

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar por el Título de
Abogado**

Informe sobre Resolución N° 2066-2018-SUNARP-TR-TL

Zurisadai Fiorella Gómez Ayquipa

Código: 20083070

Revisor: Marco Antonio Becerra Sosaya

Lima, 2021

I. RESUMEN

El derecho registral tiene relación con otras disciplinas jurídicas como es el derecho civil, los sectores del derecho civil como obligaciones y contratos, guardan correspondencia con el Derecho Registral, por cuanto las normas emanadas de ella son las que ha de tener en cuenta el Registrador en su función calificadora. De acuerdo al artículo 2009 del Código Civil, los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil; en el cual encontramos tanto a los principios registrales como diferentes actos jurídicos, en especial la de compraventa y la cesión de posición contractual.

En el presente artículo desarrollamos la aplicación del derecho civil entorno a la cesión de posición contractual y la compraventa de bien futuro, sin desmeritar la importancia de la aplicación de los principios registrales, que estructuran el procedimiento registral, en este caso encontramos: el principio de prioridad excluyente, tracto sucesivo, rogación, legitimación, etc.

En este sentido, analizo el razonamiento, en cómo, tanto la registradora pública, el apelante y el tribunal registral, utilizaron ambas materias civil y registral para decidir si era aceptable la inscripción del título presentado de cesión de posición contractual. En el que descubro el problema principal y soluciono con la aplicación clara de las normas halladas.

Por este motivo, en el presente artículo expongo la naturaleza de ambos contratos: la cesión de posición contractual y compra venta de bien futuro, y el alcance del principio de prioridad excluyente para determinar la inscripción del título, conforme al código civil.

Finalmente, concluyo que, para la inscripción de la cesión de posición contractual, es necesario que las prestaciones recíprocas del contrato primigenio inscrito no se hayan cumplido en su totalidad, al momento en que se presenta el título al libro diario de los registros públicos. Donde la condición suspensiva que está sujeto el contrato primigenio de compra venta de bien futuro, ya se había cumplido con la recepción o conformidad de obra, comprobándose de esta manera la existencia del bien. Por lo que no debió inscribirse la cesión de posición contractual.

ÍNDICE

I.	Introducción.....	Pág.03
II.	Justificación de la elección de la Resolución 2066-2018-SUNARP-TR-TL.....	Pág.03
III.	Datos del caso y relación de los hechos.....	Pág.04
	3.1. Datos generales del caso	
	3.2. Determinación de los Hechos del Caso	
IV.	Posición de la Registradora y Apelante.....	Pág.06
	4.1. Posición de la Registradora y síntesis de sus argumentos jurídicos	
	4.2. Posición del Apelante y síntesis de sus argumentos jurídicos	
V.	Síntesis de la Resolución.....	Pág.09
	5.1. Argumentos Jurídicos del Tribunal Registral	
	5.2. Síntesis de la Parte Resolutoria del Fallo	
VI.	Identificación de los Problemas Jurídicos y la Premisa Normativa.....	Pág.16
VII.	Análisis Personal.....	Pág.28
VIII.	Conclusiones.....	Pág.32
IX.	Fuentes Bibliográficas.....	Pág.33

I. INTRODUCCIÓN

El principal problema del caso encontrado en la Resolución 2066-2018-SUNARP-TR-TL es si correspondía o no inscribir el acto de cesión de posición contractual en los registros de predios; si las prestaciones del contrato primigenio de compra venta de bien futuro no estaban cumplidas cuando se presentó al libro diario de SUNARP el título de cesión de posición contractual.

En este informe se identifica y analiza los elementos jurídicos planteados por la posición de la registradora pública y el apelante; así también los aspectos relevantes consignados en la sentencia del tribunal registral.

Del análisis realizado, explico también mi posición personal adoptada, en la que no estoy de acuerdo con el fallo del tribunal y resumo los puntos centrales en las conclusiones generales de este informe.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

Esta resolución me pareció que cumplía con el carácter complejo para elaborar el presente informe, debido a que implica un sustancioso proceso de investigación en materia registral como civil. La cual refuerza los conocimientos enseñados durante mi formación de pregrado en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

En esta resolución se identifica en materia registral, la aplicación de los principios registrales como el principio de Prioridad Excluyente, Tracto Sucesivo, Legitimación y otros. En el aspecto civil, la aplicación de las reglas de los contratos de cesión de posición contractual y la compra venta, en especial la compra venta de bien futuro.

Al final, me parece interesante descubrir la relación entre ambas materias, en qué medida es importante o relevante una de la otra en este caso, o si era necesario abordar en ambas para la parte resolutive del fallo.

III. DATOS DEL CASO Y RELACIÓN DE LOS HECHOS

3.1 Datos generales del Caso:

A) Fecha de la Apelación: 07 de junio del 2018

B) El Órgano ante el cual se solicita: Tribunal Registral de Lima

C) Acto cuya inscripción se solicita:

La inscripción del dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°139354134, N°13934135, N°1394198 y N°13934183 del Registro de Predios de Lima a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva, como consecuencia de la cesión de posición contractual celebrada con Guy Bernard Gerlier y Rosario Isael Peña Hernandez Ep. Gerlier.

D) Partes del caso:

a) Apelante: Carlos Enrique Becerra Palomino (Notario de Lima)

b) Registradora: Carmen Alicia Valdivia Silva (Registradora pública del Registro de Predios de Lima)

3.2. Determinación de los Hechos del Caso:

- El 26 de enero de 2017, se elevó a escritura Pública ante notario Oscar Eduardo Gonzáles Uría la minuta de fecha 10/01/2017, de compraventa de bienes futuros sobre los inmuebles inscritos en las partidas N°13934134, N°13934135, N°1394198 y N°13934183 del Registro de Predios de Lima, entre la vendedora: Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel SAC y la parte compradora: la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep Gerlier.

- El 18 de febrero de 2017, se elevó a escritura Pública ante notario Carlos Enrique Becerra Palomino la minuta de fecha 17/02/2017, de cesión de posición contractual sobre los inmuebles referidos anteriormente, entre los cedentes: La Sociedad Conyugal conformada

por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep Gerlier, y cesionarios: Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva; con la intervención de la cedida la empresa Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

- El 25 de agosto de 2017 se inscribe, a solicitud de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. (título 2017-01443479 presentado el 10/07/2017), la Independización de los Bienes Futuros bajo el asiento C 00001 de las Partidas electrónicas N°13934134, N°13934135, N°13934198 y N°13934183 del registro de Predios de Lima.

- El 04 de setiembre de 2017 se otorga Escritura Pública de ratificación de Compraventa y cancelación del Precio entre los señores Moris Brany Fleischman Nassim y Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep Gerlier y Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

- El 22 de enero del 2018, se presentó al libro diario de Sunarp el Título de Compra venta de bienes futuros-mencionado anteriormente, para que se inscriba en el registro de Predios de Lima; asignándole el N° 164231.

- El 14 de febrero del 2018, se presentó al libro diario de Sunarp el Título de la cesión de posición contractual-mencionado anteriormente, para que se inscriba en el registro de Predios de Lima; asignándole el N° 368388.

- El 22 de febrero del 2018, la registradora emite esquila de observación denegando la inscripción solicitada del acto de la cesión de posición contractual.

- El 05 de Marzo de 2018, se otorga Escritura Pública de Cancelación del Precio por los señores Moris Brany Fleischman Nassim y Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

- El 21 de marzo de 2018, se inscribe la Compra-Venta a favor de la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep Gerlier bajo el asiento C00002 de las partidas electrónicas N°13934134, N°13934135, N°13934198 y N°13934183 del registro de Predios de Lima.

- El 26 de abril del 2018, la registradora pública, ante un nuevo reingreso, vuelve a emitir esquila de observación, denegando la inscripción solicitada respecto la Cesión de posición Contractual.

- El reingreso es observado nuevamente y se reitera la Esquila de Observación del 26/04/2018 por lo que el 07 de junio del 2018, el Notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino impugna la esquila e interpone recurso de Apelación ante el Tribunal Registral.

IV. POSICIÓN DE LA REGISTRADORA Y APELANTE:

4.1. Posición de la registradora pública y síntesis de sus argumentos jurídicos:

4.1.1. Principio de Prioridad Excluyente y Principio de Legitimación:

La señorita registradora señala que la cesión de derechos y la compraventa son títulos “incompatibles”, que conforme al artículo 2017¹ del Código Civil, no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Y en el presente caso la Escritura de Cesión de Posición contractual, aunque era de fecha anterior (18/02/2017) resulta incompatible con el título ya inscrito de compraventa debido a que este adquirió legitimidad en virtud del principio de legitimación estipulado en el artículo VII² del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

“ [...] pero resulta incompatible con el título ya inscrito, ya que el mismo adquirió legitimidad, ello en virtud al Principio de legitimación [...]” [Literal a) de la Esquila de Observación de la Registradora]

¹ Principio de impenetrabilidad

Artículo 2017°.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

² **VII. Principio de Legitimación.** - Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Y como ya se encuentra inscrito en el registro de Predios de Lima. La registradora determina:

*“ [...] quedando sin efecto la cesión de posición contractual, al ser este un contrato donde hay prestaciones pendientes por cumplir o ejecutarse, siendo que a la fecha las prestaciones ya se cumplieron. En ese sentido, **no habría acto a inscribir** [...]”*

[Literal a) del reitero de la Esquela de Observación de fecha 12/04/2018]

No obstante, deja constancia que puede inscribir su derecho mediante otro acto jurídico que establece nuestro ordenamiento, sea a título gratuito u oneroso, pero no por cesión de posición contractual.

4.1.2. Perfeccionamiento y consensualidad del contrato de Compraventa:

La señorita registradora señala, como segundo punto en literal b) de la Esquela de observación, que:

“ [...] si bien a la fecha de la compraventa los bienes futuros no tenían existencia registral, eran identificables y determinables, por lo que la transferencia de propiedad en mérito a la compraventa se ha perfeccionado [...]”

En otras palabras, se perfeccionó la transferencia de propiedad porque los bienes futuros eran identificables y determinables a pesar de no tener existencia registral en la fecha de la compraventa.

Por lo que se entiende a razón del análisis de la registradora, que la compraventa, ya sea de un bien un futuro, es un acto jurídico consensual que se perfecciona cuando se celebra extra-registralmente.

