

Mundo jurídico



El deber de diligencia para adquirir inmuebles

AARON
VÁSQUEZ

Abogado del Estudio Muñiz de Piura



El estudio de títulos antes de iniciar la operación para adquirir un inmueble resulta ser crucial para determinar si la condición jurídica del mismo se ajusta a los intereses del comprador. Lamentablemente, muchos consideran que el solo hecho de estar inscrito en Sunarp es más que suficiente para tener la garantía de estar frente a una adquisición segura. Esto no es así. Hoy podemos ver muchos problemas que al Registro aún le cuesta superar. Ejemplo son las inexactitudes registrales vistas en las superposiciones gráficas o la duplicidad de partidas. Otro deber de diligencia importante es que quien realice el estudio de títulos no se limite a la lectura de la ficha registral del inmueble, sino también a los títulos archivados que han dado mérito a su creación. Algunos fallos jurisprudenciales han ido introduciendo deberes de diligencias adicionales, por ejemplo, el comportamiento diligente del adquirente no se debe limitar a la mera información que proporcione la Sunarp, sino que deberá verificar la situación física del bien, pues en caso de encontrarse en posesión de una persona distinta, se deberá verificar bajo qué título posesorio se encuentra ocupando el bien. Este criterio es claramente un deber de diligencia que pretende acercar la diferencia del Registro con la realidad extraregistral y así, evitar los fraudes inmobiliarios. Por su parte, el Tribunal Constitucional ha establecido que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.