

¿CUÁNTO LE CUESTA?, ¿CUÁNTO LE VALE?:

Los costos de transacción en la transferencia de bienes inmuebles⁽¹⁾ en el Perú

Raúl Ravina

1. INTRODUCCIÓN.

El derecho es un sistema de reglas que hemos desarrollado las personas con el fin de facilitar nuestra existencia. Tradicionalmente, estas reglas han estado estructuradas como mandatos a los cuales siguen consecuencias previamente establecidas².

En esta relación de normas y sanciones establecida con el fin de resolver casos concretos, hemos incorporado la experiencia y los valores de nuestras sociedades, tratando de elaborar soluciones efectivas a los problemas de la vida diaria.

Sin embargo, pese a que el sistema jurídico tiene un origen eminentemente práctico, éste ha ido alejándose de la vida cotidiana, ha perdido sentido de realidad, ha dejado de “pisar tierra”. Una vez establecida una norma, se elaborarán complejas elucubraciones que justificarán de manera doctrinaria su existencia. En ese sentido, el análisis jurídico se ha dirigido a mantener la lógica y congruencia interna de las normas y no a evaluar si las normas benefician efectivamente a la sociedad.

Este proceso ha producido que los abogados terminemos muchas veces confundidos en mares conceptuales y sueños de teorización que nos han hecho perder la perspectiva y olvidar que nuestra función es facilitar una vida mejor para las personas. En este viaje

conceptual y teórico, los abogados hemos perdido de vista que al dictar una ley o al aplicarla generamos un efecto en nuestro entorno, el mismo que debe ser previsto y evaluado, con el fin de que nuestras decisiones sean mejores y corregir los efectos no deseados que pudieran estarse produciendo.

Por otro lado, se ha perdido de vista que cumplir una ley *cuesta* y que una norma diseñada con las mejores intenciones, no sirve si no logra los resultados deseados. Por ello, es que es necesario que el análisis jurídico sea complementado con elementos del análisis económico como son: eficiencia, eficacia, costos, beneficios, valor, incentivo, etc, que estando presentes, facilitarán que el derecho se adecue a las necesidades actuales.

El abogado de hoy tiene el reto de incorporar estos criterios económicos en su razonamiento, con ello podrá acceder a herramientas de cuantificación y proyección con las que el derecho tradicionalmente no cuenta y que podrán servir como medios para elaborar mejores normas.

En el Perú, esta necesidad de estimar y medir los efectos económicos de las normas parece estarse entendiendo. En ese sentido, se ha establecido que todo proyecto de Ley debe contar obligatoriamente con un

(1) A pesar del título del artículo, nos concentraremos en el caso específico de la transferencia de propiedad de predios.

(2) Rubio, Marcial., “El sistema jurídico, Introducción al derecho”, séptima edición actualizada, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1996, num. 378, p.79.

análisis costo beneficio³. Sin embargo, son muy pocos los proyectos que cuentan con un análisis costo beneficio adecuado y por lo tanto se siguen emitiendo normas “a ciegas”, sin importar los efectos y los costos que se imponen a la sociedad.

El presente artículo busca analizar los costos de transacción en la transferencia de bienes inmuebles. La intención es demostrar de una manera práctica que nuestro sistema institucional (compuesto por las normas y entidades involucradas) impone a los ciudadanos una serie de costos de transacción que afectan el proceso de contratación. Con ese propósito, analizaremos: 1) por qué es importante la transferencia de los bienes, 2) qué son los costos de transacción y 3) cómo afectan los costos de transacción la transferencia de bienes inmuebles.

2. ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LOS BIENES ?

El derecho de propiedad nace ante el reconocimiento de que existen bienes escasos. En ese sentido, el derecho de propiedad define lo que podemos y no podemos hacer con los bienes escasos de una sociedad, promoviendo que estos bienes sean explotados de manera eficiente y permitiendo que el bienestar de sus miembros sea el mayor posible⁴.

Dentro de una economía de mercado el régimen de propiedad imperante es el de la “Propiedad Privada”, este régimen implica el establecimiento de un derecho exclusivo para explotar un bien y como correlato, la capacidad de excluir a los demás de la explotación del mismo. Este sistema de exclusión genera los incentivos necesarios para que los propietarios exploten de manera eficiente sus bienes, al permitirles hacerse de los beneficios que estos generen, así mismo, el régimen de propiedad privada incentiva que los propietarios asuman los costos que sus bienes generen, dado que eso permitirá que sigan favoreciéndose de sus beneficios.

Para garantizar, la explotación de los bienes de manera eficiente, no basta con que se garantice el carácter exclusivo del derecho de propiedad, es necesario también que la propiedad de los bienes pueda pasar de una mano a otra⁵, que pueda transferirse a efectos de que pase a poder de las personas que las valoran más y que le puedan dar el mejor uso posible. A efectos de graficar esto planteamos el siguiente ejemplo: supongamos que Juan es propietario de un local comercial, quien teniendo en cuenta las utilidades que el negocio le deja valora el

bien en S/. 100,000, este monto que de acuerdo a las estimaciones que Juan ha realizado es el valor de su inmueble, es el precio mínimo que aceptaría Juan si alguien le ofreciera comprarlo. Supongamos por otro lado que Pedro tiene intenciones de realizar otro negocio en el local y que luego de hacer las evaluaciones correspondientes, llega a la conclusión que puede obtener del bien una mayor utilidad, razón por la cual le estima un valor de S/. 150,000, valor que a su vez es el máximo que estaría dispuesto a pagar por él. Entonces, a cualquier precio entre S/. 100,000 y S/. 150,000 un contrato mejorará la situación de Juan, Pedro y la sociedad.

En el caso descrito, se pueden apreciar los distintos efectos positivos que genera el hecho que un derecho de propiedad sea transferible. En primer lugar, si el precio pactado fuese por ejemplo S/. 130,000, tendríamos que A se ha beneficiado en S/.30,000 (pues valoraba el bien en S/. 100,000) y que B ha ganado S/. 20,000 (puesto que el beneficio que el espera es de S/. 150,000), como se ve ambas partes ganan. En segundo lugar, se genera un beneficio para la sociedad, al trasladarse la propiedad del bien a alguien que lo valora más y de quien se puede esperar que le dará un uso más eficiente.

Como puede apreciarse, se ha producido un claro beneficio económico en el caso planteado, las partes han mejorado claramente su situación y además, la sociedad se ha beneficiado, en tanto uno de sus bienes va a ser explotado en una actividad que genera más riqueza (un uso más valioso) y que reeditará en mayor bienestar y un más eficiente uso de los recursos.

3. ¿QUÉ SON LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN?

A pesar de lo descrito en el punto anterior, la mayor eficiencia en la explotación de los bienes no se produce automáticamente por el simple hecho de permitir su libre transferencia. Imaginemos que en el ejemplo planteado los costos de realizar dicha transferencia asciendan a S/. 50,000, en ese caso, Juan y Pedro se tendrían que poner de acuerdo en quién va a asumir esos costos. Lo más probable es que, como Juan no va a aceptar recibir menos de S/. 100,000 y Pedro no va a aceptar pagar mas de S/. 150,000, la transacción no se realice, lo que impediría que las partes y la sociedad se beneficien.

Como se puede apreciar, los costos vinculados a la transferencia de propiedad pueden ser tan

(3) Artículo 75° del Reglamento del Congreso.

(4) Cooter Robert y Ulen Thomas, Derecho y Economía. Fondo de Cultura Económica, 1997, p. 104.

significativos que eliminen la posibilidad que un bien sea transferido a quien le podría dar el uso más valioso. Es tarea del derecho tratar de reducir los costos de tal manera que estos no estorben el libre flujo de los bienes en la sociedad. Sin embargo, en muchas oportunidades es el propio sistema legal el que genera los mayores costos y priva a la sociedad de los beneficios que la libre transferencia de los bienes puede generar.

Los costos vinculados a la celebración de un contrato han sido denominados “Costos de Transacción” y pueden ser definidos como los costos del intercambio⁵, los costos en los que las partes deben incurrir cuando celebran un contrato, los mismos que a decir de Cooter y Ulen se clasifican en: costos de búsqueda, costos de arreglo y costos de ejecución.⁶

Como se puede apreciar, los costos de transacción pueden ser tan altos que terminan consumiéndose “la utilidad del negocio”. En el caso, la diferencia de valorización de Juan y Pedro generaban un margen de utilidad de S/. 50,000, que podía repartirse entre las partes. Sin embargo, al ser los costos de transacción iguales a la utilidad posible, ésta se elimina totalmente, no existiendo mayor incentivo para que las partes concreten la transferencia.

Los costos de transacción pueden ser de los más variados, desde costos establecidos en forma de impuestos, costos de información, costos de oportunidad, costos de ejecución, etc.

A continuación, evaluaremos los costos de transacción que afectan la transferencia de bienes inmuebles.

4. ¿CÓMO AFECTAN LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES?

Como señalamos anteriormente, los “Costos de Transacción”, son aquellos costos vinculados a la celebración y ejecución de un contrato. A continuación, analizaremos el caso de los costos de transacción vinculados a la transferencia de bienes inmuebles, utilizando como ejemplo el caso de la transferencia del

local comercial de Juan a Pedro. En algunos casos, es difícil precisar el costo exacto que asumen los ciudadanos durante el proceso de transferencia de bien inmueble. En ese sentido, no pretendemos determinar el costo efectivo que se debe asumir, sino mostrar en términos gruesos, la cantidad de costos de transacción que están presentes en estos contratos:

a) Costos de búsqueda.

Un costo inherente al proceso de adquisición de un inmueble, es aquel referido al proceso de ubicación del bien deseado, esto sucede tanto en el Perú como en cualquier país desarrollado y es algo que se asume con normalidad. Sin embargo, queremos llamar la atención sobre un defecto que ocasiona que en el Perú este tipo de costos se incremente significativamente.

Continuando con el caso de Pedro, si éste quiere adquirir un local comercial con ciertas características previamente determinadas, como la ubicación en un distrito específico, el área mínima establecida y algunas condiciones adicionales, ¿qué tendría que hacer?, probablemente deberán pasar muchos días (o meses) mirando avisos en el periódico, visitando inmuebles o en su defecto se decidirá por contratar a un corredor inmobiliario para que lo ayude. En ambos casos es claro que hay un sobre costo en tiempo y dinero que tendrá que ser asumido por Pedro. Además, será difícil que el comprador esté totalmente seguro que el bien que ha podido ubicar sea finalmente la mejor opción existente en el mercado.

El problema es que estamos ante la falta de un sistema integrado que contenga información sobre los inmuebles de nuestro país. La información existe, pero se encuentra desperdigada entre los municipios, los registros públicos, los diarios, páginas Web, etc, sin haberse realizado su integración en un solo sistema al que los interesados puedan acudir.

Un sistema de información predial, con información accesible y homogénea disminuiría significativamente los costos de identificación de los bienes inmuebles y sería un buen impulso al desarrollo

*“Un sistema de información predial,
con información accesible y
homogénea disminuiría
significativamente los costos de identi-
ficación de los bienes inmuebles...”*

(5) Cooter, Robert y Ulen Thomas, op. cit, p. 120.

(6) Posner, Richard, “El análisis económico del derecho”, Fondo de Cultura Económica, p. 39.

del mercado inmobiliario. Este sistema, debería organizarse a partir de un catastro general de inmuebles, que describa tanto la ubicación como las características relevantes del mismo, incorporando a su vez los derechos que sobre el inmueble recaigan.

Evidentemente, este sistema de información debería ser promovido por los Registros Públicos. Hoy sin embargo, este sistema no existe, dado que nuestro Registro de la Propiedad Inmueble carece de un mecanismo de inscripción y de información que correlacione las partidas registrales con un catastro general.

En efecto, si Pedro se dirige a los Registros Públicos con la intención de recabar información sobre un inmueble determinado, contando sólo con la ubicación del mismo, esto no le será posible, dado que, en el Perú las partidas registrales están organizadas en relación a quienes son sus dueños y no de su ubicación geográfica.

Es importante entonces, que este defecto de nuestro sistema registral sea corregido lo antes posible, lo que permitiría reducir significativamente los costos de tiempo y dinero en que deben incurrir quienes quieren adquirir un inmueble y con ello se apoyará el desarrollo del mercado inmobiliario.

Mientras tanto, los costos en dinero y en tiempo en los que Pedro tendrá que incurrir, serán inmensos. A efectos de poder cuantificar más objetivamente este costo asumamos que Pedro contratara un corredor el mismo que le cobrará un monto equivalente al 3 %⁷ del valor del bien que finalmente adquiriera.

De acuerdo al caso planteado, finalmente Pedro se decidirá por el local de Juan y el precio final será de S/. 130,000, por lo que el 3% que deberá pagar Pedro al corredor asciende a S/.3,900.⁸

b) Costos de acreditación del derecho de propiedad del transferente.

Cualquier persona que quiera adquirir un bien debe asegurarse que la persona que se lo ofrece sea efectivamente su propietario, en nuestro caso Pedro tendría que contratar a un abogado, quien debe realizar

el estudio de la titularidad del ofertante antes de dar el visto bueno a Pedro para que se celebre el contrato.

Tratándose de bienes inmuebles, será necesaria la realización de un estudio de títulos con el fin de garantizar que el derecho de propiedad del ofertante (Juan) se encuentre acreditado. En primer lugar, se debe ubicar la partida registral del inmueble y constatar que el mismo se encuentra inscrito a nombre de Juan, hecho esto, será necesario revisar los títulos archivados⁹ de la partida con el fin de descartar que el título que acredita el derecho del propietario no se encuentre afectado por algún tipo de vicio. Finalmente, será necesario extender el estudio a los diez años anteriores, con el fin de que cualquier eventual vicio no identificado sea resuelto por la vía de la prescripción adquisitiva.

Cumplido todo este trámite, se podría decir que existe seguridad respecto al derecho del propietario del bien, sin embargo, esto no es así. Como describimos anteriormente, nuestro sistema registral carece de un catastro correlacionado a las partidas registrales. Un sistema que cuenta con un catastro correlacionado a las partidas determina que a cada unidad geográfica identificada en el catastro le corresponde a una y solo a una partida registral. En el Perú al no existir este imprescindible sistema catastral, existen unidades geográficas que están representadas por más de una partida registral, generándose duplicidades registrales.

Las duplicidades registrales no son poco frecuentes en el Perú, grandes zonas en nuestro país se encuentran afectadas con este problema, el cual es especialmente frecuente cuando se trata de inscripciones de derechos del Estado, de las Comunidades Campesinas y de grandes extensiones agrícolas. Este es un problema conocido en el ámbito registral y es importante que sea enfrentado de manera seria e inmediata, no se trata de un problema particular, sino de grandes bombas de tiempo que afectan la seguridad jurídica del sistema.

Como puede apreciarse, los costos de lograr plena seguridad respecto al derecho de un aparente propietario de un inmueble en el Perú siendo altos, no garantizan de manera definitiva el derecho que se quiere evaluar, es importante que el sistema registral asuma su responsabilidad en este asunto y se corrijan estas falencias.

(7) No existe un monto estrictamente establecido, sin embargo, de las indagaciones realizadas el monto promedio fluctúa entre un 3% y un 5%.

(8) No se están incluyendo los costos de negociación, al ser muy difícil estimar un monto preciso para un caso simulado.

(9) Título archivados son los instrumentos que dieron merito a la inscripción de un derecho y que se encuentran custodiados por el Registro.

Para continuar con nuestro caso, asumamos que Pedro tiene que gastar S./ 700, por los honorarios de su abogado y otros S/. 100 adicionales por los gastos incurridos para la investigación¹⁰.

c) **Costos de cumplimiento de formalidades establecidas por la Ley.**

En cuanto a los costos de las formalidades establecidas por la Ley para la transferencia de bienes inmuebles, debemos decir que, si bien el artículo 949° del Código Civil establece que la transferencia de bienes inmuebles opera por el “*solo consenso*”^{11,12}, este sistema de transferencia de propiedad no brinda al adquirente la seguridad que este derecho exige.

En efecto, si bien se puede pensar que un sistema de transferencia tan simple permite que los costos de transacción disminuyan notoriamente, dado que el costo de celebración de esta transferencia sería prácticamente inexistente y se reduciría en algunos casos al costo del documento en donde conste el acto, debe tenerse presente que, al tener un sistema de transferencia de propiedad que no hace oponible el derecho del adquirente, se elevan manifiestamente los costos vinculados a hacer cumplir el derecho¹³. Por ello, sólo contando con un derecho debidamente inscrito se podrá decir que contamos con un derecho de propiedad seguro.

A efectos de lograr la inscripción del derecho adquirido es necesario que el contrato se encuentre formalizado en una escritura pública.

De acuerdo al artículo 2010° del Código Civil, los títulos que pueden dar mérito a una inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble son aquellos que consten en un documento público, en el caso de la transferencia de propiedad entre particulares este instrumento público es la escritura pública. La escritura pública es un instrumento público otorgado ante un notario, quien contando con una delegación del Estado, da fe de una serie de elementos contenidos en este

documento. Efectivamente, tratándose por ejemplo, de una escritura pública de compraventa de un inmueble, las partes presentarán una minuta suscrita por un abogado (quien la suscribe en señal de conformidad legal del acto), esta minuta será transcrita en un formato especial el que será nuevamente suscrito por las partes y por el Notario, la función notarial en este acto se circunscribe a dar fe del momento de la suscripción del mismo (dar fecha cierta) y de la identidad y voluntad de las partes.

Evidentemente, el elevar a escritura pública un contrato de compraventa cuesta y eleva los costos en los que las partes del contrato deben incurrir, sin embargo, se justifica este costo en la seguridad jurídica que la participación del notario otorga a la transacción. En ese sentido, debemos evaluar si este procedimiento otorga por sí mismo seguridad jurídica para los usuarios.

Para el otorgamiento de una escritura pública la mayor parte de notarios no realizan un estudio de la partida registral a efectos de corroborar, por ejemplo, que quien se presenta como vendedor sea efectivamente el titular registral del predio materia de transferencia, este estudio es normalmente realizado previamente por un abogado, cuya participación ya generó un costo que ha sido asumido por las partes. La función notarial en este caso se limita a una constatación de la identidad de los contratantes, de la libre voluntad de los mismos y de la fecha de celebración del acto. Es bueno anotar que respecto a la identidad de los contratantes tampoco existe plena seguridad, en efecto son innumerables los casos de personas que con documentos falsos han logrado otorgar escrituras públicas suplantando al verdadero titular.

Pero, dado que el otorgamiento de escrituras públicas da seguridad respecto a la identidad de los contratantes, su voluntad y el momento de la celebración del acto, ¿no se justifica este costo?, no, la escritura pública es un documento caro, provisto de formalidades prescindibles, que permitirían disminuir significativamente sus costos.

-
- (10) No existe un costo preciso para estos servicios., pues varía según el tipo de bien, motivo del Estudio e incluso por quien realiza el servicio. Se ha consignado un costo relativamente bajo respecto al que se ha llegado consultando por estos servicios en algunas Notarías de Lima.
 - (11) Artículo 949.- “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.
 - (12) Desde hace mucho tiempo se viene planteando en el Perú, la necesidad de establecer un sistema de registro constitutivo de derechos, sin embargo, a la fecha nuestro sistema mantiene la transferencia de propiedad por medio del solo consenso.
 - (13) Al no contar con un derecho oponible, el adquirente se vera obligado a pagar abogados, seguir procesos judiciales y perder tiempo y oportunidades, que al final deben ser contabilizados como costos de transacción. Además, siempre es posible que finalmente pierda el derecho ante un tercero que haya logrado alcanzar un mayor grado de oponibilidad. (artículo 1135° del Código Civil y artículo 2014 del Código Civil).

En ese sentido, ya el Decreto Legislativo N° 495¹⁴, permite la utilización de “formularios registrales”, como alternativa al uso de escrituras públicas, en el caso de la inscripción de derechos en el Registro Predial Urbano. Los “formularios registrales” son instrumentos preformateados que son suscritos por las partes y por un fedatario (abogado o notario) autorizado por el propio registro, en ese sentido, los fedatarios ejercen una función delegada por el Estado, la misma que está sujeta a una supervisión y fiscalización por parte del propio registro y del Colegio de Abogados.

En el caso de los “formularios registrales”, los fedatarios deben dar fe sobre la identidad de las personas, sobre la fecha de suscripción del acto (como sucede en el caso de las escrituras públicas por parte de los Notarios) y responsabilizarse respecto a la legalidad del acto, es decir, las funciones de los fedatarios son aún más amplias que las de los Notarios en el caso de las escrituras públicas.

El uso de formularios registrales es una alternativa más económica que las escrituras públicas¹⁵ y cumple una función incluso más amplia que la de éstas, de hecho se ha venido utilizando de forma exitosa en el Registro Predial Urbano. Sin embargo, es importante reglamentar de forma adecuada este instrumento con el fin de brindar todas las garantías que son necesarias.

En el caso planteado, el costo estimado de la escritura pública¹⁶ ascendería a S/. 1,000. Adicionalmente, Pedro tendrá que incurrir en la contratación de un abogado que le prepare la minuta y la suscriba, asumimos que por este concepto el costo podría ascender a unos S/. 360 adicionales.

d) Costos de cumplimiento de obligaciones tributarias.

Las obligaciones tributarias constituyen costos que no pretendemos cuestionar. Sin embargo, en los

últimos meses se han emitido disposiciones legales que además de modificar las condiciones existentes, elevan considerablemente los costos de las transferencias de inmuebles.

En primer lugar, se ha modificado el Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en lo concerniente al Impuesto de Alcabala¹⁷, la modificación contempla la eliminación del tramo de exoneración de pago del impuesto que hasta esa fecha correspondía a las primeras 25 UIT's del valor del inmueble. Anteriormente aquellas personas que adquirían un inmueble de un valor de hasta 25 UIT's estaban **inafectos** del pago del impuesto y aquellas personas que adquirían un bien de mayor valor pagaban sólo por el exceso.

Al eliminarse este tramo de inafectación, se afecta fundamentalmente a aquellas personas de escasos recursos que adquieren predios de un valor menor a 25 UIT's y que hasta esa fecha no tenían que pagar dicho impuesto.

***“La falta de una evaluación
cosistente de las disposiciones
legales genera que cada vez
más gente busque evitar
eludir las disposiciones
legales...”***

Por otro lado, se ha establecido que la acreditación del pago del Impuesto de Alcabala y del Impuesto Predial es requisito indispensable tanto para el otorgamiento de una escritura pública, como para su inscripción registral. Esta disposición,

que ya tiene antecedentes en nuestro país, eleva innecesariamente los requisitos para una inscripción y servirá de incentivo para que muchas personas decidan no inscribir su derecho, cayendo en la informalidad. Nótese como una mala norma puede significar un incentivo nefasto para los ciudadanos e incrementar los niveles de informalidad, que de por sí ya son bastante altos.

En nuestra opinión, si bien es loable que el Estado se preocupe de cobrar los impuestos de manera eficiente, no está bien que el cumplimiento de las obligaciones tributarias se impongan como requisitos para poder acceder a otros derechos, como por ejemplo, el acceso al registro. El Estado debería preocuparse de ser más

(14) Norma de creación del Registro Predial Urbano.

(15) Mientras el costo mínimo de una escritura pública bordea los S/. 350, el costo de la suscripción de un formulario registral es de alrededor de S/. 70.

(16) Este costo ha sido estimado luego de realizar indagaciones en distintas notarías de Lima.

(17) El Impuesto de Alcabala es aquel que grava las transferencias de bienes inmuebles. La tasa de este impuesto asciende al 3% del valor

eficiente en sus mecanismos de cobranza, pues la experiencia demuestra que al relacionar el pago de impuestos a la inscripción registral, no se logra incrementar los ingresos del Estado y mas bien se incentiva a los propietarios a mantenerse fuera del registro y se afecta la seguridad jurídica.

Finalmente en nuestro caso, asumiendo que Juan se encuentre al día en el pago del impuesto predial, Pedro deberá asumir el pago del impuesto de alcabala, que en este caso ascenderá a S/. 3,900.

e) Costos de inscripción.

Nuevamente nos encontramos ante un costo necesario, importante. Como hemos visto, y más allá de las deficiencia que en este mismo artículo hemos atribuido a nuestro sistema registral, la única forma de considerar que un derecho se encuentra realmente seguro es con su inscripción registral.

Pero, acceder al registro cuesta y probablemente cuesta más de lo que debería costar. A pesar que, las entidades públicas sólo pueden cobrar por sus servicios el costo real del mismo, sin embargo, en el caso de la inscripción de derechos en el Registro de la Propiedad Inmueble, los aranceles están determinados no por el valor del servicio, sino por el valor del bien transferido.

Esto determina que no exista una evaluación del verdadero costo del servicio y que en muchos casos, los usuarios terminan pagando en exceso por el servicio referido. Lo grave del asunto es que si bien son muchas las personas que terminan pagando este sobrecosto, existirán otras que se vean estimuladas a no acudir al registro con el fin de evitarse pagar estos montos¹⁸.

En nuestro caso Pedro tendrá que asumir un costo de S/. 397¹⁹, por concepto de pago de derechos registrales.

f) Costos totales.

En nuestro caso hipotético Pedro ha asumido una serie de costos que pasamos a detallar en el siguiente cuadro resumen.

CONCEPTO	MONTO EN SOLES
Pago a corredor inmobiliario	3,900
Pago por estudio de títulos	700
Otros gastos vinculados al estudio de títulos	100
Elaboración y suscripción de minuta por un abogado.	360
Otorgamiento de escritura pública	1,000
Pago del Impuesto de Alcabala	3,900
Pago de derechos registrales	397
TOTAL	10,357

Como se puede apreciar los costos adicionales en los que ha tenido que incurrir Pedro ascienden a casi el 10 % del valor del predio, incluso si elimináramos el costo por los servicios de corretaje, el resto de costos alcanzarían el 5% del valor del inmueble adquirido. Este monto, no incluye una serie de costos (costos de tiempo, costos de oportunidad, costos de incertidumbre) que por su difícil estimación en un caso hipotético, no han sido incluidos, en ese sentido y aunque no se trata de un cálculo que pretenda dar una cifra exacta, se puede apreciar que los costos en que debe incurrir un adquirente de un bien inmueble son bastante altos.

Adicionalmente, se debe notar que muchos de estos costos podrían evitarse si, antes de emitir una norma se realiza la respectiva evaluación del impacto que esta va a tener. La falta de una evaluación consistente de las disposiciones legales genera que cada vez más gente busque evitar eludir las disposiciones legales, pese a que a la larga, eso les termina generando mayores perjuicios.

Muchas veces hemos escuchado que el Perú es un país informal, de hecho, se afirma que esta condición es una especie de condición inherente a los peruanos, nosotros creemos que en muchos casos son nuestras propias normas las que nos van empujando hacia la informalidad. En el caso de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, no debería extrañarnos que muchas de estas se mantengan fuera del registro, dado que como hemos visto los costos impuestos son excesivamente altos.

A MANERA DE CONCLUSIÓN.

Hemos tratado de mostrar como la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, se encuentra afectada por una serie de costos de transacción, que en buena medida terminan “expropiándole” parte de su riqueza a los ciudadanos.

En muchos casos, estos costos están establecidos por obligaciones legales o por deficiencias institucionales, siendo función del Estado corregirlos. Para ello, es importante que los abogados, quienes estamos muchas veces encargados de la elaboración y aplicación de las normas, seamos concientes de los efectos que estas producen en la realidad.

Respecto a los costos de transacción en la transferencia de bienes inmuebles, creemos que son muchas las cosas que se pueden hacer con el fin de disminuirlos y permitir que los bienes sean transferidos a quienes más los valoren y por lo tanto a quienes les den el uso más valioso. En ese sentido, creemos importante abrir el debate sobre cómo hacer para que los costos de transacción disminuyan y qué rol nos toca a los abogados en esa tarea. **D&S**