



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No.- 1852 - 2020 – SUNARP-TR-L**

Lima, 19 de octubre 2020

<b>APELANTE</b>	:	<b>CAROLINA VALLADARES ÑAUPARI.</b>
<b>TÍTULO</b>	:	Nº 904883 del 17/07/2020.
<b>RECURSO</b>	:	HTD Nº 017480 del 24/08/2020.
<b>REGISTRO</b>	:	Predios de Lima.
<b>ACTO (s)</b>	:	Cancelación del pacto de retroventa.
<b>SUMILLA</b>	:	

### NATURALEZA DEL PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

### CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido en el Código Civil sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

### INHIBITORIA ADMINISTRATIVA REGISTRAL

“En caso las instancias registrales tomen conocimiento de una denuncia formulada ante el Ministerio Público, corresponde que se oficie a dicha entidad, a efectos que informe si la controversia viene siendo conocida por el Poder Judicial”.

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la cancelación del pacto de retroventa inscrito en el asiento D00008 de la partida electrónica Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó solicitud de cancelación suscrita por Carolina Valladares Ñaupari, el 15/07/2020.

Con el recurso de apelación del 24/08/2020, se adjuntó:

- Copia simple de la resolución Nº 001-2007-SUNARP-TR-T del 03/01/2007.
- Copia simple de la carta Nº 013-2020-NWCR/SEC del 29/07/2020, emitida por el notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

# RESOLUCIÓN No. - 1852 -2020 – SUNARP-TR-L



El registrador público del Registro de Predios de Lima, Ricardo Luna Vallejos, tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

[Se reenumera a efectos de un mejor resolver]

**[1]** Mediante el presente título se solicita la cancelación del Pacto de Retroventa inscrito en el Asiento D00008 de la Partida N° 07028765 del Registro de Predios de Lima.

Para el efecto la compradora doña CAROLINA VALLADARES ÑAUPARI adjunta una solicitud simple en la cual señala:

*"Que habiendo transcurrido el plazo pactado en el instrumento antes mencionado sin que las vendedoras hayan devuelto la suma ascendente a US \$ 600,00000 dólares americanos a favor de la compradora.... es que la compraventa inscrita en el asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 07028765 del Registro de Predios de Lima, ha quedado firme.*

*Es por ello.... que solicito se cancele el asiento D00008 de la Partida Electrónica N° 07028765 del Registro de Predios de Lima, ... al haberse cumplido el plazo pactado."*

Conforme a lo señalado por la compradora, se solicita expresamente dicha cancelación por cuanto las vendedoras no cumplieron con devolverle la suma ascendente a US \$ 600,000.00 dólares americanos.

En tal sentido, estando a lo expresamente declarado por la vendedora y a lo acordado en la cláusula séptima de la escritura pública de fecha 21/03/2019, inserta en el Título Archivado N° 2019-694934 del 22/03/2019, se puede suponer que las vendedoras cumplieron con ejercer su derecho de resolución unilateral, caso contrario las vendedoras no tendrían la obligación de devolver dicha cantidad a la compradora. Más aún, si en ningún extremo de la solicitud, la compradora ha cumplido con manifestar que el plazo transcurrió sin que las vendedoras hayan ejercido su derecho resolutorio dentro del plazo pactado. Por lo que deberá aclarar de acuerdo a ley.

Téngase en cuenta que en la cláusula séptima de la escritura pública 21/03/2019, inserta en el Título Archivado N° 2019-694934 del 22/03/2019, las partes convienen en que si las vendedoras ejercen el derecho de resolución unilateral que le confiere el pacto de retroventa, éstas deberán pagar a la compradora la suma de US\$. 6000,000.00 dólares americanos.

Sin embargo y sin perjuicio de lo antedicho, mediante Hoja de Trámite N 09 012020.015693 de fecha 03/08/2020 y recepcionada por el suscrito el 06/08/2020, las vendedoras ROSA ELVIRA DALGUERRE PAIVA y VALENTINA ROSAS PAIVA, entre otras afirmaciones, manifiestan que han ejercido su legítimo derecho de resolver unilateralmente la compraventa del bien inmueble con pacto de retroventa dentro del plazo de vigencia de un año.

**[2]** Asimismo, de lo señalado en el escrito presentado por las vendedoras y la documentación que se adjunta a la mencionada Hoja de Trámite, se advierte que el presente caso ha sido materia de

denuncia; habiéndose solicitado incluso a la Fiscalía como MEDIDA CAUTELAR que ordene al Registro Público la suspensión de la calificación del presente título. Por lo tanto, habiéndose judicializado el acto materia de rogatoria, corresponde al Poder Judicial disponer lo correspondiente.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha del presente título.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- Con fecha 07/03/2019, la recurrente suscribió *-en calidad de compradora-* el contrato de compraventa con pacto de retroventa con Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva (vendedoras), respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima.
- Con fecha 21/03/2019, el referido contrato se elevó a escritura pública, quedando la compraventa registrada en el asiento C00004 y el pacto de retroventa en el asiento D00008 de la partida electrónica Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima.
- En la cláusula sexta de la minuta de fecha 07/03/2019, se acordó que el pacto de retroventa tendría el plazo de un (1) año contado a partir de la suscripción del contrato.
- Así, quedo establecido que el derecho de resolución unilateral por parte de la vendedora debió ser ejercido en el plazo de un año contabilizado desde la suscripción de la minuta (07/03/2019), fecha que queda acreditada como de suscripción del contrato con el primer pago del precio de venta, mediante la entrega de un cheque de gerencia no negociable por US \$ 5,000.00 dólares americanos, precisamente el 07/03/2019.
- Las vendedoras no han hecho uso de su derecho resolutorio dentro del plazo pactado, habiéndose producido la caducidad del asiento D00008.
- El registrador sustenta su observación en suposiciones, al afirmar que las vendedoras cumplieron con ejercer su derecho de resolución unilateral, a pesar de que, en el título venido en grado se había señalado expresamente que las vendedoras no cumplieron con pagar los US \$ 600,000.00 del importe por la transferencia.
- El registrador hace referencia en su esquela de tacha a la H.T.D Nº 15693 del 03/08/2020, a través de la cual las vendedoras Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva, manifestaron haber ejercido su legítimo derecho de resolver unilateralmente la compraventa del inmueble con pacto de retroventa dentro del plazo de un año; sin embargo, la primera instancia debió corroborar si dicha afirmación era cierta, consultando los asientos de la partida registral a efectos de verificar si realmente constaba inscrita la

resolución unilateral por parte de las vendedoras, verificación que no se realizó, dando por ciertas las afirmaciones contenidas en la citada hoja de trámite de manera antirreglamentaria.

- El Ministerio Público no tiene dentro de sus competencias otorgar medidas cautelares, con la precisión que no existe denuncia alguna, ni mucho menos oficio enviado por el Poder Judicial que ordene la suspensión o tacha del presente trámite.
- Para una correcta calificación el registrador debió ceñirse al cumplimiento del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y al precedente de observancia obligatoria referido a la cancelación del pacto de retroventa, para lo cual basta únicamente la presentación de una solicitud simple.
- En el caso en concreto, no existe inscripción ni documento público del cual se desprenda que las vendedoras hayan hecho uso de su derecho de resolución dentro del plazo pactado, el cual además debe cumplirse con las mismas formalidades con las que se otorgó el acto, es decir, por escritura pública.
- El registrador no puede dejar de calificar, ni mucho menos sustraerse de su función por especulaciones y supuestos, caso concreto, el dicho de las vendedoras respecto de supuestas denuncias ante el Ministerio Público y medias cautelares que habrían sido dictadas por este órgano, no han sido debidamente acreditadas dentro del procedimiento registral, razón por la cual, resulta improcedente la oposición formulada por Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

##### **Partida electrónica Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima.**

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble constituido por el lote G, que forma parte del Fundo Orbea, ubicado en la Avenida La Marina, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 se registró el dominio del inmueble a favor de Carolina Valladares Ñaupari, en mérito a la escritura pública de compraventa del 21/03/2019, otorgada por notario de Lima Selmo Iván Carcausto Tapia.

En el asiento D00008 se registró el pacto de retroventa del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00004, reservándose el derecho del vendedor de resolver el unilateralmente contrato dentro del plazo de un año.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral vía Google Meet de la apelante Carolina Valladares Ñaupari y/o su abogado.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuál es la naturaleza del plazo del pacto de retroventa?
- ¿Cuándo procede la cancelación de la inscripción del pacto de retroventa?
- ¿Procede formular inhibitoria administrativa registral cuando en el Ministerio Público se viene evaluando si con el título materia de rogatoria se hubiera cometido un hecho punible penalmente?

## **VI. ANÁLISIS**

**1.** En el presente caso, se solicitó la cancelación del pacto de retroventa inscrito en el asiento D00008 de la partida electrónica N° 07028765 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia tachó sustantivamente el título señalando *-entre otros aspectos-* que conforme a lo pactado en la cláusula séptima de la escritura pública del 21/03/2019, inserta en el título archivado N° 694934 del 22/03/2019, puede “suponerse” que las vendedoras cumplieron con ejercer su derecho de resolución unilateral, por lo tanto, tendrían la obligación de devolver la suma de pactada a la compradora (US\$ 600,000.00), más aún si en la solicitud presentada, esta última no ha cumplido con manifestar que el plazo ha transcurrido sin que las vendedoras hayan ejercido su derecho resolutorio.

Por su parte la recurrente manifiesta, que el registrador debió ceñirse al cumplimiento del precedente de observancia obligatoria referido a la cancelación del pacto de retroventa, para lo cual basta únicamente la presentación de una solicitud simple, agregando que, no existe inscripción ni documento público alguno del cual se desprenda que las vendedoras hayan hecho uso de su derecho de resolución dentro del plazo pactado.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si es procedente la cancelación de la inscripción del pacto de retroventa por la sola constatación del vencimiento del plazo para hacerlo efectivo.

**2.** De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

---

<sup>1</sup> Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).

Concordantemente, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

**3.** A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

“(...)

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)
  - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- (...”).

**4.** El pacto de retroventa es uno de los pactos que pueden integrar la compraventa, regulado en los Arts. 1586 y siguientes del Código Civil. El Art. 1586 define a la retroventa como el pacto por el cual “el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial”.

El Art. 1588 regula el plazo para el ejercicio del derecho de resolución, que es de dos años tratándose de inmuebles y de un año en el caso de muebles, salvo que las partes estipulen un plazo menor. El plazo se computa a partir de la celebración de la compraventa. La norma añade que “el comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor le reembolse las mejoras necesarias y útiles”.

El pacto de retroventa es un acto inscribible conforme lo establece expresamente el numeral 3 del Art. 2019 y el Art. 1591 del Código Civil.

**5.** Como puede apreciarse, el pacto de retroventa es un pacto adicional al contrato de compraventa, en cuya virtud, por un plazo que no puede exceder de dos años tratándose de inmuebles y de un año en el caso de muebles o un plazo menor establecido por las partes, el vendedor tiene el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de alegar causa alguna o incumplimiento del comprador. De esta manera, resulta que en las compraventas con pacto de retroventa el derecho de propiedad adquirido por el comprador está sujeto durante dicho plazo a la posibilidad de retornar al vendedor si éste opta por ejercer el derecho de resolver unilateralmente la compraventa que el pacto de retroventa le otorga.

**6.** Ahora bien, el Código Civil establece que el pacto de retroventa es válido y regula algunos de sus aspectos, pero no establece en qué forma el vendedor ejercerá el derecho de resolver unilateralmente la compraventa, ni si el plazo señalado para ejercerlo –de dos años o menor para bienes inmuebles- es un plazo de prescripción o de caducidad.

A pesar de ello, es claro que para que opere el efecto resolutorio y por consiguiente, la propiedad revierta a favor del vendedor, éste debe ejercer su derecho dentro del plazo pactado (o, de ser el caso, dentro del máximo permitido por ley).

Así, planteada la disyuntiva de calificar dicho plazo como uno de prescripción o caducidad, este Tribunal en reiterada jurisprudencia ha considerado que en la medida que los contratantes son libres para fijar el plazo sin exceder el máximo establecido en la ley, ha de asumirse que se trata de un plazo de caducidad.

Marcial Rubio Correa, menciona en su libro “Prescripción y Caducidad: la extinción de acciones y derecho en el Código Civil”, la posibilidad de que las partes fijen plazos de caducidad cuando no contravengan uno que haya sido establecido por ley. El citado autor señala también que la regla difiere tratándose de plazos prescriptorios, pues el artículo 2000 del Código Civil excluye que se fijen plazos prescriptorios por medios distintos a la ley y el artículo 2004 establece que los plazos fijados legalmente no pueden modificarse.

**7.** Por lo expuesto, tenemos que la tesis del plazo de retroventa como uno de caducidad es casi unánime tanto en la doctrina nacional como extranjera.

A tal efecto cabe mencionar los comentarios de algunos juristas respecto al pacto de retroventa:

Arias Schereiber señala respecto al artículo 1588 del Código Civil que el plazo es uno de caducidad, corre por lo tanto contra toda clase de personas, aun cuando sean incapaces. Si el vendedor deja transcurrir su plazo para ejercitarse, se produce entonces su extinción y ésta opera de pleno derecho.

La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que dicho plazo es de caducidad y no de prescripción con todas las consecuencias sustantivas y procesales.

La consecuencia jurídica de estimar como de caducidad el plazo del cual dispone el vendedor para ejercer su derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa es que vencido dicho plazo desaparece el derecho de aquél, sin que quede subsistente acción alguna en contra del

comprador, consolidando éste su derecho de propiedad, pues dicho derecho queda liberado de la posibilidad de revertir al vendedor.

Así, tratándose de derechos inscritos sujetos a plazos de caducidad como el pacto de retroventa este operará por el sólo transcurso del tiempo, sin requerirse que en el asiento cancelatorio se reconozca expresamente la caducidad, pues dichos asientos no son cancelaciones propiamente, porque no extinguen por sí algún asiento anterior, sino que sólo se limitan a manifestar una extinción ya realizada – en el presente caso por haber operado la caducidad del pacto- siendo que, aún antes de ser cancelado el asiento este ya carece de eficacia.

**8.** En este sentido en el Pleno XXV<sup>2</sup> se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

**NATURALEZA DEL PACTO DE RETROVENTA**

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

**CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito pueda perjudicar con dicha resolución.

Criterio adoptado en la Resolución Nº 001-2007-SUNARP-TR-T del 3/1/2007.

En consecuencia, vencido el plazo pactado para que el propietario anterior pueda ejercer su derecho resolutorio de la compraventa inscrita, y no habiéndose inscrito o anotado asiento alguno del cual se desprenda que dicha persona haya ejercido el pacto de retroventa, ha de considerarse extinguido por caducidad tal derecho, siendo suficiente para practicar el asiento cancelatorio correspondiente que el interesado presente una solicitud simple, la cual deberá ser constatada por el registrador de que el plazo pactado ha transcurrido sin que conste que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutivo.

Debe precisarse que el derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa se ejerce extrarregionalmente, incluso cuando se encuentra inscrito, pues la constancia registral del mismo no está prevista legalmente como requisito de validez, ni siquiera de eficacia. De ese modo, aunque el ejercicio del derecho resolutorio no conste inscrito, si fue ejercido dentro del plazo de caducidad legal o convencional será

---

<sup>2</sup> Pleno XXV celebrado los días 12 y 13 de abril de 2007 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de junio de 2007.

# RESOLUCIÓN No. - 1852 -2020 – SUNARP-TR-L



plenamente oponible inter partes. Ello justifica que sea válida la inscripción de la resolución unilateral dispuesta por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito pueda perjudicarse con dicha resolución.

**9.** En ese contexto, revisado el título archivado Nº 694934 del 22/03/2019, que dio mérito al asiento D00008 de la partida Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima, se puede apreciar del parte notarial de la escritura pública del 21/03/2019, otorgado por Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva a favor de Carolina Valladares Ñaupari lo siguiente:

“(...).

**PRIMERA.** – LOS VENDEDORES SON TITULARES REGISTRALES DEL INMUEBLE UBICADO FRENTE AL PASAJE UNO, CONSTITUIDO POR PARTE DEL FUNDO ORBEA SIGNADO COMO LOTE “G” (ANTES SIGNADO COMO LOTE “CA”), CUYO DOMINIO, ÁREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA Nº 07028765, (...), DEBIENDO PRECISARSE QUE EL 83.40% DE LOS DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD CORRESPONDEN A ROSA ELVIRA DALGUERRE PAIVA, Y EL 16.60% CORRESPONDEN A VALENTINA ROSAS PAIVA.

(...).

**TERCERA.** - POR EL PRESENTE CONTRATO, LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A TRANSFERIR LA PROPIEDAD DEL BIEN DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA A FAVOR DE EL COMPRADOR, POR SU PARTE, EL COMPRADOR SE OBLIGA A PAGAR A LOS VENDEDORES EL MONTO TOTAL DEL PRECIO PACTADO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD Y LUGAR CONVENIDOS.

## PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO

**CUARTA.** – EL PRECIO DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE EL VENDEDOR ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 600,000.00 (...) QUE EL COMPRADOR CANCELARÁ DE LA SIGUIENTE FORMA:

-US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, CON CHEQUE DE GERENCIA, A FAVOR DE LOS VENDEDORES, DE LO CUAL EL NOTARIO PÚBLICO SE SERVIRÁ DAR FE.

-US\$ 595,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) CON CHEQUE DE GERENCIA; A FAVOR DE LOS VENDEDORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ORIGINE ESTA MINUTA, DE LO CUAL EL NOTARIO PÚBLICO SE SERVIRÁ DAR FE.

(...).

## PACTO DE RETROVENTA

**QUINTA.** - LAS PARTES ACUERDAN, AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1586 DEL CÓDIGO CIVIL, INCORPORAN EN EL PRESENTE CONTRATO EL PACTO DE RETROVENTA A FAVOR DE LOS VENDEDORES EN CONSECUENCIA ÉSTE SE RESERVA EL DERECHO DE RESOLVER UNILATERALMENTE EL CONTRATO SIN NECESIDAD DE DECISIÓN JUDICIAL ALGUNA.

**SEXTA.** - SE DEJA ESTABLECIDO QUE EL DERECHO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL QUE TIENE LOS VENDEDORES EN VIRTUD DEL PACTO DE RETROVENTA **TENDRA UN PLAZO DE VIGENCIA DE 01 AÑO, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LUEGO DEL CUAL EL CONTRATO QUEDARÁ FIRME EN TODOS SUS EXTREMOS.** EL EJERCICIO DEL REFERIDO DERECHO DE RESOLUCIÓN DEBERÁ SER

## RESOLUCIÓN No. - 1852 -2020 – SUNARP-TR-L



COMUNICADO A EL COMPRADOR VÍA NOTARIAL O POR CUALQUIER MEDIO ESCRITO, SIN MAS CONSTANCIA QUE LA REMISIÓN AL DOMICILIO INDICADO POR EL COMPRADOR EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO; SU NO RECEPCIÓN O LA VARIACIÓN DE SU DOMICILIO NO AFECTARÁ EN MODO ALGUNO LOS EFECTOS DE TAL COMUNICACIÓN, NO PUDIENDO OPONERSE POSTERIORES CUESTIONAMIENTOS POR FALTA DE RECEPCIÓN O CONOCIMIENTO.

(...)

**SÉTIMA.** – LAS PARTES CONVIENEN EN QUE SI LOS VENDEDORES EJERCEN EL DERECHO DE RESOLUCIÓN UNILATERAL QUE LE CONFIERE EL PACTO DE RETROVENTA, ESTOS DEBERÁN PAGAR A EL COMPRADOR LA SUMA DE US\$ 600,000.00 (...), SI MÁS INTERESES, MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA O DEPÓSITO EN CUENTA BANCARIA DE EL COMPRADOR.

(...)" (resaltado nuestro)

De lo expuesto precedentemente se colige que Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva (vendedoras) otorgaron la compraventa con pacto de retroventa del predio submateria a favor de Carolina Valladares Ñaupari (compradora) por el plazo de un (1) año contado a partir de la suscripción del contrato, esto es, del 21/03/2019, fecha cierta de celebración del acto jurídico.

En consecuencia, transcurrido en exceso el plazo pactado para que las vendedoras Rosa Elvira Dalguerre Paiva y Valentina Rosas Paiva, ejerzan su derecho resolutorio de la compraventa inscrita en el asiento C00004 de la partida Nº 07028765 del Registro de Predios de Lima, y no habiéndose inscrito o anotado acto alguno o título anterior pendiente de inscripción del cual se desprenda meridianamente que dichas personas hicieron uso del pacto de retroventa [Ver acápite IV de la resolución], ha de considerarse extinguido por caducidad tal derecho, siendo suficiente para practicar el asiento cancelatorio correspondiente que el interesado presente una solicitud simple, tal y conforme lo establece el precedente de observación obligatoria aprobado en el XXV Pleno del Tribunal Registral citado en el numeral 8 del presente análisis, formalidad que en el presente caso ha sido satisfecha.

Por lo tanto, corresponde **revocar** el punto 1 de la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia.

**10.** De otro lado, esta instancia se ha pronunciado en anteriores resoluciones (Resoluciones Nº 2526-2018-SUNARP-TRL, Nº 2034-2019-SUNARP-TR-L y otras) en el sentido que, la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada en nuestra Constitución Política de 1993 implica que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano se le confiere la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas.

Esta garantía en el ejercicio de la administración de justicia conlleva a que inclusive los asuntos sobre los cuales se pronuncian los órganos administrativos sean materia de revisión mediante la acción contencioso administrativa, puesto que si bien existen entidades dentro del Estado

que declaran derechos de los particulares, esto no implica que los límites entre estas y el órgano jurisdiccional sean difusos, y que, en consecuencia, quede librada a la decisión de los entes administrativos la determinación u otorgamiento de derechos con prescindencia total de la vía jurisdiccional.

**11.** Asimismo, existen disposiciones normativas expresas que prohíben el avocamiento a la resolución de una materia sometida a la instancia judicial como es el numeral 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú<sup>3</sup> y el artículo 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS que a la letra indica:

“(...)

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

(...)”.

Y es que el Estado, a través de sus órganos decisarios, no puede dar dos o más respuestas a una misma materia a resolver (que eventualmente pueden resultar respuestas contradictorias) –dada la unidad y coherencia que debe brindar a los administrados –, por tanto ante un conflicto de competencias entre una instancia jurisdiccional y una administrativa -por encontrarse ante cada una de ellas una misma materia pendiente de resolución- deberá esta última instancia disponer su propia inhibitoria hasta que el órgano jurisdiccional resuelva.

**12.** Por su parte, si el administrado ha sido demandado ante el Poder Judicial y la causa se encuentra pendiente de resolver, no le será permitido pretender una decisión administrativa sobre la materia ante un órgano administrativo en razón a que la decisión última será la que adopte el Poder Judicial.

A mayor abundamiento debe señalarse que el artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) dispone que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que

---

<sup>3</sup> Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...).

2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

(...).

requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. [...]".

Por consiguiente, no resulta posible que ni la primera ni la segunda instancia administrativa registral efectúen labores de calificación registral respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.

**13.** Con relación a la cuestión planteada, por los fundamentos antes expuestos, en el LXXXI Pleno, realizado el 26/12/2011, esta instancia ha adoptado el siguiente acuerdo:

**“INHIBITORIA ADMINISTRATIVA REGISTRAL”**

Si durante la calificación el Registrador Público o el Tribunal Registral advierten que consta anotada una demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al acto materia de rogación, solicitarán al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas, salvo que el título archivado de la anotación de demanda contenga la información necesaria para que se evalúe la existencia de un conflicto con la función jurisdiccional”.

**14.** Asimismo, a modo de precisión del acuerdo señalado, en el CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5/2/2013 se adoptó el siguiente criterio:

**“INHIBITORIA”**

Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64<sup>4</sup> de la Ley N° 27444, cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.

Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria del procedimiento registral. Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2<sup>5</sup> de la Ley N° 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la SUNARP, cuando la SUNARP es parte en el proceso judicial.

Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.

Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos”.

<sup>4</sup> Ahora artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444.

<sup>5</sup> Ahora numeral 75.2 del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444.



Como se puede apreciar, no es necesario que se curse oficio al órgano jurisdiccional cuando de la documentación obrante en el título, se han verificado las circunstancias del artículo 75.2 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esto es, la identidad de hechos, sujetos y fundamentos que permitan a esta instancia tomar la decisión de inhibirse del procedimiento registral iniciado, hasta que el órgano jurisdiccional tome la decisión final sobre este tema; en su defecto, deberá oficiarse a la autoridad competente .

Igualmente, el artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece lo siguiente:

**Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional**

75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersone al proceso.

**15.** Ahora bien, debemos tener presente que conforme al artículo 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y al criterio establecido en el acuerdo plenario -mencionados en los considerandos precedentes- la inhibitoria administrativa registral procede en los casos de conflicto con la función jurisdiccional, situación que, en principio, no se presenta por el mero hecho de estar en investigación ante la Fiscalía, puesto que en dicha entidad no se realizan funciones jurisdiccionales, sino que ostenta la calidad de titular de la acción penal.

Por lo que, en ejecución de la presente resolución, el registrador deberá cumplir con emitir oficio al Ministerio Público con relación a la denuncia presentada en forma anexa a la Hoja de Trámite 15693 de fecha 03/08/2020 y en caso de haberlo hecho y no haber merecido respuesta corresponde reiterar, a efectos que dicho despacho informe de las actuaciones realizadas, en aras de determinar si el Juez ha asumido competencia para conocer el fondo de la controversia penal.

Esta Sala resalta que es trascendental para la formulación de la inhibitoria que el proceso judicial se haya dado inicio o, que la Fiscalía emita un pronunciamiento que amerite la inhibitoria.

## RESOLUCIÓN No. - 1852 -2020 – SUNARP-TR-L



Una vez recibida la respuesta, corresponderá al registrador determinar si el acto cuya inscripción se solicita en el presente procedimiento registral tiene la identidad que exige la ley en la vía jurisdiccional, debiendo para dicho efecto verificar el estricto cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el artículo 75 de la Ley N° 27444, teniendo en cuenta que la inhibición es la excepción y no la regla.

En ese sentido, se ha pronunciado anteriormente este Tribunal Registral mediante la Resolución N° 1419-2020-SUNARP-TR-L del 14/08/2020, por lo cual **se confirma el punto 2** de la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia, referido a la pertinencia de solicitar información –o reiterar tal solicitud–, al Ministerio Público y con ello determinar la procedencia o no de la inhibición.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR el punto 1 y CONFIRMAR el punto 2** de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 15 del análisis.

**Regístrate y comuníquese.**

Tribunal/Resoluciones2020/904883.p.jdeza.

FDO.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA