



BOLETÍN LEGAL CIVIL Y COMERCIAL

El presente boletín ha sido elaborado por los miembros del Estudio Iuris Consulting – Abogados Empresariales y Financieros, esperando que sea de utilidad al público en general. Queda prohibida su venta.

Edición N°: 002-2021

Fecha: 02 de diciembre

I. Normas relevantes

- **RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 177-2021-SU-NARP/SN:** Aprueban la incorporación del criterio de “Búsqueda de Partida por Dirección”, como opción complementaria a la “Búsqueda por Nombre de Titular Registral” del servicio de búsqueda de índice del Registro de Predios, brindado a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea – SPRL (02/12/2021).
- **DECRETO SUPREMO N° 177-2021-PCM:** Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 122-2017-PCM, que crea la Comisión Multisectorial para la Facilitación del Comercio Exterior, de naturaleza permanente (02/12/2021).
- **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 000133-2021-BNP:** Aprueban la Directiva denominada “Lineamientos para la consignación de publicaciones editadas e impresas por la Biblioteca Nacional del Perú para su venta en librerías o instituciones afines” (01/12/2021).
- **DECRETO SUPREMO N° 025-2021-PRODUCE:** Decreto Supremo que aprueba el Reglamento Técnico sobre Bolsas de Plástico Biodegradables (01/12/2021).
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 210-2021-MINCETUR:** Aprueban el “Protocolo de implementación del servicio N° 4.3.5. Capacitación y asistencia técnica en: gestión empresarial, productividad con innovación tecnológica y para la internacionalización de las empresas, dirigidas a las mujeres” (01/12/2021).
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 1257-2021-MTC/01:** Prorrogan desde el 01 hasta el 31 de diciembre de 2021, la suspensión de los vuelos de pasajeros provenientes de la República de Sudáfrica, dispuesta mediante R.M. N° 877-2021-MTC/01 (01/12/2021).
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0233-2021-JUS:** Aprueban el Programa Secigra Derecho 2022 (30/11/2021).
- **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 001639-2021-JN/ONPE:** Aprueban el Reglamento de Elecciones Internas de las organizaciones políticas en el marco de las Elecciones Regionales y Municipales 2022 (29/11/2021).
- **DECRETO SUPREMO N° 029-2021-EM:** Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Calificación de Interesados para la Realización de Actividades de Exploración y Explotación o Explotación de Hidrocarburos (28/11/2021).
- **RESOLUCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO N° 063-2021-SUNASS-CD:** Aprueban el Sistema de Indicadores e Índices de la Gestión de los Prestadores de los Servicios de Saneamiento (26/11/2021).




II. Recomendación legal

La compraventa inmobiliaria de bienes futuros se ha visto incrementada en estos últimos años debido a las facilidades brindadas por el Estado, para la compra de viviendas. Por medio de este contrato se adquiere un inmueble que no cuenta con existencia física al momento de su celebración pero que una vez culminada su construcción y obtenida la conformidad de obra por parte de la Municipalidad será entregado al comprador, quien adquirirá la titularidad del bien mediante la inscripción de independización en los Registros Públicos.


El artículo 78 de la Ley de Protección al Consumidor establece los requisitos mínimos que debe contener este tipo de contratos, los cuales son: identificación de las partes contratantes señalando sus respectivos domicilios legales; identificación del inmueble futuro materia de venta; identificación de la partida registral del inmueble matriz; área exclusiva y común, de ser el caso, medidas perimétricas, acabados del inmueble y sus características relevantes; precio de venta del inmueble ofertado; forma de pago y plazo; plazo, fecha o condiciones expresas de entrega del inmueble y penalidades por incumplimiento que se hubieran pactado, Resolución emitida por la municipalidad correspondiente y plano de aprobación del proyecto de habilitación urbana, características de la habilitación urbana, cuando se trate de un lote; y cuando se trate de edificaciones, además, aprobación del anteproyecto o proyecto y plano de distribución. Asimismo, la obligación del vendedor de firmar todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del inmueble y mecanismos para la solución de controversias.

