

INFORMESE ADECUADAMENTE ANTES DE ADQUIRIR UN INMUEBLE

En esta oportunidad queremos compartir con usted un par de casos que lamentablemente suelen ocurrir con relativa frecuencia como consecuencia de la falta de una adecuada y oportuna información.

PRIMER CASO:

El año pasado un señor (en adelante Juan Pérez), dedicado por años al negocio de la venta de comida en su restaurante, propietario del inmueble de más de dos pisos donde funciona aquel, nos consulta qué trámites debería seguir para “regularizar los papeles de dicho local” porque una importante empresa le había propuesto arrendar dicho local teniendo en cuenta su ubicación estratégica cerca de un centro comercial en boga, a condición de que el inmueble se encuentre debidamente saneado con la finalidad de no tener inconvenientes durante el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.

Juan Pérez nos informó lo siguiente:

- 1.- El inmueble lo había adquirido de una inmobiliaria
- 2.- La compra venta se había realizado en el año 1994 a través de un contrato suscrito en documento privado.
- 3.- El precio de venta del inmueble se pagaría en 36 cuotas a partir de la fecha de suscripción del contrato de compra venta.
- 4.- La compra venta no se elevó a Escritura Pública y por ende no se inscribió en Registros Públicos.

Enterados de la situación jurídica de Juan Pérez en relación al local de su restaurante, la pregunta forzosa era ¿Por qué no se procedió a la inscripción de la compra venta? La respuesta fue la siguiente (típica respuesta categórica de los empresarios que consideran que

por su edad y experiencia saben mas que un ingeniero, contador, abogado etc.): *“No pues, es evidente que si yo no pagaba la totalidad del precio yo no tenía derecho a inscribir la compra venta del bien, además los representantes de la inmobiliaria me indicaron que ellos se reservaban la propiedad del inmueble hasta que terminara de pagar”*. La ignorancia es atrevida.

Bueno, después del fallido intento de hacernos sentir mal, llegaba nuestro momento de “contestar el fuego”, pero primero teníamos que averiguar mas y por ello le indicamos a Juan Pérez que además de proporcionarnos una copia del contrato de compra venta, previamente debíamos recabar un manifiesto de la partida registral donde se encontraba inscrito el inmueble.

Obtenidos los documentos le informamos a Juan Pérez lo siguiente:

- En el contrato de compra venta no habíamos verificado ninguna cláusula en la que se hubiera estipulado el “**pacto de reserva de propiedad**”, en consecuencia el contrato de compra venta pudo haberse inscrito en Registros Públicos de manera inmediata a su suscripción.
- El hecho de que no se encuentre inscrito a su nombre el inmueble determinaba que el aun propietario registral (la inmobiliaria) pudiera vender el local a un tercero sin lugar a poder recuperarlo si es que el tercero lo adquiere a título oneroso y de buena fe.
- En la Partida Registral del inmueble hemos observado que en el año 1996 la inmobiliaria, aprovechando de que todavía aparecía en Registros como propietaria del inmueble, ha hipotecado el inmueble a favor de una entidad financiera, hipoteca que a un no ha sido cancelada, por lo tanto el local aparece con un gravamen. Por lo tanto en caso de que la inmobiliaria no cancele la deuda la entidad financiera podrá judicialmente ejecutar la garantía y el local podrá ser rematado no importando quién sea propietario.

Ya se imaginarán el rostro de Juan Pérez al enterarse de esta “infortunada noticia”. ¿Adivinaron quien se sintió mal al final?.

Este preámbulo nos sirve para graficar los errores que se suelen cometer en la adquisición de inmuebles. En primer lugar los particulares deben saber que en los contratos de compra venta sobre inmuebles “la sola obligación de transmitir la propiedad de un inmueble hace propietario al acreedor del mismo”, así como lo lee, aunque no se haya culminado con el pago de la totalidad del precio. Vale decir que Juan Pérez cuando suscribió esas tres hojas de papel bond A4, en la que constaba el contrato de compra venta, pagando en dicho acto apenas 1/36 del precio de venta del local como cuota inicial, pues ya era propietario del mismo, otro tema es el cumplimiento de pago del saldo del precio. En tal sentido Juan Pérez podía haber exigido a la inmobiliaria el otorgamiento de la respectiva Escritura Pública para posterior inscripción en los Registros Públicos, inscripción que hubiera dado lugar a que el registrador al verificar que existe un saldo de precio por pagar, automáticamente por disposición legal constituyera una *hipoteca legal* a favor de la inmobiliaria.

En nuestra legislación para que el vendedor pueda **reservarse la propiedad del bien** materia de venta hasta que el comprador pague una parte determinada del precio o la totalidad del mismo, es necesario que dicha estipulación conste en el contrato de compra venta de manera expresa, de lo contrario en el caso de los inmuebles, la transferencia de propiedad a favor del comprador se dará inmediatamente con la suscripción del contrato de compra venta.

No se deje sorprender al momento de comprar un inmueble, no deje que sólo el vendedor le proporcione toda la información sobre el inmueble y las condiciones de compra, acuda a Registros Públicos e infórmese **adecuadamente** antes de adquirir un inmueble.

Que no le suceda como a Juan Pérez que hasta la actualidad, a pesar de haber inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble su derecho de propiedad sobre el local de su restaurante, éste aún se encuentra sujeto a la hipoteca constituida por la inmobiliaria, hasta que esta se digne pagar la totalidad de la deuda. En este caso no se aplica la caducidad de la hipoteca transcurrido el correspondiente plazo legal, necesariamente se requiere la intervención de la entidad financiera para cancelar la hipoteca, ello en virtud de una

legislación, para variar, hecha a la medida de las entidades financieras.

Al margen quedan las alternativas que podamos dar a Juan Pérez para asegurar a la futura empresa arrendataria la posesión del inmueble durante el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, al margen queda también las sugerencias que podamos brindarle para recuperar su inversión si es que el inmueble es rematado, aquí lo que importa resaltar es que el derecho no ampara la negligencia de los particulares.

En el tráfico comercial de inmuebles los Registros Públicos brindan seguridad jurídica ya que los derechos en él inscritos son oponibles *erga omnes* garantizando al titular del derecho real respectivo (propiedad, usufructo, servidumbre, superficie, etc) el pleno ejercicio de sus derecho por el lapso de su duración.

SEGUNDO CASO:

Este instrumento de seguridad jurídica tampoco fue valorado por la señora Susana quien conjuntamente con su cónyuge luego de varios años de ahorro compraron al hermano de aquella, por la suma de US\$120,000.00, un excelente inmueble de tres pisos, ubicado en una zona residencial del Distrito de San Isidro, cumpliéndose así el sueño de toda la vida de los esposos. La compra fue realizada mediante Escritura Pública en el año 1995, no habiendo procedido a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Alberto, el hermano de Susana, había adquirido el inmueble de una amiga común de ambos hermanos, la señora Angélica, pero Alberto tampoco inscribió en Registros Públicos su derecho de propiedad sobre el inmueble, sólo había elevado a Escritura Pública el contrato de compra venta, o sea que quien figuraba como propietaria en Registros Públicos era Angélica.

Sin que Susana se entere, su situación se complica cuando Angélica suscribe un contrato de Fianza solidaria a favor de un tercero con la finalidad de garantizar una deuda dineraria, éste tercero no cancela la deuda y el acreedor demanda judicialmente a la señora Angélica el pago de la deuda. Angélica no tiene cómo pagar y el acreedor

solicita al Juez el embargo del único inmueble que figura en Registros Públicos a nombre de Angélica, es decir, el inmueble de San Isidro donde vive Susana y su familia.

Susana se entera que su casa va a ser rematada cuando un empleado del Poder Judicial procede a pegar en lugar visible de la fachada de la casa la convocatoria a Remate.

No cabe duda que la casa de San Isidro es parte del patrimonio de la sociedad de gananciales generado como consecuencia del matrimonio de Susana y su esposo.

Resultado final:

JUAN PEREZ en la actualidad aun no sabe si perderá su local, nadie le quiere comprar el inmueble hipotecado.

SUSANA fue desalojada de su casa con su familia por orden judicial luego del remate del inmueble.