4.2. Posición del Apelante y síntesis de sus argumentos jurídicos:

4.2.1. La identificabilidad y determinación de los bienes inmuebles futuros:

El apelante señala, que el contrato de cesión de posición contractual se celebró cuando el contrato de compra-venta no estaba ejecutado totalmente. Que no era identificable el bien futuro de la compraventa al momento de la celebración de la cesión de posición contractual, dado que recaía aún sobre productos sin individualidad económica ni separada de la cosa madre, esto es independizados de la partida registral matriz sobre la cual se construyeron.

Cuando se inscribe la declaratoria de fábrica del edificio donde están ubicados los bienes, de fecha posterior al contrato de cesión de posición contractual, recién se determina e identifica la existencia jurídica del bien; por lo que no hay incompatibilidad entre la compraventa y el contrato de cesión de posición contractual.

4.2.2. Reglas aplicables a la relación contractual de una cesión de posición:

El apelante señala, que el contrato de cesión de posición contractual y de conformidad con el artículo 1436³ del Código Civil, las relaciones entre los contratantes se definen en función del acto que sirve de base a la cesión y se sujetan a las disposiciones legales pertinentes. Donde el contrato base en este caso es la de compraventa de bienes inmuebles futuros, por lo que en rigor se trata de una compraventa independientemente de lo que los otorgantes puedan denominar al contrato celebrado, habiéndose seguido con los requisitos exigidos o disposiciones legales de una compraventa como los pagos de impuestos de alcabala.

³ Reglas aplicables a cesión de posición contractual

Artículo 1436°.- La forma de la trasmisión, la capacidad de las partes intervinientes, los vicios del consentimiento y las relaciones entre los contratantes se definen en función del acto que sirve de base a la cesión y se sujetan a las disposiciones legales pertinentes.

Por lo tanto, las reglas aplicables son las de la compraventa, y debido que se inscribió el derecho de propiedad de los cedentes es pertinente inscribir el derecho de propiedad de los cesionarios.

4.2.3. La presunción iuris tantum en el Principio de Legitimación

El apelante señala, que la presunción de exactitud del asiento registral es iuris tantum, no es una verdad absoluta e irrefutable, sino que esta admite prueba en contrario.

Por lo que, solicita a la registradora rectificar los obstáculos que pudieran impedir la inscripción de la propiedad a favor de los cesionarios, al amparo del artículo 32⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos. No pudiendo desconocer el momento en que ellos fueron adquiridos extra registralmente.

V. SINTESIS DE LA RESOLUCIÓN

5.1 Argumentos Jurídicos del Tribunal Registral:

5.1.1 La Cesión de posición contractual se produce en el perfil de la relación contractual:

El tribunal hace referencia doctrinaria, citando a Luciano Barchi, alegando que la parte de un contrato se comprende en dos sentidos: formal y sustancial. El formal es el autor del contrato quien emite las declaraciones contractuales constitutivas; y el sustancial es el titular de la relación contractual, al cual se le imputan el conjunto de efectos del contrato. Es decir, existen dos perfiles del contrato: acto constituyente y relación constituida.

Para el tribunal, la cesión de posición contractual es un negocio jurídico en el que se sustituye a una parte en el sentido sustancial y no formal, es decir, se sustituye al titular de la relación contractual.

⁴ **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

“La cesión de posición contractual constituye la sustitución de una de las partes sustanciales; es decir, la sustitución se produce en la relación contractual que ha sido constituida pero no en parte del acto constitutivo.” (Fundamento 3 de la resolución N°2066-2018-SUNARP-TR-L)

5.1.3. La existencia de prestaciones recíprocas aún no ejecutadas como aspecto relevante de la Cesión de posición contractual:

El tribunal menciona el artículo 1435⁵ del Código Civil y según doctrina, alega que para la cesión de posición contractual es necesario dos requisitos: que el contrato sea sinalagmático y que las prestaciones no hayan sido totalmente satisfechas por ambos contratantes. Sosteniendo que no hay cesión de posición contractual si es ejecutado el contrato por solo una de las partes y, por ende, para determinar si hay cesión de posición contractual en el presente caso, un aspecto relevante es la existencia de prestaciones recíprocas aún no ejecutadas.

El contrato que es materia de cesión es el de compraventa, citando el tribunal, a Castillo Freyre y siguiendo la línea de De la Puente y Lavalle, el contrato de compraventa a pesar de concluirse subsiste la relación obligatoria que vincula a las partes y la que debe ser cumplida. Conforme también a los artículos 1529⁶, 1549⁷ y 1550⁸ del Código civil, subsiste la relación jurídica; para el vendedor, es la obligación de transferir la propiedad del bien, y según los artículos 1529, 1558⁹ y 1565¹⁰ del Código Civil, para el comprador, es pagar su precio en dinero.

⁵ **Cesión**

Artículo 1435°.- En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.

Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.

⁶ **Artículo 1529°.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

⁷ **Perfeccionamiento de transferencia**

Artículo 1549°.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

⁸ **Estado del bien al momento de la entrega**

Artículo 1550°.- El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios.

⁹ **Artículo 1558°.-** El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados.

¹⁰ **Artículo 1565°.-** El comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos.

5.1.4. Los efectos reales y los efectos obligacionales en el contrato de Compraventa:

El tribunal afirma, en opinión de Castillo Freyre, que el contrato de compraventa es obligatorio, y la transferencia inmediata de la propiedad ocurre al nivel de ejecución de la prestación de la obligación de transferir propiedad, pero no al nivel del momento de celebración del contrato. (subrayado mío)

Por lo que al margen de los efectos reales que se generan a partir de la celebración del contrato de compraventa, según el artículo 949¹¹ del código civil, aún se mantiene subsistente la relación obligatoria entre el vendedor y comprador, en tanto existan prestaciones pendientes de cumplimiento, sean principales o secundarias. (subrayado mío)

5.1.5. El principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente:

El tribunal hace referencia a este principio, según lo mencionado en la resolución N°706-2017-SUNARP-TR-L del 30/03/2017, que no procedería la inscripción, bajo este principio, del contrato de cesión de posición contractual si obrara inscrito el contrato primigenio u original cuyas prestaciones ya han sido cumplidas.

“ [...] el presente título resulta incompatible con el ya inscrito por ser excluyente, es decir, no se podría inscribir la cesión de posición contractual, otorgada por [...] cedente a favor de [...] cesionario, [...] cuando ya se inscribió [...] el contrato primigenio y se aprecia que las prestaciones han sido cumplidas. En conclusión, la inscripción del contrato primigenio cuya prestación ya ha sido cumplida, constituye un obstáculo insalvable para la inscripción del contrato de cesión de posición contractual. ” (subrayado mío)

[Fundamento 6 de la Resolución N° 706-2017-SUNARP-TR-L]

¹¹ **Transferencia de propiedad de bien inmueble**

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

El Tribunal entiende que para hallar la solución es necesario saber si a la fecha de celebración de la cesión de posición contractual estaba inscrito el contrato primigenio con prestaciones ya cumplidas, porque según el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente el contrato original sería un obstáculo para el acceso al Registro del contrato de cesión de posición contractual.

Así también, el tribunal señala, que el acto donde conste la intervención de los cedentes y cuya inscripción se solicita luego de formalizada la cesión de posición contractual resulta incompatible con este, según el artículo 1437¹² del Código Civil, debido a que el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones desde el momento en que se celebra la cesión de posición contractual.

5.1.6. La existencia del bien futuro:

El tribunal sustenta, según la Resolución N° 433-2016-SUNARP-TR-L del 01/03/2016, que, para efectos registrales, la existencia de los departamentos u otras secciones de dominio exclusivo que integran una edificación se materializa con su independización.

“Los contratos de compraventa de las futuras secciones de propiedad exclusiva surten todos sus efectos a la fecha de existencia de la edificación, verificada legalmente con la conformidad de obra, con el área, medidas y linderos indicados en la memoria descriptiva de independización, planos y reglamento interno de la edificación, es decir, que la condición suspensiva indicada en el art. 1534 del código civil se cumpliría al momento de la existencia de la edificación.” (subrayado mío) [Fundamento 4 de la Resolución N° 433-2016-SUNARP-TR-L]

¹² **Liberación del cedente**

Artículo 1437°.- El cedente se aparta de sus derechos y obligaciones y unos y otros son asumidos por el cesionario desde el momento en que se celebre la cesión. Empero, el cedido podrá accionar contra el cedente si hubiera pactado con éste que no queda liberado por la cesión si el cesionario no cumple las obligaciones asumidas. En este caso, el cedido debe comunicar al cedente del incumplimiento del cesionario dentro de los treinta días en que se produjo y, de no hacerlo, el cedente queda libre de responsabilidad.

Además, según, el artículo 1534¹³ del Código civil el contrato de compraventa de un bien futuro está sujeto a la condición suspensiva de que los bienes futuros llegasen a existir.

Por lo que mientras tales bienes no existan, manifiesta el tribunal, la transferencia de propiedad aún no podría producirse.

5.1.7. Principio de Tracto Sucesivo:

El tribunal también indica que en aplicación del principio de tracto sucesivo del artículo VI¹⁴ del Título Preliminar del RGRP y el artículo 2015¹⁵ del Código civil, la inscripción de la compraventa constituye un acto anterior o simultaneo para el acceso al Registro de la cesión de posición contractual.

5.1.8. El Principio de Rogación:

Como un supuesto de excepción al principio de rogación¹⁶, según el tribunal, las inscripciones también pueden ser efectuadas de oficio, como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76¹⁷ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

¹³ **Compra venta de bien futuro**

Artículo 1534°.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

¹⁴ **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.