En el caso de la compra venta de bien futuro, es necesario no solo identificar el bien inmueble matriz sobre el que se ejecutará el proyecto; sino también, la cantidad de unidades inmobiliarias. De tratarse de la compraventa de dos o más unidades inmobiliarias por ejemplo, departamento y estacionamiento, es necesario indicar la valorización individual de cada una. Además, es necesario consignar el área y metraje aproximado así como el porcentaje de las áreas comunes. Para el caso de medidas y acabados, usualmente se especifican en un anexo que se adjunta y forma parte del contrato de compraventa suscrito.



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

Por otro lado, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP modificado por Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN, señala los requisitos para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, esto es, contar con un reglamento interno, memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio con firma certificada en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno y plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Si bien en nuestro sistema registral, la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva ya que según lo estipulado en nuestro Código Civil los contratos se perfeccionan por el consentimiento entre las partes, es recomendable que luego de que el bien sea independizado, el comprador exija la inscripción del bien a nombre del adquirente, ello con el objetivo de brindar seguridad jurídica, oponibilidad frente a terceros y fe pública registral.


Además, con la partida registral de independización podremos corroborar que el metraje final sea igual al ofrecido y estipulado en el contrato de compraventa de bien futuro, de encontrar algún defecto se puede acudir a Indecopi para solicitar el reembolso del precio de forma proporcional a la diferencia del metraje que corresponda.

III. Jurisprudencia relevante

a) Corte Suprema

• **Casación N° 2117-2016-LIMA:** El actor no posee a título de propietario, es decir, sin reconocer derecho real alguno a nadie correspondiendo anotar sobre este punto que los arrendatarios, guardianes, depositarios, comodatarios y otros no pueden pretender la usucapión en tanto la posesión acorde a lo preceptuado en el artículo 897 del Código Civil que detentan no es para sí mismos sino que poseen en virtud de un título emanado por el propietario o por delegación de este en cumplimiento de órdenes o instrucciones lo cual desvanece el ánimo o intención de poseer como propietario y a título de tal (El Peruano, 04 de marzo del 2020).



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

• **Casación N° 1969-2016-LIMA:** Se concluye en forma categórica que la cónyuge más perjudicada es la emplazada, debido al estado de angustia y aflicción generado por los actos de infidelidad de su esposo, y la ruptura unilateral de la relación conyugal por parte de este, por lo que resulta razonable que se le indemnice por los daños ocasionados, de conformidad con el artículo 345-A del Código Civil concordante con el Tercer Pleno Casatorio Civil (El Peruano, 02 de mayo del 2017).

• **Casación N° 3260-2014-LAMBAYEQUE:** Las dificultades en torno a la probanza del daño moral y su índole subjetiva exige que su acreditación no pueda estar sometida a las mismas exigencias que corresponden a los daños de carácter económico; por ello, la judicatura debe recurrir a otros métodos probatorios a los que está facultado, como el principio integrador de la equidad (mencionado en el artículo 1332 del Código Civil) o las propias máximas de experiencia, que permite inquirir si una persona que está en edad avanzada y que recibe una pensión diminuta, sufre algún tipo de daño moral o de daño a la persona (El Peruano, 30 de mayo del 2016).

b) Tribunal Registral

• **Resolución N° 2317-2018-SUNARP-TR-L:** Cuando se trata de un bien social, solo procede registrar un embargo si la resolución cautelar precisa que el embargo sobre la cuota ideal que le corresponderá al cónyuge obligado al fenecimiento de la sociedad de gananciales.


En caso tenga alguna duda o consulta sobre el contenido del presente boletín, o sobre alguna otra contingencia legal, no dude en contactarnos a nuestros números y/o a nuestra dirección indicados en la parte inferior. Con gusto lo atenderemos.

¿Necesita cambiar dólares?


Conoce a **SAFEX Casa de Cambio Online**, autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y obtén un tipo de cambio preferencial con el código **IURIS**. Por cada operación de compra o venta de dólares recibe tu boleta o factura, y sustenta costo o gasto para disminuir tu impuesto a pagar.



www.safex.pe
Cel.: 978830054

 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

