

DERECHO

SEGURIDAD EN DERECHOS INMOBILIARIOS

Suprema dicta criterio para formalizar escritura pública

Puede otorgarse en un contrato de compraventa con reserva de propiedad, manifiestan.

No existe impedimento legal para el otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa con reserva de propiedad.

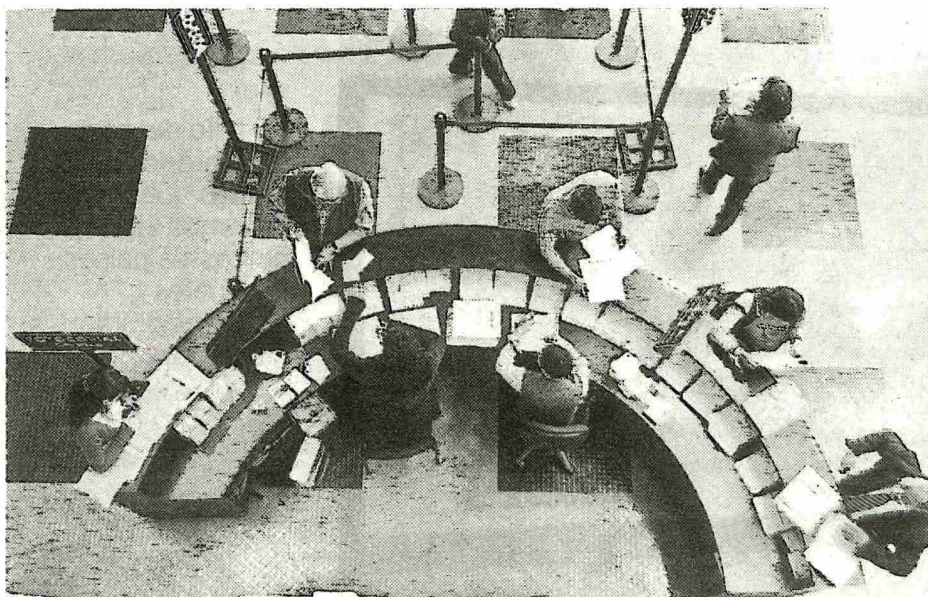
La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema estableció este criterio jurisprudencial mediante la sentencia recaída en la Casación N° 4077-2012 Lima, que declara infundado dicho recurso interpuesto en el marco de un proceso de otorgamiento de escritura pública.

Sustentación

A criterio del colegiado, la existencia de un pacto de reserva de propiedad implica que su transferencia se encuentra diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio; es decir, no importa que el vendedor no se encuentre obligado a cumplir con el otorgamiento de la escritura pública respectiva.

En este caso, considera que el objeto del proceso no consiste en dilucidar si se ha cumplido o no con el pago íntegro del precio de la venta, debido a que ello no ha sido establecido como condición previa para el otorgamiento de la escritura pública.

Según el tribunal, además



Decisión. Tribunal se pronuncia sobre la inscripción de la compraventa en los registros públicos.

deben distinguirse tres situaciones. Primero, el perfeccionamiento del contrato de compraventa en que las partes solo se obligan a transferir la propiedad y a pagar el precio del bien por lo que no se produce de modo inmediato su transferencia. Segundo, el cumplimiento de las prestaciones a que se han obligado las partes que en la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago del precio. Y, por último,

la obligación de formalizar la titulación del contrato.

Prestaciones

Dicho colegiado precisa que como solo esto último es lo demandado, no se discutirá si las partes cumplieron sus prestaciones pues lo que se busca es perfeccionar la titulación del contrato mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con reserva de propiedad

celebrada por ambas.

La sala suprema infiere, en consecuencia, que no existe impedimento legal para cumplir con la obligación de inscribir una compraventa con pacto de reserva de propiedad, al descartar que dicha situación pueda afectar los derechos del vendedor que continúa siendo propietario del inmueble hasta que el comprador cumpla con la prestación que le corresponde.

NORMATIVIDAD

● El artículo 1412 del Código Civil señala que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

● El artículo 1426 refiere que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte puede suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su ejecución.

● El artículo 1529 agrega que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio.