen el área y otros elementos que coinciden con el antecedente encontrado por el Registrador, lo cual debe implicar una calificación positiva del título presentado.

Lo importante en todos estos casos (existen innumerables ejemplos) es que en la calificación registral debe tenerse en cuenta todos los aspectos en la identificación del inmueble para cerciorarse de manera fehaciente de que el bien materia de venta resulta el mismo que el que se encuentra inscrito.

Consecuentemente, si la descripción del inmueble no concuerda exactamente con el antecedente no significaría necesariamente una calificación negativa del título pues el Registrador debe evaluar los distintos aspectos (antecedente registral, área, linderos, medidas perimétricas, fecha de la escritura pública del anterior comprador, etc.) y no caer en el fácil recurso de observar el título indicando la discrepancia encontrada.

DOCTRINA ESPAÑOLA

Respecto al tema en cuestión, la Dirección General de los Registros y el Notariado ha señalado en su Resolución de fecha 17 de abril de 1972 lo siguiente: “Los pisos de un inmueble constituyen una finca especial, cuya descripción debe ajustarse a lo previsto en el Reglamento Hipotecario, pero sin que constituya obstáculo para la inscripción la omisión de la palabra “entrante”, cuando no existe documentalmente ninguna duda sobre la identidad de la cosa transmitida².

Nótese en la precitada jurisprudencia que el Registrador, al calificar el título, advirtió la omisión de una sola palabra y optó por calificar negativamente el título, hecho que fue revocado por el órgano superior que evaluó otras circunstancias para ordenar luego la inscripción del mismo.

Asimismo, la citada Dirección, en la Resolución del 7 de enero de 1994, resuelve lo siguiente:

Rectificación de errores. Propiedad Horizontal: Descripción del Resto. Titularidad “Ob Rem” sobre un local. Requisitos para que los pisos o locales sean propiedad separada.

Se examinan las siguientes conclusiones:

² SENA FERNÁNDEZ, Francisco. *Diccionario de Jurisprudencia Registral*. Tomo I. Registro de Propiedad, Centro de Estudios Registrales, Madrid – 2002. Pág. 579.

- a) *Necesidad de presentar el título de rectificación y el rectificado y de describir el resto en la escritura de subsanación en el caso de no haberse hecho en la de segregación QUE SUBSANA.*

El conjunto de las dos escrituras (la de subsanación y la subsanada) es lo que constituye el título inscribible.

Pero no hay inconveniente en aceptar que si el Registrador, en el momento de la delicada operación que constituye la calificación y en virtud de lo que resulta de los asientos del Registro y de la sola escritura subsanatoria, llega al convencimiento de que se refiere a la misma finca y tiene ante sí todos los datos necesarios para practicarla inscripción en virtud de la economía y flexibilidad del sistema así como del relevante principio de seguridad del tráfico.

- b) *Necesidad o no de describir los linderos de la finca matriz en la escritura de subsanación cuando no fueron modificados en la escritura de segregación que se subsana.*

Los mismos principios alegados en el párrafo anterior han de llevar a admitir el título no redactado con la perfección deseable cuando, sin perjuicio para nadie, no suscita dudas ni en cuanto a la finca que se refiere ni en cuanto al derecho que se le concreta (...)³.

Es de verse en esta última resolución, el énfasis que le pone la Dirección al criterio discrecional del Registrador que incide en la flexibilidad y economía del Sistema Registral, circunstancia que también aparece en el Sistema Registral peruano cuando se señala el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que la calificación del Registrador debe propiciar las inscripciones⁴.

PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN

Resulta, pues conforme a nuestro derecho, el propiciar las inscripciones a los Registros como una institución en la que debe acceder la mayor parte de los actos jurídicos inscribibles.

³ Op. Cit pág. 620.

⁴ Artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (...) En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral, propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.