¹⁵ **Principio de Tracto Sucesivo**

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

¹⁶ **Título Preliminar del RGRP III. Principio de rogación y titulación auténtica. -**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

¹⁷ **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

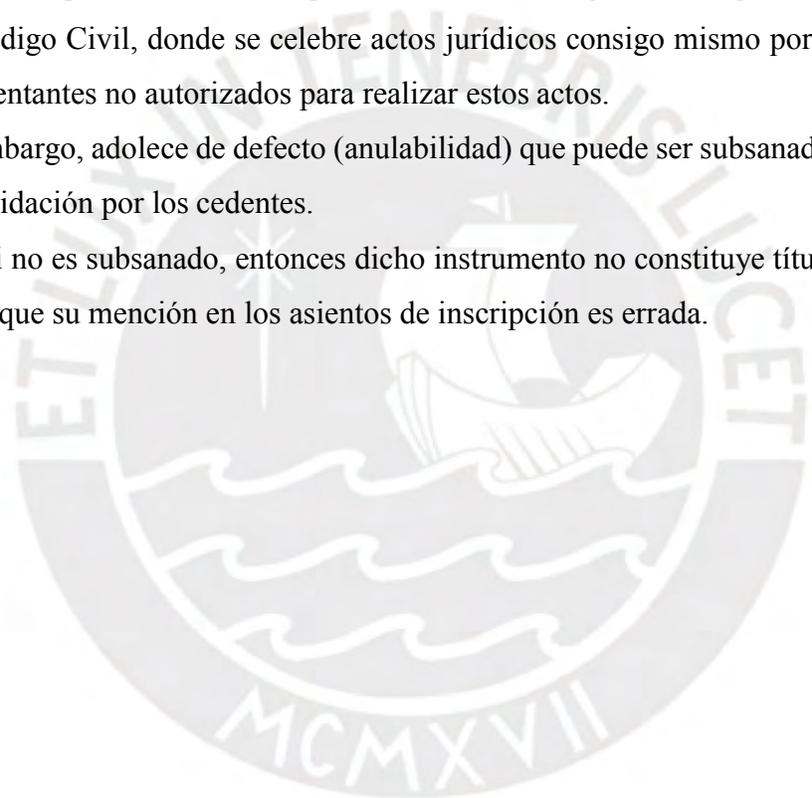
Por lo que afirma que corresponde la rectificación de oficio, según el artículo 32 inciso i) del RGRP, ante una mención errada en los asientos de inscripción de un título que no constituía título inscribible, que constituye un evidente error material e impide la inscripción que es rogada.

5.1.9. Actos jurídicos celebrados consigo mismo:

El tribunal, por último, señala que es inválido el acto jurídico, según el artículo 166¹⁸ del Código Civil, donde se celebre actos jurídicos consigo mismo por apoderados o representantes no autorizados para realizar estos actos.

Sin embargo, adolece de defecto (anulabilidad) que puede ser subsanado mediante su convalidación por los cedentes.

Pero si no es subsanado, entonces dicho instrumento no constituye título inscribible, por lo que su mención en los asientos de inscripción es errada.



¹⁸ **Anulabilidad de acto jurídico del representante consigo mismo**

Artículo 166°.- Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, a menos que la ley lo permita, que el representado lo hubiese autorizado específicamente, o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses. El ejercicio de la acción le corresponde al representado.

5.2. Síntesis de la parte resolutive del fallo:

El tribunal realiza un esquema de los actos involucrados en orden cronológico de acuerdo al siguiente cuadro:

ESCRITURA PÚBLICA DEL 26/1/2017	ESCRITURA PÚBLICA DEL 18/2/2017	INDEPENDIZACIÓN DE LOS BIENES FUTUROS (10/7/2017)	ESCRITURA PÚBLICA DEL 4/9/2017	ESCRITURA PÚBLICA DEL 5/3/2018
COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS	CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL		RATIFICACIÓN DE COMPRAVENTA Y CANCELACIÓN DEL PRECIO	CANCELACIÓN DEL PRECIO
<u>Vendedor:</u> - Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. <u>Comprador:</u> - Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ép Gerlier	<u>Cedentes:</u> - Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ép Gerlier <u>Cesionarios:</u> Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva <u>Con la intervención de:</u> - Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.		<u>Otorgantes:</u> - Moris Brany Fleischman Nassim y Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.	

Llegando a la conclusión, según los argumentos jurídicos planteados, que había prestaciones no ejecutadas respecto del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública del 26/01/2017, debido a que los bienes futuros materia de la compraventa fueron independizados mediante título N°1443479 del 10/07/2017, por lo que a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de cesión de posición contractual del 18/02/2017 aún no existían los bienes materia de transferencia. Además, el precio pactado se encontraba todavía pendiente de cancelación, y por tanto, al contar con el asentimiento de la vendedora (Cedida): Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. se celebró un contrato de cesión y no uno de compraventa.

Entonces el tribunal resuelve que es procedente la cesión de posición contractual realizada a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva. Y que el título inscrito de la escritura pública del 04/09/2017 de Ratificación de compraventa y cancelación del Precio no constituía título inscribible, según el

artículo 166 del Código civil y conforme al artículo 32 inciso i) del RGRP, por tener un evidente error material, por lo que el tribunal dispone la rectificación de oficio de los asientos C 00002 de las partidas N°13934134, N°13934135, N°13934183 y N°13934198 del Registro de Predios de Lima, para que no impida la inscripción rogada de la cesión posición contractual.

Aclara también que la compraventa inscrita en el asiento C00002 de las mencionas partidas, a favor de Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernández Ep Gerlier tiene sustento única y exclusivamente en las escrituras públicas de fecha 26/01/2017 y del 05/03/2018 (donde de manera unilateral la vendedora Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. da por cancelado el precio pactado en la escritura del 26/01/2017).

Revoca de esta manera, el Tribunal, la observación formulada por la registradora pública del registro de predios de Lima y dispone la inscripción de la cesión de posición contractual.

VI. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO Y LA PREMISA NORMATIVA

El problema a identificar aparece en el último párrafo del numeral 9 de la Resolución del tribunal registral N° 2066-2018-SUNARP-TR-L, que es la siguiente:

“ [...] de acuerdo al artículo 1435 del Código Civil, no es admisible la cesión de posición contractual cuando todas las prestaciones deducidas en el contrato primigenio ya fueron ejecutadas. En ese escenario, la inscripción de un contrato con prestaciones ya cumplidas a la fecha de celebración de la cesión de posición contractual constituye obstáculo para el acceso al Registro del mismo”.(subrayado mío)

En otras palabras, el problema está en saber si las prestaciones estaban cumplidas del contrato de compraventa de bien futuro, no solo a la fecha de celebración de la cesión de posición contractual, como lo menciona y analiza el tribunal, según el artículo 1435° del código civil; sino también, a la fecha en que se presenta el título de cesión posición contractual al libro diario de los Registros Públicos, conforme al principio registral de prioridad excluyente del artículo 2017 del código civil.

6.1. La Cesión de Posición Contractual

6.1.1. Definición y elementos de la Cesión de Posición Contractual

El artículo 1435° del Código civil establece que “en los contratos de prestaciones recíprocas no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual. Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo (...)”

Así, como lo señala Raúl Hidalgo¹⁹, el Código Civil regula el contrato que celebran el cedente, cesionario y cedido, en virtud del cual el cedente cede al cesionario la titularidad de determinada relación jurídica obligacional, respecto de un contrato de prestaciones recíprocas celebrado con el cedido y que aún no ha sido ejecutado en su totalidad.

Y los efectos, según Manuel de la Puente, de la cesión de posición contractual:

“El cedente deja de ser titular de la relación jurídica obligacional creada por el contrato básico, para ser sustituido por el cesionario, quien resulta ser el nuevo titular de la misma relación, lo que produce como consecuencia que los nuevos titulares de dicha relación son el cedido y el cesionario.”²⁰

¹⁹ HIDALGO, Raúl. Tratamiento Tributario de la Cesión de contratos de Compraventa de Inmuebles futuros por parte de personas naturales. Lima: IUS ET VERITAS. Pag.274. Consulta: 24 de octubre de 2020.

Web: file:///C:/Users/USER/Downloads/12035-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47889-1-10-20150426.pdf

²⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Segunda Parte. Tomo V. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, pag.75.

En este caso, el contrato básico es la compra venta de bienes futuros, el comprador es la sociedad conyugal compuesta por Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ep. Gerlier, quienes son los cedentes; el vendedor es Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel que es la cedida (quien manifiesta su conformidad con la cesión, con su intervención en la Escritura Pública de Cesión); por último, el cesionario es la sociedad conyugal: Elías Marcelino Rodríguez fuentes y Rocío Benites Silva, quienes serían los nuevos titulares de la relación obligacional de la compra venta que sustituyen a los cedentes; es decir, ellos serían los compradores. Siempre y cuando las prestaciones de la compra venta de bien futuro no he hayan cumplido.

6.2. La Compra Venta de bien futuro

Según el artículo 1534 del Código civil:

“ En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia. ”

Este artículo, según Manuel de la Puente y Lavalle, contempla lo que en doctrina se llama emptio rei speratae (venta de cosa esperada) y sólo produce los efectos de una compraventa cuando la cosa que era futura al momento de celebrarse el contrato cobra existencia real.²¹ (*subrayado mío*)

Es decir, es un contrato válido, pero aún no es eficaz, pues está sujeto a una expresa condición suspensiva. Esta condición suspensiva se refiere a que el negocio no producirá sus efectos sino a partir del momento en que se llegue a verificar el hecho o acontecimiento futuro e incierto. En este caso el contrato de la compraventa de bienes futuros producirá efectos a partir de que estos bienes existan. (*subrayado mío*)

²¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Compraventa de bien futuro. En: IUS ET VERITAS. Pág. 91,93. Consulta: 21 de noviembre de 2020. Web: file:///C:/Users/USER/Downloads/15734-Texto%20del%20art%C3%ADculo-62514-1-10-20161128.pdf

Y esta condición no es cualquier condición sino una conditio juris o sea es una exigencia, es decir, es un elemento esencial.²²

Además, según Manuel de la Puente y Lavalle de acuerdo a nuestro ordenamiento legal, el contrato de compraventa tiene efectos obligacionales, como lo indica el artículo 1529 del Código civil 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. Por lo que el vendedor podrá cumplir su obligación de transferir al comprador la propiedad del bien, cuando el bien exista.²³

Teniendo esto en cuenta, la pregunta sería cuando llega existir el bien futuro (cuál es el momento en que se llega a verificar su existencia) para el sistema registral, conforme al ordenamiento peruano.

El tribunal, utiliza como fundamento la Resolución 433-2016-Sunarp-TR-L, que sería cuando la edificación se materializa con la independización, por lo que señala que es a la fecha de la presentación al libro diario de la Independización (Declaratoria de Fabrica)

*“4. Los contratos de compraventa de las futuras secciones de propiedad exclusiva surten todos sus efectos **a la fecha de existencia de la edificación, verificada legalmente con la conformidad de obra, con el área, medidas y linderos indicados en la memoria descriptiva de independización, planos y reglamento interno de la edificación, es decir, que la condición suspensiva indicada en el art. 1534 del Código Civil se cumpliría al momento de la existencia de la edificación.**” (sombreado mío) [Fundamento 4 de la Resolución 433-2016-Sunarp-TR-L]*

²² COCA, Saul. Venta de bien futuro en el Código Civil (artículo 1534). En: Lp.derecho.pe. Consulta: 21 de noviembre de 2020. <https://lpderecho.pe/venta-de-bien-futuro-en-el-codigo-civil-articulo-1534/>

²³ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Compraventa de bien futuro. En: IUS ET VERITAS. Pág.96. Consulta: 21 de noviembre de 2020. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15734>

Sin embargo, el Tribunal en dicha resolución (Resolución N° 433-2016-Sunarp-TR-L), en el fundamento cinco, termina indicando que sería en la fecha de terminación de la construcción (contenido en el asiento B00002 donde está inscrita la declaratoria de fabrica), por lo que en esa fecha se cumpliría la condición suspensiva que dependía el contrato de compraventa de bien futuro.

Fecha de Terminación de la Construcción: 21/05/2010.-
Valorización de la Obra: S/. 1,577,538.61 Nuevos Soles.-
Verificador Responsable: Arquitecto Luis Alfredo Ramírez Echevarria, con N° de Registro CAP 610.-
Así consta en el FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE de fechas 27/11/2008, 16/06/2010 y 16/06/2010; visados y sellados por la Municipalidad de Santiago de Surco; de conformidad con la Ley N°29090 y su Reglamento aprobado mediante D.S. N°024-2008-VIVIENDA.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 27/10/2010 a las 10:06:57AM horas, bajo el N°2010-00803079 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados

[Parte de la Esquela de inscripción de la Declaratoria de Fabrica del asiento B00002 de la partida electrónica N° 49070266]

“Revisada en ese sentido la partida electrónica N°49070266 del Registro de Predios de Lima, se tiene que en el asiento B00002 consta inscrita la declaratoria de fábrica[.] Del contenido de este asiento podemos concluir que la fecha de terminación de la construcción fue el 21/05/2010, esto es que a partir de esta fecha se cumple la condición suspensiva de la que dependían los efectos del contrato de compraventa de las secciones de propiedad exclusiva.” (subrayado mío) [Fundamento 5 de la Resolución N° 433-2016-Sunarp-TR-L]

Así también hace referencia de la resolución 706-2017-2017-SUNARP-TR-L pero la fecha para este tribunal es la que indica la cláusula del contrato de cesión *“que aún no se ha cumplido la condición suspensiva de existencia de los bienes futuros en la medida en que no se ha cumplido con emitir el certificado de finalización de obra por parte de la autoridad competente”.* (subrayado mío)

“[...] se encontraba sujeto a condición suspensiva hasta que se cumpla con el supuesto establecido en las cláusulas citadas, la

existencia de la oficina N°506 y el estacionamiento simple N°51. Estando a lo señalado en el contrato indicado, y teniendo en cuenta la independización de los predios materia de transferencia se realizó[.], mediante título N° 702570 de 30/07/2015, se puede concluir que a la fecha de la escritura pública de cesión se había ejecutado la condición [..] (Fundamento 5 de la Resolución 706-2017-2017-SUNARP-TR-L)

Por lo que vemos indican fechas distintas del momento de la existencia del bien futuro, uno indica que sería en la fecha de presentación de la independización; otro, a la fecha de terminación de la construcción y otro, el certificado de finalización de la obra.

Entonces cuál sería el momento correcto de los indicados por los tribunales registrales o todos serían incorrectos, y sería otro el que indique la existencia del bien futuro.

Según, Flavio Montenegro, en nuestro país como en una gran parte del mundo, el proceso de construcción de un inmueble se encuentra bajo una regulación administrativa especial: la regulación urbanística.²⁴

Vemos que el ejercicio de propiedad se encuentra limitado por las normas urbanísticas, como lo postula Hildebrando Castro-Pozo: *“la propiedad del suelo dejó de ser el derecho de usar y abusar de los bienes, según la concepción romana, para convertirse en lo sucesivo en un derecho limitado en su contenido por la ley, por los planes urbanos y por las normas urbanísticas”*²⁵ Así también como lo postula Jorge Avendaño, al sostener que *“la propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes, como crecientes*

²⁴ Montenegro, Favio. ¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compra venta de bien futuro. En: Circulo de Derecho Administrativo. Pág. 191. Consulta: 21 de noviembre de 2020. file:///C:/Users/USER/Downloads/13451-Texto%20del%20art%C3%ADculo-53565-1-10-20150730.pdf

²⁵ Castro-Pozo, Hildebrando (2007). Derecho urbanístico. Segunda edición. Lima: Grijley, p. 617.

en extensión y número, y ello en relación directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio”²⁶

En nuestro país la norma que regula los procedimientos de habilitación urbana y de edificación es la Ley 29090 (publicada el 25/09/2007 y modificada por la ley 30494 del 02/08/2016 en el Peruano) con su respectivo Reglamento (Publicado el 06/11/2019 en el Peruano). En ella se distingue dos etapas del procedimiento administrativo de edificación: (i) la aprobación del proyecto edificatorio (que termina en la obtención de la licencia de edificación); y (ii) las etapas de la recepción o conformidad de obra y la declaratoria de fábrica.²⁷

Según el Artículo 3 del reglamento de la ley 29090 define a la licencia como un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.

Según, Gunther Gonzales, se puede aseverar que *“la licencia de edificación constituye un acto de autorización, de control preventivo, declarativo de un derecho preexistente del propietario, o titular de otro derecho real, atribuido por el ordenamiento civil y urbanístico”*.²⁸

La conformidad de obra, en cambio, según Flavio Montenegro, acredita que la edificación ejecutada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, y que los planos del proyecto aprobado, o los de replanteo en su caso, corresponden a la realidad física de la obra. En tal sentido, se entiende que la obra se encuentra finalizada, cuando la edificación tiene un avance de ejecución total de acuerdo con el proyecto. Por ende, la licencia de la obra y la conformidad de obra constituyen, respectivamente, el momento inicial y final de un mismo procedimiento.²⁹*(Subrayado mío)*

²⁶ Avendaño, Jorge (1994). “El derecho de propiedad en la Constitución”. En *Thémis* 30. Lima

²⁷ Montenegro, Favio. Pag.192

²⁸ Gonzales, Gunther (2013). *Derecho urbanístico*. Séptima edición. Lima: Legales, p. 477.

²⁹ Montenegro, Favio. Pag.194

La municipalidad emite la conformidad de obra mediante la firma y sello del funcionario competente en la sección del FUE (Formulario Único de Edificación), lo que constituye título suficiente para la inscripción registral de la Declaratoria de Fábrica, esta última se encuentra destinada a lograr el mayor acercamiento entre la realidad material de la finca respecto a su descripción registral.³⁰

Así también, el literal k) en el numeral 1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 29090, señala que es obligación de las municipalidades "requerir a los administrados el inicio del procedimiento de recepción de obras o de la conformidad de obras y declaratoria de edificación, cuando se culmine con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, de acuerdo al cronograma de obra.

También el artículo 31 de la ley 29090 señala: "*De las tasas [...] El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obras según sea el caso.*" (subrayado mio)

Esto quiere decir que la recepción de obra o conformidad de obra va a implicar el incremento del monto tanto del impuesto predial como de los arbitrios, existiendo el bien nuevo desde ese momento, cuyo valor determinará la base imponible.

Entonces, la existencia del inmueble se produce desde la recepción de obra o Conformidad de Obra, siguiendo la lógica impuesta por el procedimiento edificatorio y las normas urbanísticas aplicables. El cumplimiento de la condición suspensiva legal, es pues la recepción o conformidad de obra, al determinar la existencia tanto física como legal del inmueble.

En este caso, el asiento de la Partida de Independización, no señala la fecha de la recepción de obra otorgada por la municipalidad, pero se entiende que fue antes de la

³⁰ Gonzales, Gunther (2010). Tratado de derecho registral inmobiliario. Tomo I. Segunda edición. Lima: Legales, p.589

presentación de la independización (10/07/2017) y antes del documento privado (30/06/2017), por lo que para esas fechas ya se había cumplido la condición suspensiva de la que dependían los efectos del contrato de compraventa de bien futuro, cumpliéndose también así la prestación obligacional del vendedor por el contrato de compraventa.

C00001 - TÍTULOS DE DOMINIO. La independización se hace en virtud del pedido formulado por su propietario: **DESARROLLO INMOBILIARIO SANTA ISABEL S.A.C.** inscrito en la partida N° 13357916 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.- Así consta en el Documento Privado de Independización y Documento Privado de Reglamento Interno con firmas certificadas con fecha 30/06/2017, y Documento Aclaratorio con firma certificada con fecha 07/08/2017 todos por Notario de Lima, Edgardo Hopkins Torres.- **Presentación y Derechos; Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 10/07/2017 a las 02:55:10 PM horas, bajo el N° 2017-01443479 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 6,497.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00012176-203.-LIMA, 25 de Agosto de 2017.

[Esquela de inscripción de la Partida de Independización del N° Partida:13934198]

6.3. El principio de prioridad excluyente

De acuerdo, al Art. 2017 del Código civil:

“ No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”

Según Jorge Ortiz Pasco, si el acto presentado posteriormente es incompatible con el ya inscrito, no tiene ingreso en el Registro, produciéndose el “cierre registral” (Prioridad Excluyente). Donde el registrador, tiene la prohibición de poder inscribir derechos incompatibles con otros de igual o anterior fecha.³¹

³¹ ORTIZ, Jorge. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal registral en los principios registrales. Universidad San Martín de Porres. Pag.16 Consulta: 24 de octubre de 2020. Web: https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf

Y, como señala, Américo Atilio Cornejo, la prioridad es dada por la fecha de ingreso del documento en el Registro y no por la del documento.³²

Según este principio se va preferir quien inscribe primero, es decir, se busca al ir al Registro consolidar un Derecho que, según Fernando López de Zavalía, prevalece en el Derecho el que previene en el tiempo.³³ Donde excluyo a quien no inscribió, así haya adquirido antes.

Sin embargo, no va de acuerdo con el 949 del código civil: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”*

Este artículo 949 del código civil está basado en la doctrina francesa que señala la consensualidad de la transferencia de propiedad. Por lo que es incoherente con la doctrina alemana, adoptada en el principio de prioridad excluyente donde la regla es quien inscribe antes.

Por lo que, para el registro, aunque coexista incoherentemente el artículo 949 del código civil, la que se va aplicar es la doctrina alemana. Es decir, se utilizará el principio de prioridad excluyente como herramienta que coadyuva a la Calificación realizada por el registrador, la cual expulsa del registro o excluye del registro un título incompatible y esta concurre a la par con el principio del Tracto Sucesivo. Ambas herramientas ayudan al registrador a determinar la compatibilidad o incompatibilidad de las pretensiones.

En este caso, el contrato de compraventa de bienes futuros fue presentado el 22 de enero del 2018, (Titulo 2018-00164231) y la Cesión de posición contractual fue presentado el 14 de febrero de 2018 (2018-368388), por lo que ingresó la cesión

³² Cornejo, Américo Atilio. Derecho Registral. Buenos Aires: Astrea, 1994, p. 125.

³³ LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. Curso Introductorio al Derecho Registral. 1983. Colegio de escribanos de Tucuman: Buenos Aires. Alberti 835. Pag. 377.

cuando estaba aún en trámite el contrato de compraventa, según la esquila de observación:

“[...] se advierte que existe título en trámite N° 164231 de fecha 22/01/2018 referido a una compraventa por lo que procede a suspender la vigencia del asiento de presentación de este título, en la medida que se trata de trámite incompatible” (Esquila de Observación de fecha 22 de febrero del 2018)

La naturaleza de ambos contratos nos indica que es indispensable su calificación conjunta. No se puede calificar el contrato de cesión de posición contractual en forma independiente del contrato en el que se produce la cesión (el contrato de compraventa de bienes futuros), así también lo dispone el Artículo 5 del RGRP, que define los títulos conexos:

“Artículo 5.- Títulos Conexos

Se entiende por títulos conexos aquellos presentados al Registro, sea con uno o más asientos de presentación, siempre que estén referidos a la misma partida o asunto y sean compatibles. ”

La inscripción de la compraventa constituye un acto previo o simultáneo para el acceso al Registro de la cesión de posición contractual, según el principio del Tracto sucesivo. Este principio aparece dentro del procedimiento registral en el momento de la Calificación de la compatibilidad; constituyéndose en un requisito imprescindible para poder mantener el orden dentro de una partida registral.³⁴

Así también, Amelio Atilio Cornejo menciona que el tracto sucesivo *“ tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno ”*.³⁵

³⁴ Ortiz, Jorge. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal registral en los principios registrales. Universidad San Martín de Porres. Consulta: 24 de octubre de 2020. Web: https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf

³⁵ Cornejo, Américo Atilio. Derecho Registral. Buenos Aires: Astrea, 1994, pag.109.

Por lo que ambos actos (la compraventa y cesión de posición contractual) son de naturaleza compatibles.

Ahora bien, la incompatibilidad vendría a darse si a la fecha de presentación de la cesión de posición contractual, al libro diario de los registros públicos, atendiendo a la naturaleza de la cesión antes vista, estaban las prestaciones cumplidas de la compraventa de bien futuro; es decir, si aún no se cumplía las prestaciones para que pueda inscribirse la cesión. Debido, a que, si lo estaban, entonces si habría incompatibilidad, porque ya no correspondería inscribirse la cesión de posición contractual.

En este caso, puede que el contrato de cesión de posición contractual sea válido, es decir, se celebró (escritura pública de fecha 18/02/2017) antes de la recepción o conformidad de obra (antes de las fechas 30/06/2017 y 10/07/2017) que determina la existencia del bien futuro. No obstante, la fecha de presentación de la cesión de posición contractual fue el 14/02/2018 y para esa fecha la condición suspensiva del bien futuro sobre su existencia se había cumplido, incluso se encontraba inscrito la independización de los bienes futuros en el registro de predios (25/08/2017).

Por lo que la cesión de posición contractual sería un título incompatible, debido a que al momento de su presentación ante el libro diario de SUNARP ya se había cumplido la prestación de la compraventa (contrato primigenio) con la existencia del bien futuro.

6.4. Prestaciones del Vendedor y Comprador

Vemos que para el vendedor la prestación ya se había cumplido, por la existencia del bien futuro, en el momento que se presentó la cesión, por lo que podemos concluir que no correspondía la inscripción de cesión posición contractual. Pero, observemos también la prestación del comprador.

Con respecto al comprador, a la fecha de presentación de la cesión de posición contractual ante registros públicos (14/02/2018), no se presentaban todavía los partes notariales de la cancelación del precio, por lo que la prestación del comprador aún no se cumplía en su totalidad.

En razón a lo argumentado, aunque la prestación del comprador no se cumplía en su totalidad a la fecha de presentación al libro diario de registros públicos de la cesión de posición contractual, sí se había cumplido el del vendedor. Por consiguiente, no era mérito de inscripción el contrato de cesión de posición contractual.

VII. Análisis Personal

Estoy de acuerdo con el tribunal que se tiene que analizar, en el aspecto civil, conforme a la naturaleza de la Cesión de posición contractual si las prestaciones se han cumplido. El Tribunal realiza un proceso de calificación sobre la validez del acto, pero no analiza correctamente la incompatibilidad del acto; debió también analizar, en el aspecto registral, si el título de cesión de posición contractual era incompatible en el momento que se presentó al libro diario de registros públicos, si es que aún no se encontraban las prestaciones cumplidas según la naturaleza de la cesión posición contractual, para que se inscriba. Conforme al principio registral de Prioridad excluyente, del art. 2017 del código civil.

Debido a que la finalidad del registro, es brindar seguridad jurídica, como lo describe Jorge Ortiz Pasco:

“ Una de las figuras más importantes del Derecho registral es la inscripción: La razón del procedimiento registral. Se busca, a través de ella, conceder protección jurídica al titular de la inscripción, valiéndose de la publicidad registral que ésta otorga. ”³⁶

³⁶ ORTIZ, Jorge. La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla? Themis Revista de Derecho 66,2014, pp.337.

De la misma manera, José María Chico y Ortiz señala: “ *la necesidad de la protección y el principio de la seguridad de tráfico los que han llevado al ánimo del pueblo la necesidad de la inscripción.* ”³⁷

Es decir, a través de la inscripción se otorga una especial protección al titular inscrito, distinguiendo la protección del titular inscrito y la protección de los terceros.

Así también indica el autor, que para medir el sistema de registro adoptado atiende al valor de los asientos del Registro, en relación con los efectos que los mismos determinan.³⁸

En el Perú sea ha acogido la doctrina alemana para la inscripción en el registro que es el principio de prioridad excluyente, por lo que es incoherente aplicarle el artículo 949 del código civil, que es de diferente doctrina (francesa).

Tanto la registradora, el apelante y el tribunal estaban de acuerdo con la consensualidad de la compraventa del 949 del código civil, pero el artículo 2017 del código civil señala que no importa si era de fecha anterior o se diga que haya adquirido antes por el artículo 949 del Código civil, porque esta regla en el registro no opera, sino que se prefiere al que inscribe primero.

El tribunal también fundamentó equivocadamente la existencia del bien futuro, al utilizar mal tanto la Resolución N° 433-2016-Sunarp-TR-L y la Resolución N°706-2017-SUNARP-TR-L, cuando estas resoluciones señalaban distintos momentos de la de la existencia del bien futuro. Es más, a mi parecer, ni siquiera lo fundamentó, con argumentos congruentes que sustenten su posición, sino que solo se refirió a dichas resoluciones, sin un análisis previo de ellas.

³⁷ CHICO Y ORTIZ, Jorge María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, Capítulo V, 2000, Madrid. Pág. 145.

³⁸ CHICO Y ORTIZ, Jorge María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, Capítulo V, 2000, Madrid. Pág. 150.

Si bien la señorita registradora observó en base al principio de prioridad excluyente, pero creo que tampoco fundamentó correctamente la incompatibilidad del título de cesión de posición contractual. Me parece errado los argumentos que la sustentan, porque señaló que era incompatible porque ya estaba inscrito la compraventa, y en base al principio de Legitimación, no podría alterarse lo inscrito. En mi opinión, la incompatibilidad no tenía nada que ver con el principio de Legitimación, porque este no sería impedimento para la inscripción de la cesión de posición contractual, porque en primer lugar puede ser rectificado un asiento si así lo amerita, justificado por el artículo 2013 del código civil y el art.32 inciso i)³⁹ del Reglamento General de los Registros Públicos (*“Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales”*). Así también, como lo señala el Dr. Jorge Ortiz:

“Se presume que lo que el Registro pública debe ser mantenido iuris tantum, o sea, mientras no se demuestre la posible inexactitud del contenido registral. A dicha clase de publicidad se le denomina por la doctrina legitimación o “Principio de Legitimación””.⁴⁰

Y, en segundo lugar, ambos actos jurídicos de compraventa y cesión de posición contractual son de naturaleza de calificación conjunta, según el principio de tracto sucesivo, la compraventa de bien futuro debe ser acto previo o simultáneo de la cesión de posición contractual. La señorita registradora tenía en trámite el contrato de compraventa cuando se presentó la cesión y no los calificó conjuntamente sino por separado, expresando que *“no habría acto a inscribir”*.

Pero si no procedía la inscripción de la cesión, según el “razonamiento” de la registradora, porque no lo tachó en vez de observar como si hubiera un defecto que

³⁹ **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

i) Rectificar de oficio o disponer **la rectificación de los asientos registrales** donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

⁴⁰ Ortiz, Jorge. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal registral en los principios registrales. Universidad San Martín de Porres. Consulta: 24 de octubre de 2020. Pag.66. Web: https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf

el administrado tendría que subsanar, generándole esperanza al administrado, se contradice al observarlo. Porque si un registrador indica incompatibilidad, entonces generaría un cierre definitivo y no subsanable, como también lo señala Gonzáles Loli: *“La inscripción (...) del primero, determinará el ‘cierre registral’ respecto al presentado en segundo lugar.”*⁴¹

Como figuraba, en el asiento C00002 de la Compra venta de los bienes futuros, las Escrituras públicas del 04/09/2017 y la del 05/03/2018, ambas sobre cancelación de precio, el tribunal se pone a analizarlas. Aunque a mi parecer, no era necesario porque no procedía la cesión de posición contractual.

Pero lo realiza debido a que la escritura pública del 04/09/2017 era un obstáculo de incompatibilidad para la inscripción de la cesión, porque les correspondía a los cesionarios y no a los cedentes cancelar el pago.

Y, como si forzara la rectificación del asiento, o contradiciéndose de nuevo, señala que no es incompatible, sino que era apariencia, y que en realidad era inválida, en razón a que los apoderados de los cedentes no estaban autorizados para celebrar actos jurídicos consigo mismo. Y como no se subsanó, según el tribunal, corresponde la rectificación del asiento. Pero, me pregunto, qué sentido habría de subsanarlo por la convalidación de los cedentes si igual era incompatible según el tribunal, acaso si se hubiera subsanado no se habría rectificado el asiento también; entonces veo que el tribunal se contradice y fuerza su posición incongruente.

A mi parecer, si se hubiera convalidado no habría mérito a la rectificación del asiento, y hubiera correspondido que estuviera la Escritura Pública del 04/09/2017, en razón de que era incompatible la inscripción de la cesión de posición contractual.

⁴¹ Gonzales Loli, Jorge. El Principio de Prioridad Excluyente: ¿Cuándo existe incompatibilidad en la inscripción de dos títulos presentados respecto a la misma partida? Folio Real, Revista peruana de Derecho Registral y Notarial. Año II. N.º 7. Lima: Palestra Editores, 2002, p. 221.

VII. CONCLUSIONES

- Era necesario la aplicación de la materia civil, para el análisis de la naturaleza del contrato de cesión de posición contractual, y el análisis de la compra venta de bien futuro. Coadyuva al aspecto registral a determinar la inscripción del acto jurídico.
- Para la inscripción en el registro de la cesión de posición contractual, es necesario que las prestaciones recíprocas del contrato primigenio inscrito no se hayan cumplido en su totalidad, al momento en que se presenta el título de cesión posición contractual al libro diario de SUNARP, conforme al principio registral de prioridad excluyente del artículo 2017 del código civil.
- El cumplimiento de la condición suspensiva del contrato de bien futuro, que está sujeto el vendedor, se da con la determinación de la existencia del bien futuro. Ésta se comprueba tanto física como legalmente con la recepción de obra o Conformidad de Obra, siguiendo la lógica impuesta por el procedimiento edificatorio y las normas urbanísticas aplicables de nuestro ordenamiento jurídico.
- El tribunal como la registradora pública, en el presente caso, debieron verificar la fecha de la conformidad de la obra, para calificar tanto la validez del acto de cesión de posición contractual como la compatibilidad de su inscripción en el momento de la presentación del título al libro diario de los registros públicos.
- Si bien la cesión pudo ser válida, como lo señala el tribunal, pero la cesión de posición contractual no debía ser inscrita al ser un título incompatible, debido a que, al momento de su presentación ante el libro diario de los registros públicos (14/02/2018), ya se había cumplido la prestación de la compraventa (contrato primigenio), por la existencia del bien futuro- recepción o conformidad de obra - (incluso el 25/08/2017 ya estaba inscrita la independización de los bienes futuros em el registro de predios).

VIII. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

AVENDAÑO, Jorge

1994 “El derecho de propiedad en la Constitución”. En Themis 30, Lima.Pp.117-122.

Consulta: 05 de diciembre de 2020.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406>

CASTRO-POZO, Hildebrando

2007 Derecho urbanístico. Segunda edición. Lima: Grijley, p. 617-946.

CHICO Y ORTIZ, Jorge María

2000 Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, Capítulo V, 2000, Madrid. Pp.145-150.

COCA, Saul

2020 Venta de bien futuro en el Código Civil (artículo 1534). En: Lp.derecho.pe.

Consulta: 21 de noviembre de 2020. <https://lpderecho.pe/venta-de-bien-futuro-en-el-codigo-civil-articulo-1534/>

CORNEJO, Américo Atilio

1994 Derecho Registral. Buenos Aires: Astrea, 1994, pag.109.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel

1993 El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Segunda Parte. Tomo V. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, pag.75.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel

1997 Compraventa de bien futuro. En: *IUS ET VERITAS*, 8(15). Pp..91-102. Consulta: 21 de noviembre de 2020.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15734>

GONZALES, Gunther

2010 Tratado de derecho registral inmobiliario. Tomo I. Segunda edición. Lima: Legales, p.589

GONZALES, Gunther

2013 Derecho urbanístico. Séptima edición. Lima: Legales, p. 477.

GONZALES LOLI, Jorge

2002 El Principio de Prioridad Excluyente: ¿Cuándo existe incompatibilidad en la inscripción de dos títulos presentados respecto a la misma partida? Folio Real, Revista peruana de Derecho Registral y Notarial. Año II. N.º 7. Lima: Palestra Editores, 2002, p. 221.

HIDALGO, Raúl

2012 Tratamiento Tributario de la Cesión de contratos de Compraventa de Inmuebles futuros por parte de personas naturales. Lima: IUS ET VERITAS,44. Pp.272-285. Consulta: 24 de octubre de 2020. <file:///C:/Users/USER/Downloads/12035-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47889-1-10-20150426.pdf>

LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando

1983 Curso Introductorio al Derecho Registral. 1983. Colegio de escribanos de Tucumán: Buenos Aires. Alberti 835. Pág. 377.

MONTENEGRO, Favio

2014 "¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compra venta de bien futuro". En: Circulo de Derecho Administrativo. Pág. 187-198. Consulta: 21 de noviembre de 2020. file:///C:/Users/USER/Downloads/13451-Texto%20del%20art%C3%ADculo-53565-1-10-20150730.pdf

ORTIZ PASCO, Jorge

2012 Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal registral en los principios registrales. Universidad San Martín de Porres. Consulta: 24 de octubre de 2020. Pp.1-130.
https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf

ORTIZ PASCO, Jorge

2014 La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla? Themis Revista de Derecho 66,2014, pp.337.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2066-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 06 SEP. 2018

APELANTE : **CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO**
Notario de Lima

TÍTULO : N° 368388 del 14/2/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 287 del 7/6/2018.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Cesión de posición contractual.

SUMILLA :

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

"Procede la inscripción del dominio a favor de los cesionarios en mérito a la cesión de posición contractual aunque obre inscrito el contrato primigenio, cuando conforme a la información contenida en la partida registral y, complementariamente, en los antecedentes registrales, a la fecha de celebración de la cesión habían prestaciones pendientes de cumplimiento".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934198 y N° 13934183 del Registro de Predios de Lima a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva como consecuencia de la cesión de posición contractual celebrada con Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 26/1/2017 otorgada ante notario de Lima Oscar Eduardo Gonzalez Uría.
- Parte notarial de la escritura pública de cesión de posición contractual del 18/2/2017 otorgada ante notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Señor(es):

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

Estando al escrito presentado, se advierte lo siguiente:

a) Que, de la documentación adjunta, se advierte no resulta amparable el acto rogado, por las razones anteriormente expuestas, en ese sentido, se reitera la Esquela de Observación de fecha 26/4/2018:

Visto el escrito presentado en el reingreso, se advierte lo siguiente:

a) Que, de conformidad con el artículo 2017° del código Civil, establece que "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de ficha anterior. Sin embargo, en el presente caso, si bien la Escritura Pública de cesión de Posición Contractual es de fecha anterior al asiento de presentación del título de la compraventa (22/1/2018), pero resulta incompatible con el título ya inscrito, ya que el mismo adquirió legitimidad, ello en virtud al Principio de Legitimación estipulado en el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. b) Por otro lado, si bien a la fecha de la compraventa los bienes inmuebles no tenían existencia registral, sin embargo, dichos bienes submateria eran identificable y determinables, por lo que, la transferencia de propiedad en mérito a la compraventa se ha perfeccionado. En consecuencia, no resulta comparable el acto rogado.

* Se deja constancia, que podrá inscribir su derecho mediante cualquier otro acto jurídico que establece nuestro ordenamiento jurídico, sea a título gratuito u oneroso, mas no por la cesión de posición contractual.

Por lo tanto, se reitera la Esquela de Observación de fecha 12/4/2018; tal como a continuación se transcribe:

ACTO: COMPRA VENTA Y CESION DE POSICION CONTRACTUAL:

Visto el escrito presentado en el reingreso, se advierte lo siguiente:

a) Que, los actos materia de rogatoria por cual se solicita en el presente título son: la compraventa y la cesión de posición contractual, que recaerá sobre las Partidas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima, sin embargo, de la revisión de la citadas partidas se aprecia que el acto de la compraventa ya se encuentra inscrito en los asiento C 00002 de las partidas precitadas, quedando sin efecto la cesión de posición contractual, al ser este un contrato donde hay prestación pendientes por cumplir o ejecutarse, siendo que a la fecha las prestaciones ya se cumplieron. En ese sentido, no habría acto a inscribir, por lo que sírvase desistirse del mismo en la formalidad prevista por el artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Base legal. Artículos 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2010 y 2011 del Código Civil." (sic).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El 26/1/2017 se elevó a escritura pública ante notario Oscar Eduardo Gonzáles Uría la minuta de fecha 10/1/2017, de compraventa de bienes futuros sobre los inmuebles actualmente inscritos en las partidas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima – en dicha fecha aún no se encontraba independizadas de la partida matriz N° 07007221 –. Los comparecientes en el referido contrato fueron, de la parte vendedora: Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel SAC; mientras que de la parte compradora: la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep. Gerlier.
- El acto materia de la presente rogatoria es la inscripción del derecho de propiedad derivado del contrato de cesión de posición contractual, minuta suscrita el 17 de febrero del 2017 y elevada ante notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino el 18 de febrero del 2017, que se encuentra indesligablemente vinculado al contrato básico o contrato base de compraventa de bienes inmuebles futuros referido anteriormente, en donde intervinieron, en calidad cedentes la sociedad conyugal conformada por: Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ep. Gerlier (compradores dentro del contrato de compraventa); en calidad de cedidos/intervinientes: Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. (vendedores en el contrato de compraventa); y en calidad de cesionarios:

RESOLUCIÓN No. - 2066 -2018-SUNARP-TR-L

la sociedad conyugal conformada por Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva (quienes pasaron a ser compradores en el contrato de compraventa).

- En tal caso, es pertinente afirmar que el contrato de cesión de posición contractual se celebró cuando el contrato de compra-venta no estaba ejecutado totalmente. Asimismo, Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel dio su consentimiento al suscribir la escritura pública como interviniente. Si el contrato de compra venta hubiera estado totalmente ejecutado, el contrato que se habría celebrado es el de compra-venta. Ello debido a que el contrato de cesión de posición contractual, es consensual, por lo que quedó perfeccionado cuando se firmó la minuta y escritura de cesión de posición contractual.
- La consensualidad del contrato de cesión de posición contractual está determinada por el artículo 1436 del Código Civil, que dispone que la forma en cómo se define en relación con el acto que sirve de base (en este caso, la compra de bienes futuro de los cedentes) Además de ello, el contrato de compra-venta de bienes inmuebles, es consensual, conforme se puede entender de una interpretación sistemática de los artículos 1135, 1434 y 1529 del Código Civil.
- La declaración de fábrica del edificio donde actualmente están ubicados los bienes, se ha inscrito con posterioridad a la celebración del contrato de cesión de posición contractual. En ese sentido, esta inscripción determina la existencia jurídica del bien no pudiendo afirmar que los bienes objeto de la compra venta eran identificables al momento de su celebración dado que estos recaían aún sobre productos sin individualidad económica ni separados de la cosa madre, esto es independizados de la partida registral matriz sobre la cual se construyeron. En atención a lo anterior, se deduce que no existe incompatibilidad entre la inscripción del derecho de los cedentes y el contrato de cesión de posición contractual, en donde se han cumplido con los todos requisitos legales que establece el artículo 1435 del Código Civil.
- En el contrato de cesión de posición contractual, de conformidad con el artículo 1436 del Código Civil, las relaciones entre los contratantes se definen en función del acto que sirve de base a la cesión y se sujetan a las disposiciones legales pertinentes. En el presente caso, el contrato base, es el de compra-venta de bienes inmuebles futuros. La posición contractual cedida es la de comprador, que concedió el derecho de adquirir la propiedad del bien inmueble cuando estos adquieran existencia jurídica.
- En rigor se trata pues de una compraventa independientemente de lo que los otorgantes puedan denominar al contrato celebrado, habiéndose incluso pagado los impuestos de alcabala correspondientes, según se demuestra de las copias anexas al protocolo y la nota marginal consignada en mi registro de escrituras públicas a fojas 643 vuelta de mi registro y copias adheridas al minutario respectivo. Además, tanto los señores Guy Bernard Gerlier e Isabel Peña-Hernandez Ep. Gerlier, cuanto el señor representante de la Compañía Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C., Jorge Armando Sánchez Herrera, están otorgando la escritura pública de fecha dieciocho de febrero del año que cursa en señal de conformidad.
- En consecuencia, las reglas aplicables son las de la compra-venta, por lo que habiéndose inscrito el derecho de propiedad de los cedentes (cuando el título de cesión ya estaba en el Registro, según la primera observación), es pertinente inscribir el derecho de propiedad de los cesionarios señores Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva, pues como



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located on the left side of the page.

A vertical blue ink line or signature element on the left side of the page.



consta de la escritura de cesión, éstos han cumplido con su obligación de pagar el precio a los cedentes.

- La presunción de exactitud del asiento registral es iuris tantum, no una verdad absoluta e irrefutable sino que esta admite prueba en contrario.
- Se solicitó a la registradora se sirva rectificar los obstáculos que pudieran impedir la inscripción de la propiedad a favor de los cesionarios, al amparo del Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en tanto que, como consta de la Escritura Pública de cesión de posición contractual, estos han cumplido con su obligación de pagar el precio a los cedentes, y que la inscripción de los actos dispositivos en el Registro de la Propiedad Inmueble son meramente declarativos de derechos y no constitutivos de los mismos, no pudiendo de ese modo desconocer el momento en que ellos fueron adquiridos extrarregistralmente. Consecuentemente los nuevos propietarios son los señores Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 13934134 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el estacionamiento N° 3 – semisótano, ubicado en la calle Santa Isabel N° 324, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida se independizó a solicitud de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

En el asiento C 00002 consta registrada la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier, en mérito a escrituras públicas del 26/1/2017, del 4/9/2017 y del 5/3/2018 todas otorgadas ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uría (título archivado N° 164231 del 22/1/2018).

Partida electrónica N° 13934135 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el estacionamiento N° 4 – semisótano, ubicado en la calle Santa Isabel N° 324, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida se independizó a solicitud de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

En el asiento C 00002 consta registrada la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier, en mérito a escrituras públicas del 26/1/2017, del 4/9/2017 y del 5/3/2018 todas otorgadas ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uría (título archivado N° 164231 del 22/1/2018).

Partida electrónica N° 13934198 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el departamento N° 501 – quinto piso, ubicado en la calle Santa Isabel N° 320, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida se independizó a solicitud de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

RESOLUCIÓN No. - 2066 -2018-SUNARP-TR-L

En el asiento C 00002 consta registrada la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier, en mérito a escrituras públicas del 26/1/2017, del 4/9/2017 y del 5/3/2018 todas otorgadas ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uría (título archivado N° 164231 del 22/1/2018).



Partida electrónica N° 13934183 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el depósito N° 6 – semisótano, ubicado en la calle Santa Isabel N° 320, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida se independizó a solicitud de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

En el asiento C 00002 consta registrada la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier, en mérito a escrituras públicas del 26/1/2017, del 4/9/2017 y del 5/3/2018 todas otorgadas ante notario de Lima Óscar Eduardo González Uría (título archivado N° 164231 del 22/1/2018).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete.

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

- Si procede la inscripción del dominio a favor de los cesionarios cuando ya obra inscrito el contrato primigenio que fue materia de cesión de posición contractual.

VI. ANÁLISIS

1. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el principio de rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

El principio de rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.

2. Del formulario de solicitud de inscripción de título (hoja verde), que contiene la rogatoria del título formulada por el presentante Iván Galindo Gutiérrez, se advierte que se solicita la inscripción de "compraventa y otros",

consignándose como antecedente registral las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934198 y N° 13934183 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, con la solicitud de inscripción se acompañaron los siguientes instrumentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 26/1/2017 extendida ante notario de Lima Oscar Eduardo Gonzalez Uría sobre **compraventa de bienes inmuebles futuros** otorgada por Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. (la vendedora) a favor de Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier (los compradores).
- Parte notarial de la escritura pública del 18/2/2017 extendida ante notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino mediante el cual, con la intervención de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C., los señores Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña-Hernandez Ép. Gerlier **ceden su posición contractual de compradores en el contrato de compraventa de bienes inmuebles futuros** a favor de la sociedad conyugal conformada por Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva.

Asimismo, estando a lo manifestado en el recurso de apelación, se deduce que el título venido en grado involucra la inscripción del dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934198 y N° 13934183 del Registro de Predios de Lima a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva como consecuencia de la cesión de posición contractual celebrada con los señores Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier.

3. Al respecto, el artículo 1435 ubicado en la Sección Primera – Contratos en General – del Libro VII del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 1435.- En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.

Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.

Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta”.

Al respecto debe distinguirse, como señala Barchi¹: “la parte del contrato o contratante en sentido formal, que es el autor del contrato, es decir, quien emite las declaraciones contractuales constitutivas y la parte del contrato o contratante en sentido sustancial que es el titular de la relación contractual; es decir, al sujeto al cual se le imputan el conjunto de efectos del contrato. Esto nos permite apreciar los dos perfiles del contrato: como acto constituyente y como relación constituida. La cesión de posición contractual constituye la sustitución de una de las partes sustanciales; es decir, la sustitución se produce en la relación contractual que ha sido constituida pero no en parte del acto constitutivo”.

Citando a Bianca, se define a la cesión de posición contractual como “el negocio jurídico mediante el cual el titular de una relación contractual con

¹ BARCHI VELAOCHAGA, Luciano. Código Civil Comentado. Tomo VII. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2004. Pág. 557.

RESOLUCIÓN No. - 2066 -2018-SUNARP-TR-L

prestaciones recíprocas aún no ejecutadas (cedente) se sustituye por un tercero (cesionario) con el consentimiento de la otra parte (cedido)".

De la Puente y Lavalle² señala que "en esta relación obligacional existen, (...) dos partes, cada una de las cuales es titular de los créditos, incluidos sus respectivos derechos potestativos, y de las obligaciones, incluidos los deberes secundarios, que respectivamente les corresponden."

4. Asimismo, el mencionado autor cita a Gomes³, quien señala que: "se exigen dos requisitos para la cesión del contrato: 1° que el contrato sea sinalagmático; y 2° que las prestaciones no hayan sido totalmente satisfechas por los contratantes, agregando que no hay cesión de contrato unilateral ni de contrato ya ejecutado por una de las partes".

Este mismo autor⁴ sostiene que "no se configura la cesión del contrato si se han cumplido completamente las obligaciones de uno de los contratantes, porque el otro queda en la posición exclusiva de deudor, toda vez que su crédito se ha agotado, asemejándose la situación a la de un contrato unilateral y, por la misma razón, asumiendo cualquier transferencia la naturaleza de una cesión de crédito o de débito".

De este modo, uno de los aspectos relevantes a efectos de determinar si nos encontramos frente a una cesión de posición contractual, es la existencia de "prestaciones recíprocas aún no ejecutadas".

5. En el presente caso, como ya se adelantó, la posición contractual de los compradores que es materia de cesión corresponde al contrato de compraventa de bienes inmuebles futuros celebrado mediante escritura pública del 26/1/2017.

Al respecto, conforme al artículo 1529 del Código Civil, "por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero."

Castillo Freyre⁵, siguiendo la línea de De la Puente y Lavalle señala que "la compraventa es un contrato bilateral, sinalagmático o con prestaciones recíprocas. Por él, ambas partes quedan recíprocamente obligadas." Asimismo, concluido el contrato "lo que subsiste es la relación obligatoria, que es la que vincula a las partes y la que debe ser cumplida"⁶; así en el contrato de compraventa, "lo que obliga al vendedor a entregar el bien mueble materia del contrato no es éste sino la relación jurídica (obligación de transferir la propiedad del bien) creada por él."

6. En cuanto a las prestaciones derivadas del contrato de compraventa, con relación al vendedor, el artículo 1549 del Código Civil señala que "es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien". A continuación el artículo 1550 indica que "el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios"; asimismo, el artículo 1551 dispone

² DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Volumen XV-2da parte-Tomo V. PUCP. Fondo Editorial, 1993. Pág. 34.

³ Op. Cit. Pág. 36.

⁴ Op. Cit. Pág. 39.

⁵ CASTILLO FREYRE, Mario. Comentarios al Contrato de Compraventa. Gaceta Jurídica. Segunda Edición. Enero, 2015. Pág. 19.

⁶ Ob. C.t. Pág. 20.

que “el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto”⁷.



Con relación al comprador, el artículo 1558 de la norma sustantiva señala que “el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados”. Asimismo, el artículo 1565 establece que “el comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos”.

7. En lo atinente a la aplicación del artículo 949 del Código Civil que establece que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” y, del artículo 1529 antes glosado, existen diversos criterios interpretativos.

En opinión de Castillo Freyre⁸, “la compraventa es un contrato meramente obligacional y (...) si en el caso de bienes inmuebles se produce la transferencia inmediata de la propiedad, ello ocurre al nivel de ejecución de la prestación de la obligación de transferir propiedad – y no al nivel del momento de celebración del contrato –. Estos dos momentos, si bien en la práctica pueden confundirse, en el plano teórico resultan claramente distinguibles.”

Como se aprecia, al margen de los efectos reales que se generan a partir de la celebración del contrato de compraventa por aplicación del artículo 949 del Código Civil, la relación obligatoria entre el vendedor y el comprador se mantiene subsistente en tanto existan prestaciones pendientes de cumplimiento, sean éstas principales o secundarias⁹.

8. En este caso, de la **escritura pública del 26/1/2017** se aprecia que el contrato de compraventa celebrado entre Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. (vendedora) y la sociedad conyugal conformada por Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernández Ép. Gerlier (compradores) estaba sujeto a la condición suspensiva de que los bienes futuros llegasen a existir¹⁰.

Conforme refiere la registradora, dicho contrato de compraventa ya obra inscrito en los asientos C 00002 de las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde entonces a este colegiado establecer si procede la inscripción de la cesión de posición contractual a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva formalizada mediante **escritura pública del 18/2/2017**, cuando ya se registró el contrato de compraventa original.

9. Sobre el tema, este Tribunal ha señalado en la Resolución N° 706-2017-SUNARP-TR-L del 30/3/2017, que de conformidad con el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente, no procede la inscripción del

⁷ Ibidem.

⁸ Op. cit. Pág. 126.

⁹ Al respecto, Mercado Neumann, citado por de la Puente y Lavalle, señala lo siguiente: “cabe que una de las partes, pese a haber ejecutado plenamente su prestación principal, conserve a su cargo deberes secundarios susceptibles de serles exigidos, como sería el caso de las obligaciones de saneamiento.” Op. Cit. Pág. 40.

¹⁰ **Artículo 1534 del Código Civil.**- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

RESOLUCIÓN No. - 2066 -2018-SUNARP-TR-L

contrato de cesión de posición contractual cuando obra inscrito el contrato primigenio cuyas prestaciones ya han sido cumplidas.

La posición entonces asumida por este colegiado se sustentó en que no se podría inscribir la cesión de posición contractual, cuando ya se inscribió el contrato original y de las partidas registrales involucradas es posible apreciar que las prestaciones han sido cumplidas.

Nótese que esta precisión es de suma relevancia pues, de acuerdo al artículo 1435 del Código Civil, no es admisible la cesión de posición contractual cuando todas las prestaciones deducidas en el contrato primigenio ya fueron ejecutadas. En ese escenario, la inscripción de un contrato con prestaciones ya cumplidas a la fecha de celebración de la cesión de posición contractual constituye obstáculo para el acceso al Registro del mismo.

10. De las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima consta que los bienes futuros materia de compraventa – departamento N° 501, estacionamiento N° 03, estacionamiento N° 04 y depósito N° 06 – que forman parte del edificio levantado sobre el predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 13934134 fueron independizados mediante **título N° 1443479 del 10/7/2017**.

En ese sentido, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de cesión de posición contractual (18/2/2017) aún no existían los bienes materia de transferencia¹¹, razón por la cual se celebró un contrato de cesión y no uno de compraventa; asimismo, el precio pactado por los inmuebles en cuestión se encontraba todavía pendiente de cancelación.

Es evidente entonces que aún había prestaciones no ejecutadas respecto del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública del 26/1/2017 siendo entonces procedente la cesión realizada a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y su cónyuge Rocío Benites Silva, más aún si para ello se contó con el asentimiento de la vendedora: Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. De hecho, la inscripción de la compraventa constituye acto previo o simultáneo para el acceso al Registro de la cesión venida en grado en aplicación de los artículos 2015 del Código Civil¹² y VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)¹³.

11. Por otro lado, cierto es que la escritura de compraventa del **26/1/2017** otorgada por Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. a favor de Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernández Ép. Gerlier fue materia de actos complementarios conforme se aprecia de las escrituras del **4/9/2017** y del **5/3/2018** otorgadas ante notario de Lima Oscar Eduardo González Uría a que hace mención el asiento C 00002 de las partidas electrónicas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198; sin

¹¹ Por ende, contrariamente a lo afirmado por la registradora en la observación apelada, mientras tales bienes no existan, la transferencia en propiedad – efecto típico de todo contrato de compraventa – aún no podía producirse. Para efectos registrales, la existencia de los departamentos u otras secciones de dominio exclusivo que integran una edificación se materializa con su independización. Véase, al respecto, la Resolución N° 433-2016-SUNARP-TR-L del 1/3/2016.

¹² **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

¹³ **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.



embargo, ¿la celebración de tales actos es incompatible con la cesión de posición contractual?

A fin de resolver esta última cuestión, es pertinente remitirnos al siguiente esquema.



ESCRITURA PÚBLICA DEL 26/1/2017	ESCRITURA PÚBLICA DEL 18/2/2017	INDEPENDIZACIÓN DE LOS BIENES FUTUROS (10/7/2017)	ESCRITURA PÚBLICA DEL 4/9/2017	ESCRITURA PÚBLICA DEL 5/3/2018
COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS	CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL		RATIFICACIÓN DE COMPRAVENTA Y CANCELACIÓN DEL PRECIO	CANCELACIÓN DEL PRECIO
<u>Vendedor:</u> - Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C. <u>Comprador:</u> - Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier	<u>Cedentes:</u> - Guy Bernard Gerlier y su cónyuge Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier <u>Cesionarios:</u> Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva <u>Con la intervención de:</u> - Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.		<u>Otorgantes:</u> - Moris Brany Fleischman Nassim y Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Guy Bernard Gerlier, su Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier, y Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.	<u>Otorgante:</u> - Moris Brany Fleischman Nassim y Jorge Armando Sánchez Herrera en representación de Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.

Como podemos apreciar, de las dos escrituras del 4/9/2017 y del 5/3/2018 sólo la primera sería incompatible con la cesión de posición contractual cuya inscripción ahora se solicita, pues en dicho instrumento constaría la intervención – a través de representantes – de los cedentes (Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernandez Ép. Gerlier) luego de formalizada la cesión, lo que resulta contrario al artículo 1437 del Código Civil, conforme al cual, el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones desde el momento en que se celebra la cesión.

Sin embargo, la incompatibilidad es sólo aparente, pues según puede verse de las esquelas de observación formuladas durante el trámite de inscripción del título N° 164231 del 22/1/2018 – por cuyo mérito se extendieron los asientos C 00002 de las partidas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 –, la ratificación y declaración de cancelación de precio formalizada mediante escritura del 4/9/2017 resultaba inválida al haberse celebrado mediante apoderados no autorizados para celebrar actos jurídicos consigo mismo conforme al artículo 166 del Código Civil¹⁴, razón por la cual – en su reemplazo – se adjuntó la escritura del 5/3/2018, a través de la cual los representantes de la vendedora, de manera unilateral, dieron por cancelado el precio pactado en la escritura del 26/1/2017.

¹⁴ **Artículo 166.-** Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, a menos que la ley lo permita, que el representado lo hubiese autorizado específicamente, o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses. El ejercicio de la acción le corresponde al representado.

RESOLUCIÓN No. - 2066 -2018-SUNARP-TR-L

Bajo tales consideraciones, se procede a **revocar la observación** formulada por la registradora al título referido en el encabezamiento, debiendo procederse con la inscripción del dominio a favor de Elías Marcelino Rodríguez Fuentes y Rocío Benites Silva como consecuencia de la cesión de posición contractual formalizada mediante escritura del 18/2/2017, al ya haberse cumplido a la fecha la condición suspensiva a la cual estaba sujeta el contrato primigenio: la existencia de los bienes transferidos por Desarrollo Inmobiliario Santa Isabel S.A.C.



12. Finalmente, habiéndose constatado que la escritura del 4/9/2017 adolecía de defecto (anulabilidad) que no fue subsanado mediante su convalidación por los cedentes (Guy Bernard Gerlier y Rosario Isabel Peña Hernández Ép. Gerlier), esta Sala concluye que dicho instrumento no constituía título inscribible, por lo que su mención en los asientos de inscripción de la compraventa resulta errada debiendo extenderse la rectificación de oficio correspondiente al tratarse de un evidente error material que impide la inscripción ahora rogada.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 32 inciso l)¹⁵ del RGRP, corresponde **disponer la rectificación de oficio** de los asientos C 00002 de las partidas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la compraventa ahí inscrita encuentra sustento única y exclusivamente en las escrituras del 26/1/2017 y del 5/3/2018.

Intervienen los vocales (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco y Gustavo Rafael Zevallos Ruete, autorizados mediante las Resoluciones N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018 y N° 200-2018-SUNARP/PT del 20/8/2018 respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer la inscripción rogada** previo pago de los derechos registrales respectivos, de acuerdo a los distintos fundamentos expuestos en el análisis.
- 2. DISPONER** que la registradora proceda con la rectificación de oficio de los asientos C00002 de las partidas N° 13934134, N° 13934135, N° 13934183 y N° 13934198 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el último considerando del análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

¹⁵ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

(...).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral
Resoluciones 2018/368388-2018.docx
P.JE

[Handwritten signature]

GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral