



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 676 - 2008 - SUNARP-TR-L
Lima, **27 JUN. 2008**

APELANTE : **CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL.**
TÍTULO : N° 21500 del 10 de enero de 2008.
RECURSO : N° 15064 del 12 de marzo de 2008.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución unilateral de contrato.

SUMILLA :
CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

La cláusula resolutoria expresa constituye un mecanismo extrajudicial de resolución del contrato, pues para que el contrato quede resuelto basta que se haya incumplido con la prestación señalada en la cláusula expresa pactada por los contratantes. Sin embargo, para que surta efectos se necesita que el contratante interesado haga uso de la misma, comunicándolo a la parte infiel.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la resolución unilateral de compraventa a plazos, así como la cancelación de hipoteca legal, referente a los siguientes inmuebles:

Departamento 1003 de la Av. Paseo de la República 1936 – 1944, Lince; y estacionamiento N° 03 de la Av. Paseo de la República 1936-1944, cuyo dominio corre registrado a nombre de Esther Yolanda Paredes Ríos, en el asiento 3.c); y la hipoteca legal en el asiento 2.d) de las fichas 285134 (partida electrónica N° 40684255) y 285084 (partida electrónica N° 40687041) del Registro de Predios de Lima, respectivamente.

A tal efecto se presentó: testimonio de la escritura pública de fecha 02.01.2008 otorgada ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Cavero; así como fotocopia legalizada de los recibos de pago de impuesto predial.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, María Angélica Hau Balta, observó el título en los siguientes términos:

Se ha verificado la escritura pública del 25.10.1996 (contenida en el título archivado N° 17785 del 03/02/1997), por el cual se formaliza la

transferencia que es materia de resolución, y se aprecia que la carta notarial inserta a sido dirigida a la dirección que figura en la minuta, y no a la dirección consignada en la introducción de la citada escritura conforme se pacta en la cláusula décimo cuarta, observándose además que ésta no ha sido recibida por el destinatario. Por lo que no es posible determinar que exista una comunicación fehaciente a la deudora.
(...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La Caja de Pensiones Militar Policial, representada por su apoderada y abogada Angela Magaly Calvo Gutiérrez, interpone recurso de apelación cuyos fundamentos se resumen en los siguientes términos:

- La Registradora hace referencia al art. 40 del Código Civil alegando una variación del domicilio de la compradora cuando ello no existe, si bien la compradora en la escritura pública consignó un domicilio distinto al de la minuta; para los efectos del contrato el domicilio válido es el de la minuta conforme a la cláusula décima cuarta que establece: "Las partes (...) señalan como sus domicilios los que aparecen en la introducción del presente, donde se tendrán por bien hechas las comunicaciones y notificaciones que origine el presente contrato. La variación de los domicilios tendrá valor cuando sea comunicada por escrito a la otra parte. El nuevo domicilio deberá ser señalado necesariamente en la ciudad de Lima".
- Entonces, mientras no exista comunicación por escrito de la compradora indicando la variación de su domicilio a nuestra parte (vendedora), no puede interpretarse como la existencia de un cambio de domicilio.
- Además, una persona puede tener más de un domicilio, de modo que mal puede interpretarse que por haberse consignado un domicilio en la introducción de la escritura pública, distinto al que aparece en la minuta inserta, ello importe un cambio de domicilio.
- En tal sentido, la carta que contiene la resolución unilateral del contrato ha sido remitida al domicilio que aparece en la minuta, conforme a lo establecido en la cláusula décimo cuarta; y si bien no ha sido recepcionada por la misma compradora, ésta se tiene por bien hecha en virtud al art. 1374 del Código Civil, en tanto fue dirigida al domicilio que consignó la compradora en la minuta.
- Por consiguiente, dado que la normativa no exige la recepción personal del documento por parte del destinatario y al haberse diligenciado válidamente por la notaría dicha comunicación ha surtido sus efectos y en consecuencia el contrato quedó resuelto de pleno derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Los inmuebles submateria, departamento 1003 de la Av. Paseo de la República 1936 – 1944, Lince; y estacionamiento N° 03 de la Av. Paseo de la República 1936-1944, se encuentran registrados a nombre de Esther Yolanda Paredes Ríos, en el asiento 3.c); y la hipoteca legal en el asiento 2.d) de las fichas 285134 (partida electrónica N° 40684255) y 285084 (partida electrónica N°40687041) del Registro de Predios de Lima, respectivamente.

