

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre Resolución 3270-2022-SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado
que presenta:

Danilo Andres Saldaña Aguilar

ASESOR:

Marco Antonio Becerra Sosaya

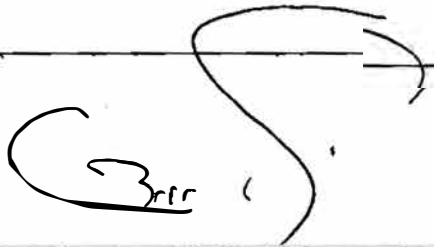
Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre Resolución 3270-2022-SUNARP-TR", del autor DANILO ANDRES SALDAÑA AGUILAR, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 14%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/07/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA	
DNI: 09671387	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-8908-4700	

RESUMEN

En el presente informe se realizará un análisis sobre la resolución del Tribunal Registral el cual nos trae un supuesto de formalización de compraventa en el registro mediante el uso de la ratificación. Se van a desarrollar tanto elementos de los contratos de compraventa como algunos principios registrales con el fin de determinar si la no presentación del contrato primigenio de una compraventa puede ser aceptada o simplemente como es que deberíamos tomar o calificar este contrato primigenio inserto en la escritura pública donde se ratifica la compraventa. Se complementará la postura del Tribunal siempre que su decisión fue correcta, pero existen supuestos que no han sido tomados en cuenta como los mencionados en líneas anteriores.

Palabras clave

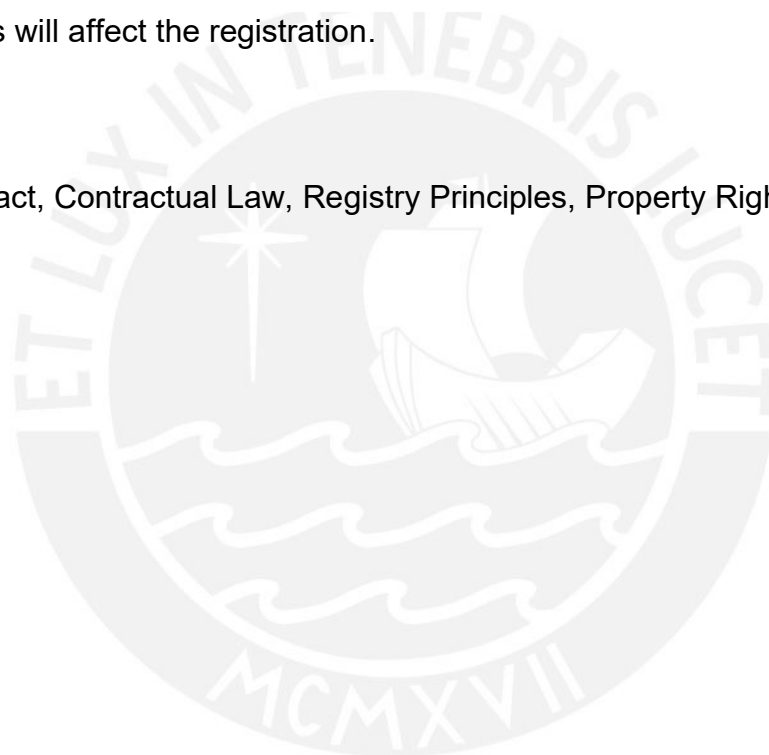
Ratificación, Principios Registrales, Elementos de los contratos, Compraventa, Formalización de compraventa.

ABSTRACT

The current report analyzes the resolution N° 3270-2022-SUNARP-TR, in relation to the effects of the ratification of a private property sales contract and how this will let the parts not to present the original contract only if all the essential elements of a sales contract in Peru that are contained in the ratification. The Registry court made a decision that I personally agree with, but it's been added some analyses about how the registry will qualify the original contract if presented and how this will affect the registration.

Keywords

Sales Contract, Contractual Law, Registry Principles, Property Rights, Ratification



ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. 5	
I.1. Justificación de la elección de la resolución	5
I.2. Presentación del caso y análisis	6
II. 6	
II.1. Antecedentes	6
II.2. Hechos relevantes del caso	7
III. 9	
III.1. Problema principal	9
III.2. Problemas secundarios	9
IV. 10	
IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	10
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	11
V. 11	
V.1. Elementos del contrato de compraventa	12
V.2. Principios registrales: Rogación y Titulación pública	22
VI. 32	
BIBLIOGRAFÍA	33

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	3270-2022-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	REGISTRAL/CIVIL
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	-
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Lourdes Madelein Garcia Medina
DEMANDADO/DENUNCIADO	Registro de Predios de Madre de Dios – Registrador Julio Cesar Alvarez Fuentes
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	-
OTROS	-

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Justificación de la elección de la resolución

La elección de la presente resolución se dio debido a que considero que el acto denominado “compraventa” es uno de los más comunes en el día a día de las personas. En el presente caso, nos encontramos frente a una compraventa de inmueble, situación que, si bien es regulada en nuestro sistema, no existe obligación alguna para que este acto sea inscrito en el registro, sino que basta únicamente con la existencia de consenso entre las partes, lo cual se encuentra amparado en el artículo 949 de nuestro Código Civil. Al no ser un paso obligatorio en la compraventa, podemos ver en la práctica que tenemos dos situaciones en específico, las compraventas celebradas únicamente por contrato privado (no inscritas) y las compraventas que llegan a elevarse a escritura pública y posteriormente son ingresadas al Registro.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, nos encontramos con una serie de problemas, en donde se presentan situaciones en donde se disputa el mejor derecho de propiedad. La presente resolución crea una especie de salida para las personas que, por ejemplo, celebraron una compraventa en cierta fecha y años después, con el fin de tener la titularidad a nivel registral y que su derecho sea oponible a terceros, puedan regularizar su condición de propietario en el registro sin necesidad de presentar el documento privado primigenio.

En resumen, considero que, al ser una resolución que promueve la formalización de compraventas no inscritas, celebradas únicamente por contrato privado sin necesidad de presentar el contrato primigenio, es un avance importante para este tipo de actos que, al estar fuera del registro, pueden estar expuestos a muchas desventajas, ya que, hoy en día, podemos observar como el no formar parte del registro aumenta la probabilidad de ser víctima de fraude.

I.2. Presentación del caso y análisis

Tal como se menciona en el punto 1.1 de la Resolución 3270-2022-SUNARP-TR, se permite, mediante la ratificación de compraventa, inscribir está en el Registro correspondiente sin necesidad de presenta la escritura pública del contrato primigenio o el contrato primigenio en sí. Ahora, esto es un claro beneficio para las personas que desean regular su situación como propietarios en el Registro, pero considero que hay que evaluar ciertos elementos antes de poder aceptar la figura de la ratificación como solución al “problema”. En principio es importante que la figura de la “ratificación” es adecuada y podría ser utilizada como herramienta para este tipo de casos en donde el contrato primigenio y también si el uso de esta pueda ir en contra de algún principio registral. Para esto, resulta muy importante poder determinar cómo funciona la compraventa en nuestro sistema, cuáles son sus elementos y cuál sería el beneficio de inscribir este acto en el registro, porque finalmente, el Código Civil, al determinar que la transferencia se da con la sola obligación de enajenar, nos da a entender que los efectos de esta en realidad se dan fuera del registro y no necesitamos de él. Sin embargo, podemos ver que la resolución nos lleva por un camino contrario, en donde se está haciendo lo posible para inscribir una compraventa que nunca fue “formalizada”.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

II.1. Antecedentes

La solicitud de inscripción de compraventa del inmueble inscrito en la partida N° 11151226 del Registro de Propiedad Inmueble es observada por el registrador público del Registro de Predios de Madre de Dios, Julio César Alvarez Fuentes en donde señala que el Título adolece de un defecto subsanable:

En cuanto a los antecedentes registrales del predio se señala lo siguiente:

- La partida electrónica N° 11151226 es producto de una independización la cual se dio a favor de la sociedad conyugal conformada por Apolinario Fernández Barrientos y Marcelina Hanco de Fernández, Vicenta Romero Jalisto, Miguel Ricardo Pareja Quispe, Andrés Julián Pareja Quispe, Rosario Pareja Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe, Luz Enma Chata Quispe y Lucia Chata Quispe.
- Posteriormente, en el asiento B00002 se registra una subdivisión en donde se independiza 0.1440 hectáreas en la partida N° 11155683 del registro de Predios de Madre de Dios, restando 22,7313 hectáreas.
- En el asiento C00003 de la partida en discusión se inscribe una división y partición a favor de Miguel Ricardo Pareja Quispe, Andrés Julian Pareja Quispe, Rosario Pareja Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe, Luz Enma Chata Quispe y Lucia Chata Quispe (Escritura Pública presentada el 19/12/2019).
- Finalmente, en el asiento B00004 se registra la independización de 4.1887 hectáreas en la partida 11159350 del Registro de Predios de Madre de Dios restando un área de 18.5426 hectáreas.

II.2. Hechos relevantes del caso

En el presente caso podemos observar 3 posturas las cuales serán resumidas a continuación:

- 1) Posición del registrador Julio Cesar Alvarez Fuentes:
 - a. Denegar la inscripción de la compraventa indicando que adolece de un defecto subsanable. Sostiene que no se adjunta la escritura pública primigenia materia de ratificación.
 - b. El registrador formuló la observación en dos oportunidades indicando lo previamente mencionado: la falta de “la escritura pública materia de ratificación”.
- 2) Posición del apelante Lourdes Madeleine Garcia Medina:
 - a. La compraventa de bienes inmuebles, conforme a lo indicado en el artículo 949 del Código Civil, se basa en un acto consensual, por

lo que la obligación de enajenar el inmueble es suficiente para que el acreedor se vuelva propietario.

- b. Invoca también el principio de titulación auténtica, guiándose del artículo 2010 del Código Civil, en donde se establece que la inscripción del título se hace en virtud del título que conste en instrumento público. Lo que se presenta ante el registro es, efectivamente, un instrumento público.

3) Posición del Tribunal Registral:

- a. El Tribunal en un principio invoca dos artículos, uno del Código Civil y otro del Reglamento General de los Registros Públicos:
 - i. Artículo 2011 del Código Civil que sostiene la calificación de legalidad de los documentos cuya virtud se solicita la inscripción, capacidad de los otorgantes y la validez del acto.
 - ii. Artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos que indica que la calificación es una evaluación integral de los títulos presentados al Registro.
- b. En un segundo lugar, establece un marco legal con respecto a la compraventa invocando los artículos 140, 949 y 1529 del Código Civil, los cuales serán desarrollados posteriormente.
 - i. Teniendo en cuenta los tres artículos mencionados, el Tribunal sostiene que el contrato de compraventa es de carácter consensual y no cuenta con formalidades.
- c. Con la revisión del parte digital de la escritura pública del 21/06/2022 correspondiente a la ratificación y aclaración de compraventa, se invocan dos resoluciones del tribunal registral que indican que no hay necesidad de insertar el contrato primigenio. Con esto llegan a la conclusión de que siempre que la ratificación se encuentre con todos los elementos correspondientes, ya no será necesario un contrato de compraventa.
- d. Por estos motivos, el Tribunal registral solicita la revocación de la observación.

Habiendo terminado las posturas que se presentan en la resolución, es importante mencionar los siguientes:

- Vendedores: Andrés Julián Pareja Quispe, Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucía Chata Quispe, Luz Enma Chata Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe y Rosario Pareja Quispe
- Comprador: Antonio Sánchez Segura
- Se identifica que el predio en materia de transferencia es un predio Rural inscrito en la partida 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios ubicado en Valle Inambari, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios.
- El precio por el cual se celebró la compraventa fue de S/. 42,000.00 soles.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1. Problema principal

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, entiendo que el problema principal y la controversia por la cual surge la presente resolución del Tribunal Registral es si necesitamos presentar el contrato primigenio o la escritura pública primigenia por la cual se celebró la compraventa en conjunto con la escritura pública de ratificación de compraventa que se vaya a presentar años después de celebrado el acto con el fin de regularizar su situación ante el registro, teniendo en cuenta que esta cuenta con todos los elementos esenciales de un contrato de compraventa.

III.2. Problemas secundarios

Uno de los problemas o situaciones que quedan poco claras de la resolución es que si estamos utilizando la “ratificación” de manera adecuada para extender los efectos del contrato o simplemente se está permitiendo el uso de esta para brindar la facilidad de la formalización en el Registro. Por otro lado, en el caso

de tener el contrato primigenio, como en el presente caso, en donde se adjunta un contrato con firmas certificadas, simplemente ¿el registrador debería omitir la calificación de este? O que figura estaría tomando este documento inserto en la escritura pública ¿debería tener alguna relevancia?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

La idea del informe jurídico es poder determinar si lo indicado por el Tribunal Registral es una vía útil para la formalización de estos actos que fueron celebrados, pero no llegaron al registro por diversos motivos y además porque nuestro Código Civil no impone la inscripción como obligatoria para los casos de compraventa; sin embargo, podemos observar que, no solo en esta resolución sino también en las otras que serán mencionadas posteriormente, terminan intentando guiar a las partes para que puedan inscribir el acto celebrado dándole un mayor peso a la inscripción en nuestro país, además de los beneficios que puede traer el registro como el de poder oponer mi derecho como propietario del bien frente a los demás.

Es por eso por lo que se van a desarrollar los elementos del contrato de compraventa con el fin de poder observar en la escritura pública presentada en el presente caso se han tenido en cuenta a cabalidad, siempre que en la resolución solo se indica que, si se han cumplido, pero no se desarrolla. Es con la presencia de todos estos elementos esenciales que podemos prescindir del contrato primigenio porque prácticamente estaríamos frente al mismo contrato compraventa, pero, al haberse celebrado un contrato de compraventa en fecha anterior, además que cuenta con firmas legalizadas, debería entrar a tallar al menos en la calificación y no ser simplemente omitido. Además de ello, si el contrato primigenio adjunto cuenta con algún defecto podría ser observado por el registrador, siempre que es un complemento que se inserta en la escritura pública.

IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

Con respecto a la decisión tomada por el Tribunal Registral, considero que resulta acertado indicar que no se requiere la presentación de contrato primigenio siempre y cuando la ratificación de la compraventa contenga todos los elementos esenciales correspondientes a un contrato de esta naturaleza. Sin embargo, deja un poco descuidado el hecho que, en el presente caso, si se presenta el contrato primigenio por lo que este debería tener algún impacto o simplemente habría que tener en cuenta si el registrador puede calificarlo o simplemente no resulta necesario.

Es por ello que considero importante la revisión de los elementos esenciales y también la aplicación de los principios registrales, siempre que este contrato que se está insertando, debería ser calificado también en conjunto y, además, podría tener un efecto positivo en la inscripción del acto, desde mi punto de vista.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

En el presente informe jurídico se van a desarrollar los problemas jurídicos identificados en la resolución 3270-2022-SUNARP-TR, que, como previamente se ha mencionado, el registrador realiza una observación en donde se solicita que se adjunte la escritura pública de compraventa que esta sienta materia de ratificación, a pesar de que ya se contaba inserto el contrato, indicando que los actos en materia de inscripción deben realizarse en virtud del instrumento público. Es por ello por lo que es de suma importancia responder las siguientes preguntas:

- ¿Se necesita presentar de manera obligatoria, en conjunto con la escritura pública de ratificación de compraventa, el contrato o la escritura pública primigenia?

- Independientemente de que sea obligatoria o no la presentación de este contrato o escritura pública de compraventa en conjunto con la ratificación ¿Se estaría yendo en contra de algún principio registral?

En virtud de responder la primera de las preguntas planteadas, considero importante iniciar desarrollando lo correspondiente a la naturaleza del acto de compraventa en nuestro país y sus elementos esenciales de manera precisa. Este desarrollo será útil para poder determinar si en el presente caso la ratificación de la cual se discute efectivamente contaba con los elementos correspondientes y por ende debió o no debió ser observada en ese aspecto.

V.1. Elementos del contrato de compraventa

En primer lugar, para poder analizar la compraventa, y tal como lo hizo el Tribunal Registral en la presente resolución, es importante dirigirnos a los artículos 949 y 1529 del Código Civil Peruano y revisarlos, en conjunto, con el artículo 140, también del Código Civil antes mencionado, artículos en los cuales, de leerlos en conjunto, nos ayudaran a determinar los elementos de la compraventa como acto jurídico. En base a esto, la compraventa termina siendo un acto jurídico mediante el cual las partes se obligan a transferir la propiedad de cierto bien (en este caso en específico nos encontramos frente a un bien inmueble) y pagar su precio en dinero. Entonces, nos encontramos frente a unos primeros elementos que tiene que se tienen que encontrar el contrato de compraventa y serían: 1) un bien determinado, 2) precio traducible en dinero y 3) voluntad de las partes/consentimiento.

Además de ello, revisando el Código Civil nuevamente, podemos ver que también en el artículo 141 de este, se mencionan también ciertas situaciones en donde la manifestación de voluntad debe cumplir con ciertas formalidades, como, por ejemplo, que se exprese de cierto modo en específico o se requieran las firmas de las partes, pero, para el caso de la compraventa, no hay formalidades más allá del requerimiento de la manifestación de voluntad para transferir la propiedad de un bien. Lo que si podemos observar es que, independientemente de que exista o no una formalidad para la celebración de

una compraventa, para que esta llegue al registro necesitamos que, si cumpla con una formalidad, pero hay que tener en cuenta que no está relacionada con el acto en sí.

Continuando en la línea de lo mencionado por nuestro Código Civil, apuntando a lo que sería la búsqueda de alguna formalidad necesaria para el contrato de compraventa, nos encontramos con el artículo 2019, el cual determina una serie de actos inscribibles, siendo uno de estos:

- Los actos y contratos que constituyen declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Haciendo una correlación de este artículo con el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entendemos que al ser una compraventa un acto traslativo de propiedad está dentro del grupo de actos inscribibles dentro del Registro de Propiedad Inmueble. Por otro lado, Elena Vivar señala que en nuestro país la compraventa en el sistema registral es declarativa, siempre que no resulta obligatoria su inscripción, bastara con el simple consenso entre las partes (1994, pp. 121-122). Adicionalmente, Mario Castillo Freyre cuando hace referencia al contrato de compraventa nos indica que se trata de un contrato que es consensual, por el hecho de que solo es celebrado con el consentimiento de las partes, y que no requiere formalidad alguna siempre que las partes no decidan imponérselas, pero no encontramos exigencia legal alguna (2003, p. 14). Con las citas anteriores y con lo mencionado por el Código Civil nos encontramos en una realidad en donde la inscripción de compraventa es declarativa ante el registro, pero nuevamente, es muy importante tener en cuenta que, como se mencionó anteriormente, la inscripción otorga beneficios que le dan seguridad al nuevo titular, como lo sería la oponibilidad de su derecho frente a terceros, por lo que entendería que con la solución o el acceso que da el registro para la “formalización” de estos actos celebrados fuera del registro puedan acceder a los beneficios que este otorga, reduciendo los casos negativos que puedan existir al celebrar una compraventa con un simple contrato privado, por dar un ejemplo.

Volviendo al tema de los elementos del contrato, resulta muy importante tener en cuenta estos porque se trata de un contenido esencial para la existencia del

mismo contrato, es por esto que tenemos que definirlos bien desde el contrato en general y leer los artículos en conjunto para poder determinar estos elementos de suma importancia para el contrato. Luis Romero Zavala, en su libro de Derecho de los Contratos en el Código Civil Peruano, nos proporciona los elementos constitutivos del contrato para una serie de regímenes como el español, francés, uruguayo, entre otros, encontrando elementos que se repiten en todas las legislaciones por lo que el autor los entiende como genéricos. Estos son: 1) El consentimiento, 2) la capacidad de los contratantes, 3) el objeto, 4) la forma y 5) la causa (1999, 87-88).

Hay que tener en cuenta que los elementos mencionados en el párrafo precedente son elementos que suelen repetirse en distintas legislaciones, es decir, son los más comunes, pero no son elementos absolutos en todas ellas. A pesar de eso, los menciono porque considero que son útiles para el presente análisis, empezando por el consentimiento, sobre el cual nos resulta claro que sin él no existiría siquiera el contrato; o el objeto, ya que sin el ¿qué es lo que estaríamos ofreciendo? Tampoco podríamos hablar de contrato si es que no existe un objeto. La mención de estos dos elementos no resta importancia a los elementos restantes o a otros elementos que se puedan existir y sean visto como “genéricos” pero considero que, sin la presencia de dichos elementos, los que sean determinados como genéricos, el contrato no existiría, nuevamente, sin perjuicio de que, en este momento, falte algún elemento adicional, se están indicando los 4 elementos genéricos a modo de ejemplo.

En la misma línea, Romero Zavala ha clasificado los elementos del contrato indicando que podremos encontrarnos frente a tres supuestos: elementos esenciales, elementos naturales y elementos accidentales (1999, pp. 89-94).

Empezando por los elementos esenciales, tal como su nombre lo indica, son aquellos que, sin su presencia, el contrato simplemente no existiría o no sería un contrato como tal. En este supuesto nos encontraríamos frente a la expresión máxima de la voluntad de las partes.

Luego tenemos a los elementos naturales, que son aquellos elementos que no se derivan de la voluntad de las partes, sino que la misma naturaleza del contrato las coloca sobre la mesa. Al no derivarse de la voluntad de las partes, se puede pactar en contrario y ser excluidos sin que el contrato se vea afectado. Es decir, no llegan a ser esenciales porque la existencia del contrato no depende de estos elementos para su existencia, sin embargo, pueden añadirse sin necesidad de que sean referidos en el acuerdo y también que pueden ser retirados mediante clausula expresa.

Finalmente, con respecto a los elementos accidentales se está haciendo referencia a los elementos que no son usuales en los contratos regulares, pero son aceptados por las partes, de manera expresa. En este caso, podemos decir que la falta de los elementos de este tipo en específico no afecta en nada la naturaleza del contrato sino sus efectos, por lo que su presencia no afecta ni determina la existencia de este.

De la misma manera, Manuel la Puente y Lavalle también hace referencia a esta división, pero va más allá y subdivide los elementos esenciales en existencia y validez, indicando que sin los elementos esenciales “el contrato no podría existir o no podría tener validez” (1983, p. 124). Entonces procederé a desarrollar cada uno de estos subelementos que nacen de los elementos esenciales.

Nos queda claro que son los elementos esenciales justifican la existencia del contrato, pero dentro de este podemos encontrar otros tres elementos determinados por Sanchez Ramon que son: los comunes, los especiales y los especialísimos (como se citó en De La Puente y Lavalle, 1983, p. 124-125). Para el análisis de la presente resolución se va a tener en cuenta y se va a hacer mayor énfasis en las subdivisiones que hacen referencia a los elementos comunes y especialísimos, claro está, sin restarle importancia a los especialísimos, los cuales no serán desarrollados de manera extensa porque resalta las cuestiones de forma de algunos tipos de contrato, lo cual no aplicaría al presente caso. Cuando nos referimos a los elementos comunes del contrato, estamos haciendo referencia directamente a los elementos que son indispensables, específicamente la presencia del consentimiento de las partes

causa y objeto del contrato en general; mientras que, en el caso de los elementos especialísimos, tienen prácticamente la misma razón de existencia que los comunes, pero se trataría de contratos en específico, y elementos que determinado contrato típico deban tener de manera necesaria. En otras palabras, cuando nos referimos a elementos comunes, nos estaríamos refiriendo a los elementos genéricos, dentro de lo esencial, de los contratos en general; mientras que los especialísimos resultan ser elementos que cumplen la misma función que los comunes pero en contratos de cierto tipo en específico; sin embargo, esto no quita que ambas subdivisiones se encuentren dentro de los elementos esenciales y de no cumplirse pues se estaría afectando la existencia del contrato, siendo ambos elementos importantes.

Así como tenemos elementos que justifican la existencia del contrato, es importante mencionar que también contamos con elementos que justifican la validez de este. De acuerdo con Romero Zavala, dentro de lo que justifica la validez podemos encontrar la capacidad y el consentimiento, los cuales se encuentran relacionados entre sí. De hecho, podemos ver que se repite nuevamente el consentimiento y con obvias razones, siempre que la voluntad de las partes resulta esencial tanto para la existencia del contrato como para su validez.

Ahora, tenemos a los elementos restantes que son los naturales y accidentales que, de acuerdo con Garrido Zago (citado en Romero Zavala, 1999, pp.87-94), se reduce a que estos no son requisitos que impidan la existencia del contrato, sino que apuntan a una etapa posterior a la celebración de este. Sin embargo, a pesar de que estos no sean de tanta importancia para la existencia y validez del contrato es importante tenerlos en cuenta porque finalmente son elementos que nacen de propio contrato.

Teniendo en cuenta todo lo referente a los elementos del contrato en los párrafos anteriores, podemos decir que resulta un poco más claro y sencillo afirmar que, como parte esencial del contrato tenemos al objeto y al consentimiento o voluntad de las partes como elementos de suma importancia. De hecho, pasando los elementos mencionados con anterioridad al análisis de la presente resolución

del Tribunal Registral, la cual recae sobre una compraventa y la ratificación de esta, son elementos que efectivamente pueden identificarse en ambas situaciones, pero considero importante ir un poco más allá.

Siendo más incisivos en la verificación de la existencia de estos elementos esenciales/comunes del contrato en general, es ideal contrastar esto respecto al contrato de compraventa, en donde entrarían ya los elementos esenciales pero especialísimos siempre que podemos encontrar algunos elementos del contrato de compraventa que son únicos de este tipo de acto.

Par esto, como se mencionó anteriormente y también con los artículos invocados por el mismo Tribunal, nos encontraremos utilizando los artículos 140, 949 y 1529, todos del Código Civil Peruano, en donde se establecen claramente los elementos desde el acto jurídico hasta el contrato de compraventa en específico, los cuales se alinean con el desarrollo realizado anteriormente en cuando a los elementos del contrato.

En un principio, se menciona que específicamente, en el contrato de compraventa, se requieren, teniendo en cuenta los tres artículos señalados en el párrafo anterior, tres elementos de suma importancia como lo sería el bien, el precio y la voluntad de las partes. Empezado por la voluntad de las partes y sin ahondar mucho un tema que fue mencionado anteriormente, nos encontramos frente a un elemento que resulta esencial, siempre que se soporta la existencia y valides del contrato; y continuamos con el precio y el bien, los cuales serán desarrollados en los párrafos a continuación.

Empezando por el bien en materia de venta, el cual se encuentra regulado en el 1532 del Código Civil, artículo en el cual se dicta que los bienes que pueden venderse son los inmuebles existentes [...] siempre que sean determinados [...] y cuya enajenación no esté prohibida por ley. Para el presente caso, solo sería necesario resaltar el bien determinado, básicamente, de acuerdo con De la Puente y Lavalle, es un bien que puede ser identificado de manera certera, con precisión y con características específicas, sobre todo características que lo hagan diferente a los otros. Adicionalmente a ello, es importante que el bien en

materia de venta se encuentre dentro de las posibilidades de ser transmitido de un titular a otro haciendo referencia a lo último mencionado en el artículo anteriormente mencionado.

En el caso del precio, se encuentra regulado en el 1529 del Código Civil en donde se menciona que una de las obligaciones de la compraventa es pagar el precio del bien en dinero. Rezzonico (como se citó en De la Puente y Lavalle, 1998, p. 90) entiende este término como la contraprestación que efectúa el comprador contra la entrega de la propiedad del vendedor. Es por esta misma razón que el precio es un elemento importante y, por ende, resulta siendo un elemento esencial, porque al ser un contrato de prestaciones recíprocas, si no pactamos el precio no podríamos decir que nos encontramos frente a un contrato de compraventa, permitiendo que una de las partes reciba el bien sin contraprestación alguna. Este elemento también cuenta con algunos requisitos que son: 1) el precio fijado en dinero, 2) determinado o determinable y 3) verdadero y serio.

El primero de ellos se encuentra detallado en el mismo artículo 1529 del Código Civil, y es que el precio debe ser fijado en dinero. Es decir, la contraprestación a la transferencia del bien debe poder expresada en una cantidad de dinero que puede ser cualquier tipo de moneda, ya sea una moneda nacional o extranjera, siempre que sea de curso legal. También contamos con que el precio debe ser determinado o determinable, lo cual hace referencia a la fijación del precio en sí, es decir, que se fijó el precio al momento de la celebración del contrato o que será fijado en un momento posterior, lo cual este sujeto a que este precio pueda ser fijado en un futuro, pero con certeza. Finalmente, se establece como un requisito que el precio sea verdadero y, al mismo tiempo, que debe ser serio, lo que significa que el precio que se vaya a consignar dentro del contrato y en virtud de la voluntad de las partes, es lo más cercano al precio real del bien, ósea el precio determinado por el mercado. Con respecto a la seriedad del precio, Manuel de la Puente y Lavalle presenta una serie de posturas y una de ellas postula que “[...] La desproporción que pueda existir entre el precio y el valor de la cosa vendida, en ningún lugar a afirmar que la venta sea invalidad [...]” (1998, p 96-7). Sin embargo, esta postura, desde mi punto de vista, no es la adecuada

siempre que si, por ejemplo, adquirimos un bien cuyo valor de mercado es de S/. 100,000.00 (Cien Mil con 00/100 soles) y en el contrato de compraventa se pacta un precio determinado equivalente a S/. 5 (Cinco con 00/100 soles), queda claro que nos podríamos, más que ante una compraventa, encontrarnos ante una simulación.

Entonces, siempre que el contrato de compraventa cuente con un precio expresado en dinero, un objeto determinado cuya enajenación no este prohibida y cuenta con la voluntad de ambas partes, nos encontramos frente a un contrato existente y valido. Teniendo en cuenta ello, procederé con aplicar la teoría anteriormente mencionada al contrato de compraventa, o, mejor dicho, a la ratificación de compraventa que fue objeto de observación en la resolución 3270-2022-SUNARP-TR.

En la resolución se hace referencia a la escritura pública de fecha 21/06/2022 (MINUTA N° 2067) que fue otorgada ante el notario público Dra. Lourdes Madeleine García Medina, de la cual voy a mencionar y resumir algunos elementos importantes:

- 1) En primer lugar, se hace referencia a una ratificación y aclaración de compraventa en donde participan Andres Julian Pareja Quispe (en propio derecho y en representación de Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucia Chata Quispe, [...]) como vendedor y Antonio Sánchez Segura como comprador.
- 2) Los vendedores, titulares registrales del bien, describen el bien en la cláusula primera indicando la ubicación (Valle Inambari, Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios) y la partida (N° 11151226 del Registro de Predios de la oficina registral de Madre de Dios).
- 3) En la cláusula segunda, se declara la celebración de un contrato de compraventa de fecha 24 de noviembre de 2020 (previa a la independización del predio) sobre el bien de la partida 11151226 descrito previamente.
- 4) A partir de la cláusula tercera se habla de la ratificación y que es lo que se está precisando. En la presente clausula se precisa que el precio de la

compraventa es de S/. 42,000.00 (Cuarenta y Dos Mil con 00/100 soles). Además de precisa que este ya fue cancelado.

- 5) Se precisa que a la fecha en la que se presenta la escritura pública, el bien en materia de transferencia se encuentra independizado.

De la revisión de la escritura pública mencionada, nos podemos dar cuenta que contamos con los elementos esenciales del contrato, que como mencione anteriormente, son el precio, en este caso de S/ 42,000.00; el bien determinado, en este caso el predio de partida 11151226; y, el consentimiento de las partes, que participan de la escritura pública presentada en el parte ante el registrador.

Sin embargo, encuentro dos situaciones curiosas y que al parecer el Tribunal Registral podría haber pasado por alto. Lo que se está ratificando y precisando es el precio, indicando en la presente escritura pública el precio y además que este ya fue cancelado en su momento. Para ellos es importante señalar dos resoluciones previas que son:

- Resolución N° 287-2017-SUNARP-TR-L □ No es necesaria la presentación del contrato de compraventa primigenio siempre que la escritura pública de compraventa otorgada por las partes en vía de regularización contenga todos los elementos esenciales del contrato.
- Resolución N° 353-2018-SUNARP-TR-L □ Mientas el instrumento que se presenta contenga todos los elementos esenciales del contrato de compraventa no es necesario que se presente el contrato primigenio que se está ratificando.

Teniendo en cuenta estas dos resoluciones y además entendiendo que la escritura pública de ratificación de compraventa no es necesariamente para ratificar un acto que tiene una causal de ineficacia en si sino simplemente para confirmar los alcances de este primer acto jurídico celebrado mediante documento privado, es decir, el contrato celebrado en el 2020.

En este caso no hay problema con la ratificación porque nos encontramos frente a un acto (compraventa) que aún no ha sido inscrito en el registro, sino que

únicamente fue celebrado bajo contrato privado. Teniendo en cuenta que la ratificación es un procedimiento por el cual las partes pueden enfatizar o reconfirmar los efectos y alcances establecidos en el acto jurídico, tal como se mencionó en el párrafo anterior, pero en este caso. Entonces, lo que se está ratificando en el contrato es que, mediante el acto presentado al registrador, se está ratificando el contrato de compraventa precisando dos elementos:

- Precio del bien
- Independización del inmueble a la fecha de la presentación de la escritura pública.

Por la parte del precio, entiendo que no habría problema siempre que, en el contrato primigenio, se haya determinado el precio del bien. Con respecto a la independización, si bien una parte del bien ha sido independizada esto no implica que el bien sobre el cual se está celebrando la compraventa sea distinto. Con esto último me refiero que el bien continúa siendo el bien de partida 11151226 pero con una porción menos de área resultado de la independización. Es por esto mismo que se está realizando la ratificación, en donde las partes aceptan que posterior a la compraventa hubo una independización.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, la pregunta sería realmente si es que la ratificación realmente corresponde a este caso para que las partes puedan regularizar su situación o si resultaría más conveniente simplemente otro contrato de compraventa, indicando las características del bien, incluyendo el número de partida y los linderos y medidas de este, para que pueda ser identificado con mayor facilidad.

En este sentido, y respondiendo directamente a la duda del párrafo anterior, en realidad la ratificación es una figura jurídica, la cual, de acuerdo con Juan G. Lohmann, el cual hace referencia al diccionario académico, entiende la palabra ratificar como “aprobar o confirmar actos, palabras o escritos dándolos por valederos y ciertos” (2019, p. 60). Teniendo en cuenta ello, podríamos entender como correcto el uso de la palabra ratificación siempre que lo que se está buscando extender los efectos del acto celebrado, por ejemplo, en el 2020 al

2022. No debemos confundir esto con la confirmación del acto jurídico que se encuentra regulada desde el artículo 230 hasta el 232 del Código Civil, siempre que este supuesto abarca actos anulables, algo que no encontramos en el presente caso.

Más allá de ello, no habría mayor problema, porque efectivamente los titulares registrales son las personas descritas y correctamente representadas por Andres Pareja Quispe por lo que no habría problema ni impedimento para que la ratificación de compraventa sea inscrita y para que la transferencia de la propiedad se de a nivel registral siempre que no se rompa el tracto sucesivo.

Hasta acá estaría quedando el análisis de los elementos de compraventa, en suma, lo que se ha intentado desarrollar es la parte teórica de lo que serían los elementos del acto jurídico, del contrato en general y finalmente, del contrato de compraventa en sí, con el fin de poder verificar si efectivamente, dentro de la escritura pública se están incluyendo estos elementos que soportan la existencia y validez del contrato en cuestión.

V.2. Principios registrales: Rogación y Titulación pública

Procederé ahora a desarrollar los principios de titulación autentica y el principio de rogación con lo desarrollado por la normativa y la doctrina para, posteriormente, determinar si es que efectivamente es válido o resulta necesaria la presentación de la escritura pública del contrato primigenio materia de ratificación.

Habiendo terminado el análisis realizado en base a los requisitos o elementos esenciales, naturales y accidentales de la compraventa, iniciare esta segunda parte desarrollando de manera muy breve el principio de rogación. Este principio se encuentra contenido en el artículo 2011 de nuestro Código Civil en donde se establece que la calificación de los documentos se da solo en virtud de lo que se está solicitando inscribir, haciendo énfasis en la capacidad de los otorgantes y la

validez del acto, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. De la misma manera, en el artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), podemos observar que se desarrolla el principio antes mencionado en conjunto con el de titulación auténtica (que será desarrollado posteriormente) indicando que el asiento registral se va a extender de acuerdo con lo solicitado por los otorgantes del acto o derecho, o de un tercero interesado.

En resumen, lo que busca el principio de rogación, o lo que intenta decirnos, es que para que podamos dar inicio al procedimiento registral, es sumamente necesario que la persona interesada en inscribir el acto en el registro solicite la inscripción ante este, teniendo en cuenta el procedimiento, las formalidades y algunas excepciones que no vamos a desarrollar porque no son de importancia para el presente caso.

Teniendo en cuenta ello, lo que las partes están solicitando inscribir en la resolución materia del presente informe es una ratificación de compraventa, por lo que sería dicho acto el que se debe calificar y tener en cuenta al momento de revisar la documentación adjunta. Dicho eso, el principio de rogación no se estaría incumpliendo ya que básicamente las partes están solicitando la inscripción del acto y no existe algún impedimento para ello. Hay que anotar que es un principio que va de la mano con el de titulación auténtica, tal como se puede ver en el artículo III del Título Preliminar del RGRP, y esto debido a que se menciona lo siguiente: “[...] en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario [...]”.

En ese sentido, será importante para el análisis entender a que nos referimos con “título” y para ello vamos a hacer una revisión tanto del código civil en conjunto con el artículo III del Título Preliminar antes mencionado y algunos otros artículos del RGRP que tengan relación con el principio de titulación auténtica.

Empezamos con el artículo 2010 del Código Civil en donde se establece, al igual que el artículo III del Título Preliminar del RGRP, que “la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”

pero nuevamente surge la duda de a que nos referimos con la palabra “título”. Según Fernando Tarazona, resulta válido hacer marcar la diferencia entre título material y título formal, siempre que el primero hace referencia al acto que se va a inscribir y el segundo el título formal que contiene dicho acto (2017: p. 72); en este caso en específico, el título material sería todo lo relacionado al acto de ratificación de compraventa y, el título formal, el medio, que resultaría ser la escritura pública que contiene el acto. Hay que tener en cuenta que ni en el reglamento, ni en el código hacen referencia a esta diferenciación y utiliza el termino de manera genérica; pero, aun así, podríamos determinar cuáles serían los artículos que hacen referencia al título formal o al título material.

Con respecto a la ratificación de compraventa, no habría problema siempre que este se está presentando en el formato correspondiente a la escritura pública; sin embargo, la discusión se encuentra en que si el contrato privado celebrado anteriormente también debe presentarse como escritura pública. La respuesta directa a la discusión es que no, no resulta necesario que se adjunte el contrato privado con firmas certificadas y menos si es que este nunca se elevó a escritura pública. Esto último porque, como previamente se ha mencionado, no es necesario para los casos de ratificación de compraventa, por lo que no habría necesidad de presentar el documento privado de un contrato antiguo que, en su momento, no tenía intenciones de ser formalizado. De hecho, este documento formo parte de la escritura pública de ratificación de compraventa, de acuerdo con lo indicado por el Tribunal en su resolución, ya que fue inserto en dicha escritura pública.

Teniendo en cuenta ello, en nuestro sistema, el registrador realiza la calificación tanto del título formal como del título material (entiendo que por ello, ni el código civil ni el RGRP hace diferencia entre ambos conceptos y lo menciona únicamente como “título” en general) por lo que estaría verificando los elementos o aspectos “formales” correspondientes a la escritura pública por una parte y, por la otra, los aspectos relacionados a la validez del acto que se está solicitando inscribir, que, para el caso, debería ser soportada en todos los elementos mencionados en la primera parte del presente informe, en donde se desarrollaron los elementos de la compraventa.

Es importante señalar que el Código Civil indica que los títulos deberán constar en instrumento público, por lo que se estaría haciendo referencia al título formal. Hay que resaltar que el título formal tiene una relación bastante fuerte con la titulación auténtica, ya que lo que busca esta es que los títulos que se ingresen a los Registros Públicos gocen de certeza, ya sea en cuanto a las personas intervinientes o en su extensión, la cual es otorgada por el notario mediante la extensión del documento notarial y su traslado (Tarazona 2017, pp. 72-73). Como el Registrador no solo califica el título formal, en este caso la Escritura Pública que contiene el acto de ratificación de compraventa, sino que también califica el título material, ósea el acto en sí mismo, es importante mencionar también el principio de causalidad, siempre que la calificación del título formal abarca lo que sería la validez del acto a inscribirse; es decir, si el acto de ratificación de compraventa contiene algún vicio que afecte al título y la inscripción de este. Es bastante claro el escenario que se plantea, al no encontrarnos frente a un supuesto de calificación atenuada, el registrador no solo calificará la formalidad sino también el fondo del acto en materia de inscripción por lo que, si nos encontramos frente a un acto evidentemente nulo, lo solicitado será calificado de manera negativa sin duda alguna.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente respecto al título formal y título material, podemos ver que no habría problema con ello. En el presente caso se está solicitando la inscripción de una ratificación de una compraventa elevada a escritura pública, que tiene como finalidad poder regularizar el acto de compraventa celebrado años atrás, debido a que, al momento de celebrar dicho acto, no se inscribió este en los Registros Públicos. Teniendo como premisa que nuestro sistema es declarativo, no existe precepto alguno por el cual las partes hayan estado obligadas a inscribir la compraventa de la propiedad siempre que en el Código Civil se indica que la transferencia de la propiedad se da con la sola obligación de enajenar el inmueble. No podemos obligar al comprador, interesado a regularizar la compraventa a adjuntar la escritura pública correspondiente al contrato primigenio debido a que ese no es el acto que actualmente se está solicitando inscribir, sino que se está solicitando uno de ratificación de compraventa con el fin de regularizar la compraventa celebrada en años anteriores. Ahora, la ratificación de compraventa (título material) consta

de todos los elementos que corresponden a una compraventa regular y no hay modificación sustancial sobre el contrato de compraventa primigenio, cuyo documento privado se inserta en la escritura pública de la presente compraventa, por lo que el registrador puede verificar que ambos actos, desde un principio, tenían la misma finalidad.

Considero que el motivo por el cual la primera escritura no llega a los registros no es materia de calificación por parte del registrador, pero es importante el hecho que a pesar de que esta haya estado insertada dentro del instrumento público correspondiente a la ratificación de compraventa, haya sido igualmente observada, cuando se están cumpliendo con todos requisitos, tanto formales como materiales, por lo que el principio de titulación autentica estaría siendo cumplido en su totalidad. Situación diferente sería en el caso se haga referencia a un acto previo, pero dentro de la ratificación no se hubieran consignado los elementos esenciales y naturales de la compraventa. En ese supuesto, el registrador si debiese realizar algún pronunciamiento, porque nos encontramos frente a un acto que no cuenta con todos los elementos que requiere para ser valido. Sin embargo, esto no sucede en el presente caso, ya que el simple hecho de insertar el documento privado con firmas certificadas del acto celebrado en el 2020, sin ser necesario, refuerza el hecho de que únicamente se están extendiendo los efectos de la compraventa celebrada anteriormente sin modificar los elementos esenciales del contrato de compraventa y, además, aceptando que se independizo una parte del predio, señalando cuales son las características actuales, lo cual se indica por un tema únicamente operativo a nivel registral, por lo que el acto inscribible no cuenta con defectos que podrían ser materia de observación. De hecho, este inserto podría ser visto como un documento complementario (término que revisaremos brevemente más adelante) siempre que lo que se está solicitando inscribir es la ratificación de compraventa que extiende los efectos del acto celebrado en el 2020 y que, si bien son el mismo acto, se está insertando como ayuda para la calificación de la ratificación que se está solicitando inscribir.

Adicionalmente a esto, contamos con los artículos 7, 8 y 9 del Título II del TUO del RGRP. En estos se define y establecen los requisitos para la inscripción de

los títulos que se presenten ante Registros Públicos. En el artículo 7, desde mi punto de vista, hace referencia a tanto el título formal que contiene los documentos en donde se acredita y fundamenta la existencia del acto o derechos inscribibles de manera directa y los documentos que fundamentan el acto, de manera indirecta, pero ayudan a que se realice la inscripción del documento que fundamenta de manera inmediata y directa. Posteriormente, nos señala los requisitos de la inscripción (Artículo 8 del RGPG), indicando que será de acuerdo con los documentos que cada reglamento específico señale; y, la manera en que estos instrumentos públicos deben ser ingresados al registro y es mediante traslados o copias certificadas, en este caso en específico, que deberán ser expedidas por el Notario (Artículo 9 del RGRP). En estos artículos se está haciendo referencia al título formal, por lo que diría que se están cumpliendo los requisitos correspondientes a la ratificación de compraventa, que es el acto que se ha solicitado inscribir (no es la compraventa celebrada en el 2020). Eso lo comprobamos porque efectivamente nos encontramos con los elementos (corporalidad, autoría y contenido) y las características (carácter público, autenticidad y que tenga fe por sí mismo y que sirva de inmediato título) correspondientes, los cuales son señalados por Jorge Ortiz al desarrollar el Principio de Titulación pública (2023, p. 29).

Independientemente de que lo que el registrador haya podido observar en el proceso de calificación del título, que entendería que estaría apuntando una observación al título formal, porque solicita que se presente la escritura pública de la compraventa primigenia celebrada en el 2020, el acto que se está solicitando inscribir no es la compraventa celebrada con documento privado con firmas certificadas en el 2020, sino que es la ratificación de compraventa elevada a escritura pública en el 2022 que tiene como fin “extender” los efectos del acto celebrado en años anteriores. En ese sentido, siempre que la escritura pública de ratificación contenga todos los elementos correspondientes a la compraventa, que en este caso si se consignan, la escritura pública o el contrato primigenio entraría como documento complementario, tal como se mencionó anteriormente, reforzando la voluntad de las partes, que han decidido utilizar la ratificación de compraventa como medio de formalización y estos puedan gozar de los

beneficios correspondientes a la inscripción de dicho acto, como sería por ejemplo la oponibilidad frente a terceros.

El tribunal registral hace bien en indicar, en el inciso 6 del Análisis de la resolución, que la compraventa celebrada en el 2020 no fue elevada a escritura pública porque lo que se inserta, si bien es un documento que tiene como modelo la estructura de una escritura pública estaría haciendo falta la redacción correspondiente a la introducción y la conclusión, de acuerdo con al artículo 52 del Decreto Ley N° 26002 – Ley del Notariado. Entonces estaríamos frente a un documento privado con firmas legalizadas, que, si bien cuenta con fecha cierta, no estaríamos ante un documento público como lo sería la Escritura Pública. Teniendo en cuenta lo mencionado por resoluciones previas en las que se determina que no es necesario adjuntar el contrato primigenio, podemos determinar que efectivamente el Tribunal Registral decide revocar la observación del registrador siempre que lo que se está solicitando inscribir no es la compraventa celebrada en el 2020 bajo documento privado con firmas certificadas sino la ratificación de compraventa que fue elevada a escritura pública con fecha de 21 de junio del 2022 con el fin de extender los efectos de la compraventa celebrada en el 2020. Es importante señalar nuevamente que la presente ratificación de compraventa, en principio, al menos por el lado del título material, deberá ser calificada como si fuese una compraventa regular siempre que solo se está utilizando la ratificación como medio de regularización.

Es por esto por lo que estamos de acuerdo con lo decidido por el Tribunal Registral, siempre que tanto el título formal (escritura pública) como el título material (ratificación de compraventa) se encuentran de acuerdo con lo establecido en el Código Civil y el TUO del RGRP, por lo que resulta claro que la observación del Registrador no era correcta, incluso teniendo como documento complementario el contrato primigenio insertado en la escritura pública. De hecho, teniendo dicho documento inserto en la escritura pública, hubiera tenido mayor sentido observar algún aspecto de fondo, pero la observación fue dirigida al título formal, solicitando la escritura pública (inexistente) del contrato de compraventa celebrado en el 2020, lo cual bajo ningún supuesto podría ser razonable.

Ahora, si bien no encontramos motivos desde los principios registrales mencionados para que el registrador haya podido observar la presente, vale la pena preguntarnos ¿de que nos sirve la inserción del documento privado con firmas legalizadas? ¿Vale la pena adjuntarlo? ¿el registrador debe calificarlos como parte del título o, al no ser un requisito, debe ignorarlo completamente? Como mencione en el párrafo anterior, podríamos entender a este contrato inserto como un documento complementario y a continuación desarrollare un poco este concepto. Propongo esta figura porque si el fin de la ratificación de la compraventa es poder formalizar, entendería que para el registrador resulta valioso saber que efectivamente existió un contrato previo, que no llego al registro, y por ende, estaría reconfirmando que la figura de la ratificación se esta utilizando como medio para formalizar el acto y no como un instrumento en el caso de que exista algún supuesto de ineficacia, tal como lo señalado en el artículo 161 del Código Civil, señalado también por el Tribuna Registral, sino que, además de ello, se mantienen los mismos elementos. Le estaríamos otorgando esta calidad de documento complementario porque considero que podría ayudar a la inscripción de la ratificación de compraventa con respecto a lo antes mencionado; sin embargo, el “documento complementario” se entiende como un documento que, de manera independiente, no sirven para generar la inscripción, pero a la vez, son medios que, en conjunto con los documentos principales, son imprescindibles para que se pueda establecer una calificación sobre estos (Puerta 2017: p. 10). Sobre lo mencionado por el autor y de acuerdo con su la forma en la que define el documento complementario, solo podríamos entender a este como un documento, que, de presentarse solo, como documento privado con firmas legalizadas, claramente no podría ser útil ni servir para la inscripción de compraventa, sino también es un documento que, de acuerdo con resoluciones previas y la presente, no es indispensable para la inscripción del acto. De acuerdo con lo mencionado por el Tribunal Registral, el contrato primigenio no resulta prescindible, pero de presentarse debería entrar en la consideración del registrador y consideraría que esa es la razón por la cual puede entenderse como un documento complementario y que pueda servir, en conjunto con la escritura

pública que contenga la ratificación, como apoyo para que sea calificada de manera positiva y posteriormente, que se inscriba el acto.

A pesar de que también fue mencionado en el párrafo anterior de manera muy breve, es importante indicar que lo que busca la ratificación es extender los efectos del contrato celebrado en el 2020, con el fin de inscribir la compraventa en el registro correspondiente. Lo menciono nuevamente por el hecho de que hubo una independización dentro del tiempo en que se celebró la compraventa con documento privado y el momento en el que solicita la inscripción de ratificación de compraventa, siempre que, a pesar de que el bien ha sido reducido de manera minúscula, el bien en materia de la compraventa continúa siendo el mismo y además de ello en la ratificación hace referencia a dicho cambio, siendo aceptado por las partes. En esos términos, aunque no sea necesaria la presentación del documento privado en donde se celebra la compraventa, la inserción de esta en la escritura pública de ratificación no es motivo suficiente para solicitar que se presente la escritura pública “primigenia” mucho menos si esta última no existe.

Finalmente, y solo con la intención de dejar en claro que la observación del registrador en un principio es errónea, es importante recalcar que la calificación tanto del título formal como del título material debió ser positiva Tribunal Registral hace bien en revocar la decisión y disponer de su inscripción siempre que no hay elementos, al menos en el título formal (observado por el registrador) que puedan ser materia de observación porque lo que se está solicitando inscribir es la ratificación de compraventa (que cuenta con los todos los elementos de la compraventa en sí) y no una compraventa “simple” (como la que se celebró en el 2020). Considero que es por eso, y en virtud de los principios registrales desarrollados en los párrafos anteriores, que el registrador no puede solicitar que se adjunte el documento privado con firmas legalizadas siempre que este no se elevó a escritura pública y no debería ser materia de calificación la ausencia de este, siempre que todos los elementos ya se encuentran replicados sobre la ratificación de compraventa, que es el acto que se está solicitando inscribir y, en virtud al principio de rogación, es el acto sobre el cual se debería basar la calificación registral.

Con esto estaría dando por terminado los puntos relacionados a los principios de rogación y titulación autentica, teniendo en cuenta que lo que se está cuestionando es los motivos por los cuales el Registrador estaría solicitando la escritura pública de un acto que fue celebrado por documento privado con certificación de firmas. Ahora, en el supuesto de la presente, y como mencione anteriormente, el documento adjunto podría conformar una especie de documento complementario con el fin de que el registrador pueda tener en cuenta que la compraventa efectivamente se celebro en dicho momento y poder darle también un poco más de relevancia a este documento de fecha cierta que se esta adjuntado. Ahora, considero que esto debería tener un impacto al momento de la inscripción porque estamos frente a un caso en el cual tenemos dos momentos en donde se producen diferentes efectos. El primero de ellos es el momento en el cual se celebra la compraventa, es decir, en el año 2020, cuando las partes plasmaron su voluntad sobre un documento denominado “contrato de compraventa”, siendo este suficiente para desencadenar todos los efectos jurídicos correspondientes a este acto, siempre que en nuestro ordenamiento no se requiere la inscripción de este sino el mero consentimiento de las partes y la presencia de los demás elementos mencionados anteriormente. El segundo momento sería los efectos correspondientes a la inscripción, que, si bien no es una parte que tenga que ver con los efectos que pueda tener el contrato de compraventa, porque estos se desencadenan desde la celebración del contrato y con la sola enajenación del bien por parte del propietario, es importante con el fin de que el nuevo titular pueda oponer su derecho ante terceros, lo denominaré por un tema de practicidad como efectos registrales. Entonces estos dos momentos tiene que ser diferenciados y el hecho de que se adjunte el contrato de compraventa podría hacer que el registrador sea aún más preciso al momento de inscribir, con esto no me refiero a que, por el hecho de que la compraventa se haya celebrado en una fecha anterior, el titulo que se vaya a inscribir con la correspondiente ratificación vaya a retrotraer los efectos registrales a la fecha de celebración del contrato, sino que, como ya conocemos que efectivamente existió un contrato de fecha cierta el cual fue insertado en la escritura pública, el registrador lo pueda dar a conocer en el mismo asiento de inscripción, mediante una “Nota” en donde simplemente se

comenta que se trata de un contrato que se celebró en cierta fecha y que mediante escritura pública de compraventa (ratificada) se procedió con la inscripción del acto en el registro.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Con todo lo desarrollado en el análisis, considero que podemos ver que si bien el Tribunal Registral, de manera correcta, revoca la observación del registrador y dispone inscribir el título, creería que simplemente faltaron detallar algunos supuestos para que este tipo de observaciones no vuelvan a ocurrir y para que se le pueda dar valor al contrato de compraventa con firmas legalizadas que fue inserto, el cual pudo haber sido pasado por alto cuando resulta importante entender que este tuvo un efecto jurídico al momento de su celebración.

En primer lugar, queda claro que no podemos obviar la existencia del contrato de compraventa que se celebra por documento privado siempre que este sí tiene relevancia jurídica y consideraría que amerita al menos una nota del registrador en el asiento en el cual se inscriba la compraventa ratificada. Esto por lo antes mencionado en donde nos encontramos frente a dos tiempos, el primero que genera efectos jurídicos con la celebración del contrato y, el segundo, que genera efectos registrales con la inscripción de la ratificación. Es por esto también que se le da, o se le intenta dar, la condición de documento complementario, porque, si bien no es indispensable para la calificación e inscripción de la ratificación de compraventa, considero que, en conjunto con esta, le da más sentido que se utilice la ratificación como medio para poder formalizar el acto celebrado en un pasado, extendiendo y aprobando los efectos de esta compraventa en el futuro. De la misma manera, solo para evitar confusiones, no correspondería en el presente caso, utilizar la figura de la confirmación porque no estamos frente a una situación en la que existan actos anulables.

En segundo lugar, reconfirmamos la decisión del Tribunal Registral con el análisis hecho tanto en los elementos del contrato como en los dos principios registrales mencionados en líneas anteriores. Es importante tener en cuenta todos los elementos porque el Tribunal, de manera acertada, indica que esta ratificación puede prescindir del contrato primigenio siempre que contenga todos los elementos del contrato de compraventa, entonces resulta relevante analizar elemento por elemento y que es lo que necesitamos porque claramente, el hecho de que falta solo uno de estos, haciendo referencia a los elementos esenciales, comunes y especialísimos, implicaría que si debemos presentar el contrato primigenio correspondiente. También hago referencia al tema de la rogación y la titulación pública, siempre que el registrador observa algo referente al título formal lo cual causa duda porque el título fue presentando bajo el instrumento publico correspondiente, pero el registrador lo que solicitaba era una escritura pública inexistente cuando ya se contaban con todos los elementos del título formal y materiales correspondientes. Esto ultimo tiene relación con la manera en la que se califique el contrato por documento privado inserto en la escritura pública, que, desde un principio, si bien debería estar sujeto a calificación, debería tratarse de un documento complementario, de apoyo, para que se pueda lograr la inscripción del título correspondiente.

Finalmente, si bien no estamos cuestionando la decisión del Tribunal Registral, considero que los elementos proporcionados en este informe podrían enriquecer en el análisis de la resolución, con el fin de que se evalúen todos y cada uno de los elementos y puedan diferenciarse, caso por caso, cuales son los actos que podrán inscribirse mediante esta vía de formalización que puede darse mediante la ratificación de la compraventa.

BIBLIOGRAFÍA

Bullard, A. (1991). Un mundo sin propiedad. *Derecho PUCP*, (45), 131-157.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199101.004>

Castillo Freyre, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Ediciones Legales S.A.C.

De La Puente Y Lavalle, M. (1983). *Estudios sobre el contrato privado*. Cultural Cuzco S.A.

De La Puente Y Lavalle, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Gaceta Jurídica S.R.L.

De La Puente y Lavalle, M. (2001). *El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código civil* (Segunda reimpresión). Palestra Editores S.A.C.

Escobar Rozas, F. (1992, 3 octubre). En el Código Civil peruano, ¿es el contrato de compraventa el que transfiere la propiedad mueble? *IUS ET VERITAS*, 3(5), 73-81.

Escobar Rozas, F. (2002, 20 enero). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano. *IUS ET VERITAS*, 13(25), 46-60.

Forno Flórez, H. (1993). El contrato con efectos reales. *IUS ET VERITAS*, 4(7), 77-87. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15396>

Gonzales Barrón, G. H. G. (2018). *El principio de fe pública registral*. Gaceta Jurídica S.A.

Lohmann Luca de Tena, J. (2019). *Estudios claves de derecho civil*. Gaceta Jurídica S.A.

Ortiz Pasco, J. (2023). *Los principios que rigen la actividad registral*. Instituto Pacífico S.A.C.

Puerta Tuesta, J. C. (2017). *Los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del Código Civil* [Trabajo académico]. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Puente y Lavalle, M. (1994). El contrato con efectos reales. *IUS ET VERITAS*, 5(9), 9-16. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15442>

Romero Zavala, L. (1999). *Derecho de los contratos en el Código Civil Peruano*. Editora Fecat.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (1999). *Temas de Derecho Registral, Tomo II*. Palestra Editores S.R.L.

Tarazona Alvarado, F. (2017). *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*. La Fe Pública Editores E.I.R.L.

Vivar Morales, E. M. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, 48, 117-130. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>

Normas Legales

Código Civil Peruano [CPP]. Promulgado el 24 de julio de 1984 por el decreto legislativo N° 295.

Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-2012-Sunarp-SN.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-Sunarp-SN.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 3270-2022-SUNARP-TR****Lima, 18 de agosto del 2022**

APELANTE : **LOURDES MADELEINE GARCÍA MEDINA**
TÍTULO : N° 1822744 del 22/6/2022 (SID).
RECURSO : Escrito ingresado el 21/7/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Madre de Dios.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE COMPRAVENTA

Procede la inscripción de la escritura pública que formaliza una compraventa que en su momento no se formalizó, cuando reúne los elementos esenciales del contrato, no correspondiendo exigir escritura pública otorgada cuando se celebró la venta, pues precisamente por no haberse otorgado en su momento, es que posteriormente se formaliza y presenta al Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita por medio del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID-SUNARP) la inscripción de compraventa otorgada por Andrés Julián Pareja Quispe, por su propio derecho y en representación de Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucía Chata Quispe, Luz Enma Chata Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe y Rosario Pareja Quispe, a favor de Antonio Sánchez Segura, soltero, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte digital de la escritura pública de compraventa del 21/6/2022 otorgada ante notaria de Tambopata Lourdes Madeleine García Medina.
- Escrito de reconsideración.
- Parte digital de la escritura pública de aclaración de compraventa del 6/7/2022 otorgada ante notaria de Tambopata Lourdes Madeleine García Medina.

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Madre de Dios Julio César Álvarez Fuentes denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

ANTECEDENTE: Se solicita inscripción de Compra venta del inmueble inscrito en la Partida N° 11151226 del Registro Propiedad Inmueble.

PROBLEMAS:
Título adolece de defecto subsanable

ANÁLISIS:
Del reingreso del título, se advierte que las observaciones subsisten en el siguiente extremo:

- No se adjunta la escritura pública primigenia materia de ratificación, si bien se inserta el contrato de compra venta de fecha 24/11/2020, es pertinente señalar que los actos materia de inscripción se realizan en virtud del instrumento público. Por tanto, sírvase adjuntar la escritura pública primigenia.

CONCLUSIÓN:
Se observa el título.

BASE LEGAL.-
- Art. III Principio de Rogación y titulación auténtica del T.P. del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos
- Art. 33, 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos
Art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049 (Intangibilidad del Instrumento Público).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que la compraventa de bien inmueble es un acto consensual, conforme indica el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario del él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
- Respecto al principio de titulación auténtica, el artículo 2010 del Código Civil indica que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria, y el título presentado para su calificación y posterior inscripción es un instrumento público por lo que se está cumpliendo con la disposición indicada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

Partida electrónica N° 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios

En la citada partida registral se independizó el predio rural con cod_ref_catastral 9_3858575_133439, con un área de 22.8753 hectáreas, centroide_e: 387488, centroide_n: 8576568, sector: Virgen de la Candelaria, valle Inambari ubicado en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios; de acuerdo con el rubro C del asiento G 00001 la independización se efectuó a favor de la sociedad conyugal conformada por Apolinario Fernández Barrientos y Marcelina Hanco de Fernández, Vicenta Romero Jalisto, Miguel Ricardo Pareja Quispe, Andrés Julián Pareja Quispe, Rosario Pareja Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe, Luz Enma Chata Quispe y Lucía Chata Quispe.

En el asiento B 00002 se registró la subdivisión del predio inscrito en esta partida independizándose un área de 0.1440 hectáreas en la partida N° 11155683 del Registro de Predios de Madre de Dios quedando un área remanente de 22.7313 hectáreas.

En el asiento C 00003 consta inscrita la división y partición del predio a favor de Miguel Ricardo Pareja Quispe, Andrés Julián Pareja Quispe, Rosario Pareja Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe, Luz Enma Chata Quispe y Lucía Chata Quispe en mérito a la escritura pública del 19/12/2019 ante notaria de Tambopata Lourdes Madeleine García Medina.

En el asiento B 00004 se registró la independización de un área de 4.1887 hectáreas en la partida N° 11159350 del Registro de Predios de Madre de Dios quedando un área remanente de 18.5426 hectáreas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si la escritura pública sobre ratificación de compraventa es suficiente para la inscripción del acto jurídico respectivo.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, 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,

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP se establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

«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. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del Reniec, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

[...]

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;

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;

[...]».

Estando a las normas citadas que establecen el marco legal sobre la calificación registral, veamos el marco legal correspondiente a la compra venta.

2. Con relación a la compraventa el artículo 1529 del Código Civil establece que: «Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero». De esta definición se desprende que la compraventa es un contrato consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento, es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y sobre todas sus demás estipulaciones. Desde ese momento el contrato produce todos sus efectos que le son propios, sin que sea necesario para ello ni la entrega del bien y el pago del precio, ya que la entrega se producirá cuando se ejecute el contrato.

Nuestro ordenamiento jurídico tratándose de inmuebles, establece que por el solo hecho de la celebración del contrato, el vendedor se obliga a

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

transferir la propiedad, el comprador automáticamente queda convertido en propietario – artículo 949 del Código Civil – sin requerirse para ello ni de la entrega del inmueble al comprador ni de la inscripción en el Registro de Predios, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. En suma, para la transferencia de la propiedad de bien inmueble basta el contrato de compraventa.

En conclusión, lo que caracteriza y tipifica al contrato de compraventa es su carácter consensual, por el que la propiedad se transfiere por el simple consentimiento de las partes, sin necesidad de formalidad alguna. En consecuencia, el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compraventa, pues dicho contrato tiene carácter consensual. Sin embargo, tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en el Registro permite hacer valer su derecho de propiedad frente a terceros.

3. Por otro lado, la compraventa como todo acto jurídico tiene que cumplir con los requisitos de validez que establece el artículo 140 del Código Civil como son la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; agente capaz; objeto física y jurídicamente posible; fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Sin perjuicio de ello, conforme a lo establecido en el artículo 1529 del mismo Código, la compraventa también debe reunir los elementos que son propios de su tipo contractual, es decir, el bien y el precio.

En esa línea, si en el acto falta alguno de estos requisitos el contrato será inválido; por consiguiente, en todo contrato de compraventa deben distinguirse a los sujetos (comprador y vendedor), el bien y el precio.

4. De conformidad con el principio de titulación auténtica regulado en el artículo 2010 del Código Civil, la inscripción se realiza en mérito de instrumento público, salvo disposición diferente, entre los cuales se encuentran la escritura pública, las resoluciones judiciales y las resoluciones administrativas.

Si bien el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compraventa, por ser este consensual, ello no desvirtúa el hecho que – en aplicación del principio de titulación auténtica – para su inscripción en el Registro requiere de una formalidad, como es el otorgamiento de escritura pública, instrumento público en el cual deben distinguirse todos los elementos de la compraventa, tales como los sujetos, el bien y el precio.

Asimismo, siendo por excelencia la compraventa uno de los actos traslativos de dominio sobre inmuebles, es evidente su carácter inscribible

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

en el Registro de Predios conforme a los artículos 2019 del Código Civil y 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Pese a lo indicado en el numeral que antecede, puede ocurrir que por algún motivo las partes no formalicen en su momento la compraventa, es decir, no concurren ante el notario a fin de que se eleve el contrato a escritura pública; sin embargo, ello no significa que un contrato no formalizado en su momento ya no pueda registrarse posteriormente.

Estando a las normas sustantivas antes señaladas, corresponde ahora analizar el caso materia de apelación.

5. En el caso materia de análisis se solicita la inscripción de la compraventa que otorgan Andrés Julián Pareja Quispe, por su propio derecho y en representación de Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucía Chata Quispe, Luz Enma Chata Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe y Rosario Pareja Quispe, a favor de Antonio Sánchez Segura, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios.

Para tal efecto, se presenta – entre otros – parte digital de la escritura pública del 21/6/2022 otorgada ante notario de Tambopata Lourdes Madeleine García Medina, en el que consta lo siguiente:

«MINUTA N° 2067.
SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE RATIFICACIÓN Y ACLARACIÓN DE COMPRA-VENTA QUE OTORGA: ANDRES JULIAN PAREJA QUISPE, [...], QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACIÓN DE: MIGUEL RICARDO PAREJA QUISPE [...], LUCIA CHATA QUISPE [...], LUZ ENMA CHATA QUISPE, [...], MIGUEL SEGUNDO PAREJA QUISPE, [...], Y DOÑA ROSARIO PAREJA QUISPE, [...], DEBIDAMENTE FACULTADO CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 11158049 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS, A QUIEN EN ADELANTE SE LES DENOMINARA “LOS VENDEDORES”; Y DE LA OTRA PARTE: ANTONIO SÁNCHEZ SEGURA, [...], A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA “EL COMPRADOR”, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERO: LOS VENDEDORES, DECLARAN QUE APARECEN COMO TITULARES REGISTRALES DEL PREDIO RURAL, UBICADO EN EL VALLE INAMBARI, DISTRITO DE INAMBARI, PROVINCIA DE TAMBOPATA, DEPARTAMENTO DE MADRE DE DIOS, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11151226 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS.

SEGUNDO: LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE CON FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2020, CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA SOBRE EL BIEN DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA ANTES

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

DE SU INDEPENDIZACIÓN, EL CUAL SE INSERTARÁ EN LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE.

DE LA RATIFICACION:

TERCERO: MEDIANTE EL PRESENTE ACTO LOS VENEDORES RATIFICAN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CELEBRADO CON LOS COMPRADORES, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2020. PRECISÁNDOSE QUE EL PRECIO DE COMPRA-VENTA DE S/. 42,000.00 (CUARENTA Y DOS MIL CON 00/100 SOLES) FUE CANCELADO EN SU INTEGRIDAD.

CUARTO: ASIMISMO SE PRECISA QUE A LA FECHA EL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA SE ENCUENTRA INDEPENDIZADO, [...]

[...]

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS CLÁUSULAS DE LEY Y PASE LOS PARTES AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE PREDIOS CORRESPONDIENTE.

TAMBOPATA, JUNIO 21 DEL 2022.

[...]» (El resaltado es nuestro).

De los términos de las cláusulas transcritas se evidencia que la escritura en cuestión tiene como finalidad regularizar la compraventa del predio inscrito en la partida electrónica N° 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios otorgada por Andrés Julián Pareja Quispe, Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucía Chata Quispe, Luz Enma Chata Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe y Rosario Pareja Quispe (transferentes) a favor de Antonio Sánchez Segura (adquirente), mediante contrato del 24/11/2020, pues este no fue escriturado en su momento.

Conforme a lo expresado por los otorgantes, en la escritura del 21/6/2022 se insertó el contrato privado de fecha 24/11/2020 al que hace referencia la cláusula segunda ya transcrita.

6. El registrador formuló esquila de observación, hasta en dos oportunidades sucesivas, pues estima que para efectos de inscribir lo solicitado debe acompañarse «la escritura pública materia de ratificación» puesto que «[...] si bien se inserta el contrato de compra venta [sic] de fecha 24/11/2020, [...] los actos materia de inscripción se realizan en virtud de instrumento público. Por tanto, sírvase adjuntar la escritura primigenia».

Al respecto, esta Sala considera pertinente evidenciar que la apreciación que el registrador hace de la escritura del 21/6/2022 es errónea; en efecto, como ya se ha señalado en el numeral que antecede, la escritura *submateria* fue otorgada precisamente porque el contrato de compraventa contenido en documento privado del 24/11/2020 no fue elevado a escritura en su oportunidad. Por lo tanto, no existe una «escritura primigenia» de compraventa como da a entender el registrador con su calificación. La única escritura pública, conforme se desprende del título, es la del 21/6/2022.

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

Siguiendo ese mismo razonamiento, queda claro también que la escritura del 21/6/2022 lo que hace no es «ratificar» un acto jurídico que adolece de una causal de ineficacia en sentido estricto¹ (o funcional) – como sucede, a manera de ejemplo, en los supuestos previstos por el artículo 161² del Código Civil y a los que se remite el artículo 162³ – sino que la palabra «ratifican», empleada por los otorgantes, debe ser entendida en su acepción general como confirmación o reiteración de los alcances del acto jurídico de compraventa celebrado previamente mediante documento privado.

7. A lo anterior debemos agregar que este Tribunal ha expresado mediante Resolución N° 287-2017-SUNARP-TR-L que cuando en la escritura pública de compraventa otorgada por las partes en vía de regularización se distingan todos los elementos esenciales del contrato, será innecesaria la inserción del contrato primigenio; con análogo parecer, en la Resolución N° 353-2018-SUNARP-TR-L se ha afirmado que tratándose de una compraventa no corresponde exigir la presentación del contrato primigenio que se ratifica mediante escritura pública, siempre que en el instrumento que se presenta estén contenidos todos los elementos esenciales que requiere el contrato de compraventa para su acceso al Registro.

¹ Siguiendo a BIGLIAZZI GERI, Lina, BRECCIA, Umberto, BUSNELLI, Francesco D. y NATOLI, Ugo. Derecho civil. Tomo I, vol. 1. Reimpresión de la primera edición en español. Traducción de Fernando Hinestrosa. Bogotá, Universidad del Externado, 1995, pág. 1060: «[...] de ineficacia se habla en dos sentidos distintos. El primero, más amplio, pero también más genérico, comprende todas las hipótesis en que el negocio no produce sus efectos: en tal caso, la figura de la ineficacia se superpone, así sea parcialmente, a la de invalidez, puesto que [...] por regla general el negocio nulo carece de efectos. El segundo significado de la ineficacia es más restringido, pero tiene también una fisonomía precisa y autónoma, puesto que se refiere a la hipótesis en que el negocio, aún siendo válido, no es de suyo suficiente para dar nacimiento a los efectos previstos. La *ineficacia en sentido estricto* (o técnico) presupone, pues, que ya haya sido resuelta en sentido positivo la valoración relativa a la relevancia y a la validez del acto de autonomía privada y que, sin embargo, el negocio no se considere idóneo a nivel dinámico (o, como también se suele decir, “funcional”) para la ejecución plena de la ordenación de intereses prevista en la autorregulación».

² **Artículo 161.-** El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

³ **Artículo 162.-** En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración.

La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda. La facultad de ratificar se trasmite a los herederos.

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

Conforme se desprende de los citados criterios jurisprudenciales, la idea subyacente es que al margen de la denominación empleada por los comparecientes al momento de otorgar la escritura por cuyo mérito se pide la inscripción de la compraventa de un predio inscrito, lo relevante para efectos registrales es que la escritura pública presentada reúna los elementos esenciales del contrato de compraventa que se dice regularizar o «ratificar».

Siguiendo entonces esa línea de razonamiento, y a manera de corolario, estimamos que de procederse con la reproducción del contrato⁴ ratificado o regularizado, será innecesario someter a calificación el documento privado que contiene el contrato primigenio, siempre que la escritura presentada reúna todos los elementos que determinan la causa del negocio jurídico que es materia de regularización o «ratificación»; consecuentemente, en estos casos, la escritura resultante, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 7⁵ del RGRP, será título suficiente para la inscripción.

8. Partiendo de tales premisas, en el presente caso, del tenor de lo relatado en la escritura del 21/6/2022, aclarada por escritura del 6/7/2022, se pueden distinguir los siguientes elementos esenciales de toda compraventa:

- En cuanto a las partes, comparecen, por sí o mediante representante, Andrés Julián Pareja Quispe, Miguel Ricardo Pareja Quispe, Lucía Chata Quispe, Luz Enma Chata Quispe, Miguel Segundo Pareja Quispe y Rosario Pareja Quispe como vendedores, y Antonio Sánchez Segura como comprador.
- En cuanto al bien materia de transferencia, se identifica al predio rural ubicado en el valle Inambari, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida N° 11151226 del Registro de Predios de Madre de Dios.

⁴ De acuerdo con ROPPO, Vincenzo. El contrato. Traducción a cura de Eugenia Ariano Deho. Lima, Gaceta Jurídica, 2009, págs. 244-245: «En general, reproducción o repetición del contrato es el fenómeno por el cual, *celebrado un contrato las partes sucesivamente lo rehacen en forma diferente*. Por ejemplo, pasando de la forma verbal a la escrita: A y B, celebrarán de manera verbal (y válidamente) una locación que no excede los nueve años, algún tiempo después la trasladan a una escritura. O pasando de la escritura privada a la pública: como a menudo sucede para las ventas de inmuebles. [...] Los ejemplos indican algunas entre las posibles finalidades de la repetición. En el primer caso, dar precisión y certeza al contenido del contrato, y por consiguiente a las posiciones de las partes; además, permitir el registro del contrato y así proveerlo de fecha cierta oponible a los terceros [...]. En el segundo, permitir la inscripción en los registros inmobiliarios. [...]».

⁵ **Artículo 7.- Definición**

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

[...]

RESOLUCIÓN No. - 3270 -2022-SUNARP-TR

- En cuanto al precio, se tiene que ascendió a S/ 42,000.00 soles, precio que, de acuerdo con lo expresado por las partes, se encuentra cancelado íntegramente.

Estando a lo expuesto, toda vez que en la escritura pública del 21/6/2022 y su aclaratoria del 6/7/2022 están contenidos todos los elementos esenciales que requiere la compraventa para su acceso al Registro, dándose igualmente por satisfecho el principio de tracto sucesivo (artículos 2015⁶ del Código Civil y VI⁷ del Título Preliminar del RGRP) que obliga a verificar que el acto de disposición provenga del titular o titulares del derecho inscrito, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Madre de Dios al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previa verificación del pago de los derechos registrales que correspondan, de acuerdo con lo desarrollado en el análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

⁶ **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

⁷ **VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.



Firmado digitalmente por:
GUERRA MACEDO Rosario Del
Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/08/2022 15:01:18-0500



Firmado digitalmente por:
VÁSQUEZ TORRES Elena Rosa
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/08/2022 18:17:51-0500



Firmado digitalmente por:
PEÑA FUENTES Rocio Zulema
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/08/2022 14:12:04-0500