En el asiento 3-c) de la ficha se inscribió como titular de dominio a Esther Yolanda Paredes Ríos.



RESOLUCIÓN No. - 676 - 2008 - SUNARP-TR-L

En el asiento 2-d) de la ficha se registró la hipoteca legal por el saldo (US\$ 38,250.00).

En el asiento D00001 de la partida registral se inscribió el embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos de la titular del predio, en el proceso seguido por Julio César Rivera Zárate contra Paredes Ríos Esther Yolanda, ante el 4º Juzgado de Paz Letrado de La Victoria.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal(s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 116-2008-SUNARP/PT del 12.06.2008.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si la circunstancia de haberse consignado en la escritura pública un domicilio distinto al que aparece en la minuta, importa o no un cambio del respectivo domicilio.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al artículo 1430 del Código Civil, puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Así, la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato con prestaciones recíprocas en cuya virtud se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo¹.

Se trata de un mecanismo de resolución del contrato sin necesidad de intervención del Poder Judicial, en razón que para su ocurrencia basta que se haya incumplido con la prestación contemplada en la cláusula expresa pactada por los contratantes. Sin embargo, para que surta sus efectos es necesario que el interesado haga uso de la misma comunicándolo a la parte infiel.

Entonces, el acreedor puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que exista estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente se requiere de una declaración de la parte fiel de hacer uso de dicha cláusula expresada en la comunicación a la otra parte.

Asimismo el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a título otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en la que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

¹ De la Puente y Lavalle, Manuel. El contrato en general. Tomo II. Palestra Editores, noviembre 2001, p. 442.

2. Respecto a la comunicación a la parte infiel, resulta obvio que ésta debe ser dirigida al domicilio de la parte que incumplió la prestación que da lugar a la resolución.

El artículo 33 del Código Civil establece²: "El domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar", lo cual significa que para la constitución del domicilio real solo se toma en consideración el hecho de que una persona viva en un determinado lugar de manera permanente, sin importar el deseo o no de la persona de residir en tal lugar.

El domicilio es el lugar estable en el cual la persona habita normalmente. El carácter permanente de la habitualidad de la persona en el lugar hace que se elimine la posibilidad de que una persona constituya dos domicilios reales, puesto que no se puede residir habitualmente en dos lugares de manera simultánea. Por tal motivo, se ha dicho por una parte que el artículo 35 del Código Sustantivo estaría en contradicción con el artículo 33 del mismo, pues como indica Fernández Sessarego, el artículo 35 permite la posibilidad de tener más de un domicilio general al establecer que se puede habitualmente vivir alternativamente en varios lugares (FERNÁNDEZ SESSAREGO). Por su parte Juan Espinoza, al comentar el artículo 35, ha considerado que nuestro Código Civil ha adoptado una posición mixta (ESPINOZA ESPINOZA), es decir que adopta conjuntamente la tesis de unidad y pluralidad de domicilio.

Espinoza³, afirma que "muchas normas jurídicas requieren relacionar cada persona con un lugar determinado. En efecto, la ley de algún lugar será la que se le aplique; a los jueces de algún lugar deberá eventualmente someterse; en algún sitio deberá cumplir de ordinario las obligaciones que contraiga, etc.

Así, el domicilio tiene por finalidad determinar la ubicación de una persona en el espacio, para los efectos de ejercitar los derechos o de cumplir obligaciones que se le imputan. Como se señala, "el domicilio, por sus efectos, se identifica con la vida jurídica de la persona y la personaliza dándole condición de presencia, puesto que legalmente responde a un aspecto de su modo de ser en el derecho en función de la relación jurídica". Señala el citado autor: El domicilio es un dato técnico determinado por ley. No debe confundirse este concepto jurídico de domicilio con el de casa-habitación (espacio físico donde efectivamente vive la persona), ni mucho menos con el de dirección (que no es más que el nominativo o -si se quiere- el signo a través del cual se exterioriza el domicilio, la residencia o la habitación).

3. Ahora bien, a diferencia del domicilio general (art. 33 del Código Civil), que constituye el lugar de residencia de una persona y que, en palabras de Cifuentes, "abarca la generalidad de los derechos y obligaciones" (citado por ESPINOZA ESPINOZA), el domicilio especial (art. 34 del Código Civil) es aquél que se fija, en la mayoría de ocasiones voluntariamente, para la ejecución de determinados actos jurídicos o para una finalidad específica.

Así, por ejemplo en un contrato de compraventa, cabe que el comprador y/o el vendedor designen un domicilio especial (negocial o contractual), el cual no se caracteriza por la residencia habitual a que se refiere el art. 33 del CC (domicilio real), sino por ser el lugar designado voluntariamente por las partes para los efectos que se deriven de la relación jurídica que surge de la obligación asumida.

Es decir, sin perjuicio del domicilio real, la persona puede tener un domicilio

² ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, tomo II.

³ Código Civil Comentado, Tomo II, Gaceta Jurídica.



RESOLUCIÓN No. - 676- 2008 – SUNARP-TR-L

especial (contractual) el que no necesariamente coincide con el domicilio real.

4. Con relación al cambio de domicilio el artículo 40⁴ del Código Civil establece: *El deudor deberá comunicar al acreedor el cambio de domicilio señalado para el cumplimiento de la prestación obligacional, dentro de los treinta (30) días de ocurrido el hecho, bajo responsabilidad civil y/o penal a que hubiere lugar.*

El deudor y los terceros ajenos a la relación obligacional con el acreedor, están facultados para oponer a éste el cambio de su domicilio.

La oponibilidad al cambio de domicilio se efectuará mediante comunicación indubitable.

Al respecto, Manuel Alberto Torres Carrasco⁵, refiere: Cuando una persona se obliga a cumplir determinada prestación en favor de otra, es casi imprescindible que se fije el lugar en el que deba ejecutarse el pago de la misma. Este puede ser, y generalmente lo es, el de la residencia habitual de una de las partes (o sea, el domicilio general). Sin embargo, nada impide que, al amparo del artículo 34 del Código Civil, se señale un lugar distinto (esto es, un domicilio especial).

Por consiguiente, cuando se opta por designar un domicilio especial, el cambio del domicilio real no conlleva el del domicilio especial y viceversa. Sin embargo, para ser oponible el cambio de domicilio (real o especial) es indispensable comunicación indubitable al co-contratante en base al principio de la buena fe, toda vez, que el cambio del domicilio de una de las partes es un derecho irrestricto de ella, que no está sujeto a ninguna limitación ni excepción más que las contenidas en el inciso 11 del art. 2 de la Constitución (por razones de sanidad, mandato judicial o por aplicación de la ley de extranjería).

Entonces, en el ejemplo antes señalado (*supra*: 3), cuando el comprador decida cambiar de domicilio deberá, en señal de buena fe contractual, comunicar de manera indubitable al vendedor que ha realizado dicho cambio. Para ello cuenta con 30 días desde ocurrido el hecho para notificar a su acreedor el cambio de su domicilio.

En efecto, el derecho al cambio de domicilio, no puede ejercerse arbitrariamente o provocando en la otra parte una situación de desventaja. Así, por ejemplo, en la compraventa cuyo pago sea en armadas y se haya estipulado que el pago de cada cuota deba realizarse en el domicilio del deudor. Si éste señala en el documento contractual un domicilio y después de efectuar el pago de una armada decide cambiar de residencia sin comunicarlo a la otra parte, ocurrirá que el vendedor al concurrir al primigenio domicilio del deudor se encontrará con la ingrata sorpresa de no ubicarlo. Esta es una situación que podría provocar un incumplimiento contractual, y, en su momento, una demanda de resolución de contrato.

Es precisamente para evitar esta situación que el Código Civil, en su artículo 40, ha previsto que el deudor y los terceros ajenos a la relación obligacional con el acreedor, están facultados para oponer a éste el cambio de su domicilio mediante comunicación indubitable.

5. Ahora bien, el artículo 1239 del Código Civil establece que si el deudor cambia de domicilio, habiendo sido designado éste como lugar para el pago, el acreedor podrá exigirlo en el primer domicilio como en el nuevo. Pues bien, ¿cómo podemos concordar este con lo previsto en el artículo

⁴ Artículo sustituido por el art. 1 de la Ley 27723, publicado el 14.05.2002.

⁵ TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica, Lima,

40?. En este supuesto, estimamos que si el cambio de domicilio no es comunicado de manera indubitable, el acreedor podrá, al amparo del artículo 1239 del Código Civil, exigir el cumplimiento de la obligación ya sea en el primer domicilio del deudor o en el actual. En cambio, si media una comunicación indubitable, el acreedor sólo podrá exigir el cumplimiento de la obligación en el nuevo domicilio señalado por el deudor, en aplicación del artículo 40 del Código Civil.

6. Dicho lo anterior, cabe preguntarnos: ¿qué debemos entender por una comunicación indubitable? El texto del artículo 40 del Código Civil solo dice que debe realizarse mediante una comunicación, lo que significa que no necesariamente tiene que ser mediante medio escrito, admitiéndose en principio las comunicaciones vía correo electrónico, por vía oral o incluso por señas o signos, solo que sean lo suficientemente claras para que no haya lugar a confusión o duda, con lo que satisfacemos el carácter indubitable de la comunicación.

4H
Claro está que el medio más usado y que presta mayor garantía es la carta notarial, ya que acredita a ambas partes la expedición y la recepción de la misiva, por lo que constituye éste el medio idóneo para comunicar a la contraparte que se ha optado por cambiar de domicilio. Si no se comunica el cambio de domicilio, no podrá ser oponible. En todo caso, es importante tener en cuenta que la comunicación indubitable supone certeza del cambio de domicilio por manifestación expresa de voluntad de cambio de domicilio, es decir, expresión oral o escrita manifiesta de sustituir el primer domicilio designado por otro.

AW
Ahora bien, la actual redacción del artículo 40 del Código Civil establece que el deudor que no comunique el cambio de domicilio a su acreedor una vez transcurridos treinta días de ocurrido el hecho, se sujetará a la responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar. La responsabilidad civil se generaría en caso de que la no comunicación al acreedor del cambio de domicilio del deudor ocasione daños al primero, como por ejemplo los que se derivan de la resolución contractual por incumplimiento.

7. En el caso de autos del título archivado N° 17785 del 03.02.1997 que dio mérito a la extensión del asiento 3-d) de la ficha N° 285084 que continúa en la partida electrónica N° 40687041 del Registro de Predios de Lima se advierte que por escritura pública de fecha 25.10.1996 otorgada ante el notario de Lima Javier Aspauza Gamarra, consta la compra venta que realiza la Caja de Pensiones Militar Policial a favor de Esther Yolanda Paredes Ríos (compradora), respecto al departamento ubicado en Av. Paseo de la República 1936, departamento 1003, Urbanización Risso, Lince; así como el estacionamiento vehicular signado con el N° 3, ubicado en el primer nivel de la Av. Paseo de la República 1944.

Asimismo, en la cláusula tercera se precisa que el precio del departamento asciende a la suma de US\$36,000.00 dólares americanos y del estacionamiento US\$6,500.00 dólares americanos, lo que hace un total de US\$42,500.00 dólares americanos, que serán pagados de la siguiente manera:

1. US\$4,250.00 ... a la firma del presente contrato, sin más comprobante que su suscripción.

2. La cantidad señalada en el punto anterior, será mantenida en calidad de arras confirmatorias de conformidad con lo que disponen los artículos 1477 y 1478 del Código Civil, de modo que produzca la cancelación de la última de las cuotas que se mencionan mas adelante, el importe entregado se imputará al precio.





RESOLUCIÓN No. - 676 - 2008 - SUNARP-TR-L

3. El saldo ascendente a la suma de US\$38,250.00 (...) se pagará en 180 armadas mensuales con un interés mensual a rebatir del 1.142% que se reajustará en función a la tasa compensatoria máxima que la Caja aplique sus operaciones financieras. En consecuencia las armadas serán de US\$ 503.00 (...) cada una, venciendo la primera de ellas el 04 de setiembre de 1995.

En representación de dicho saldo, la compradora suscribe el pagaré N° 018-TL/L por el importe total adeudado.

En caso de retraso en el pago de las cuotas mencionadas en la presente cláusula, se aplicarán adicionalmente intereses moratorios en la tasa del 30% mensual (...).

En la cuarta cláusula se indica: **"Si la compradora dejara de pagar una de las armadas que se mencionan en la cláusula anterior, la Caja podrá a su elección ejecutar la hipoteca legal que se menciona en la cláusula octava o resolver el presente contrato de pleno derecho, sin que sea necesario comunicación alguna a la compradora. En tal caso, la Caja, tendrá derecho a retener a su favor las arras que se mencionan en los puntos 1 y 2 de la cláusula anterior.**

Del mismo modo la Caja tendrá derecho a retener las arras, en caso que el contrato se resolviera por cualquier otra causal atribuible a la compradora".

En la octava cláusula se precisa: "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1118 del inciso i) del Código Civil, se constituye hipoteca legal sobre los inmuebles que se transfieren por el saldo del precio no cancelado, la cual se mantendrá vigente hasta que se verifique la cancelación. La garantía hipotecaria cubre el precio de venta, los intereses compensatorios y moratorios, gastos y probables costos que demande a la Caja su cobro."

Finalmente en la **décimo cuarta** cláusula se precisa: "Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de Lima, para lo cual **señalan como sus domicilios los que aparecen en la introducción del presente, donde se tendrán por bien hechas las comunicaciones y notificaciones que origine el presente contrato. La variación de los domicilios tendrá valor cuando sea comunicada por escrito a la otra parte. El nuevo domicilio deberá ser señalado necesariamente en la ciudad de Lima.**" (resaltado nuestro).

8. Bajo tales premisas, advertimos que estamos ante un contrato de compraventa con estipulación resolutoria expresa (cláusula cuarta) en el que además ambas partes han designado domicilio especial (cláusula décima cuarta) para los efectos de las comunicaciones derivadas del presente contrato.

En el contrato de compraventa, según la minuta inserta en la escritura pública de fecha 25.10.1996, la compradora señala su domicilio en Las Esmeraldas N° 428, Balconcillo, La Victoria, Lima; domicilio éste que tiene el carácter de especial (para los efectos de las comunicaciones derivadas del contrato) conforme a lo establecido en la cláusula décima cuarta del contrato y el art. 34 del Código Civil; y por tanto, las comunicaciones que enviase la vendedora a la compradora tendrían que ser realizadas en este domicilio, como en efecto ha ocurrido con la carta notarial de fecha 05.12.2007 y diligenciada el 11.12.2007 que se inserta a la escritura pública de fecha 02.01.2008 que contiene la resolución contractual objeto de la rogatoria.

Sin embargo, dado que al otorgar la escritura pública de fecha 25.10.1996, la compradora comparece ante notario indicando como su domicilio la Av. Paseo de la República N° 1936-1944 Lince, la Registradora considera que la carta notarial debió ser dirigida a este domicilio y no al de la minuta.

Sobre el particular, como hemos precisado (*supra*: 3) el domicilio especial (art. 34 CC) no necesariamente coincide con el domicilio general o real (art. 33); y por tanto, si no existe comunicación indubitable remitida por la compradora a la vendedora donde haya manifestado su decisión de sustituir el domicilio especial consignado en la minuta por otro domicilio, no puede considerarse que hubo cambio de domicilio; máxime si como se ha precisado la comunicación de cambio de domicilio requiere ser indubitable (art. 40 C.C.), es decir, fehaciente por sí misma, no pudiendo presumirse ni suponerse la variación de domicilio.

En tal contexto, teniendo en cuenta que la carta notarial fue diligenciada en el domicilio especial designado por la compradora en el contrato (minuta) y habiendo sido recepcionada el 11.12.2007 por un familiar de la destinataria, según fluye de la certificación notarial, se cumple con el presupuesto de resolución unilateral contemplado en el art. 1430 del Código Civil, tanto más, si en dicha misiva se indicó que la compradora sólo pagó 11 de las 180 cuotas, es decir, incumplió el pago de 137 armadas vencidas; lo cual configura el supuesto de resolución previsto en la cláusula cuarta del negocio jurídico *submateria*; máxime si no corresponde acreditarse en sede registral el incumplimiento de la compradora, siendo suficiente que el acreedor afirme la ocurrencia de tal supuesto, pues la veracidad de esta aseveración es de su exclusiva responsabilidad.

9. Manuel de La Puente⁶ señala que “ (...) al recibir la comunicación del acreedor, el deudor puede estar en desacuerdo con el fundamento de ella, en el sentido que se está haciendo referencia a una prestación distinta a la contemplada en el pacto comisorio, o que la prestación cuyo incumplimiento se le imputa ya ha sido ejecutada, o que el acreedor se encuentra a su vez en situación de incumplimiento, o, en fin, cualquier otra circunstancia que destruya el presupuesto de aplicación del pacto comisorio. (...) Si así fuere, no puede desconocerse el derecho del deudor de oponerse a que funcione la resolución, pero esta oposición no puede parar los efectos de ella, que se producen por mandato de la ley. Ocurre, pues, que la oposición del deudor debe recorrer un camino distinto, o sea no intentar detener la resolución de pleno derecho, sino recurrir al juez para que, constatando que no se han dado los supuestos de aplicación del pacto comisorio, declare que la resolución no se ha producido y que, por ello, el contrato continúa vigente. En el ínterin, o sea en el lapso que medie entre el conocimiento de la comunicación del acreedor y la sentencia que declare que el contrato continúa vigente, la resolución de pleno derecho produce todos sus efectos porque, como dice Morello, está ya materializada; ya ha operado.”

En esta perspectiva, la cláusula resolutoria expresa constituye un mecanismo extrajudicial de resolución del contrato, pues para que el contrato quede resuelto basta que se haya incumplido con la prestación señalada en la cláusula expresa pactada por los contratantes. Sin embargo, para que surta efectos se necesita que el contratante interesado haga uso de la misma, comunicándolo a la parte infiel; y teniendo en cuenta, que en el presente título se acredita haberse efectuado la comunicación indubitable en el domicilio especial designado por la compradora, corresponde revocar la denegatoria de inscripción.

⁶ De la Puente y Lavalle, Manuel. Ob. Cit. Págs. 455-456.



RESOLUCIÓN No. - 676 - 2008 - SUNARP-TR-L

10. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Los actos materia de rogatoria son los siguientes:

Levantamiento de Hipoteca:

Derechos de calificación: S/. 28.00
Derechos de inscripción: S/. 169.77

Resolución de Contrato de Compraventa

Derechos de calificación: S/. 28.00
Derechos de inscripción: S/. 377.27

Total: S/. 603.04

Habiendo cancelado el monto de S/. 56.00 nuevos soles según Recibo N° 2008-28-00001894, correspondería abonar el mayor derecho de S/. 547.04 Nuevos Soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previo pago del mayor derecho, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) del Tribunal Registral