

TRIBUNAL REGISTRAL**RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T**

Trujillo, 08 de enero de dos mil veintiuno.

APELANTE : **FELIPE NICOLA JUÁREZ**
TÍTULO : **1128015-2020 del 13.8.2020**
RECURSO : **249-2020**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CHICLAYO**
ACTO : **RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
SUMILLA :

Inoponibilidad de lo no inscrito

Mientras no se inscriba la mutación jurídica o sustitución producida en el derecho, la información que proporciona el Registro prevalecerá respecto de aquella no inscrita.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la resolución del contrato de compraventa que fuera anotado preventivamente a favor de la señora Lidia Salazar Grados en la partida 11047645 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para este efecto se adjuntó la reproducción certificada notarialmente del cargo de recepción de la carta notarial remitida a la señora Lidia Salazar Grados por el señor Felipe Nicola Juárez [apoderado de «los herederos de la que en vida fue Vidalia Juárez Falla»], la copia literal del título archivado correspondiente al formulario registral de compraventa otorgado por Vidalia Juárez Falla viuda de Nicola a favor de Lidia Salazar Grados, y la fotocopia simple a colores del contrato ratificatorio de compraventa con las firmas certificadas de las partes.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por el registrador público Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños mediante la esquila de fecha 29.9.2020,



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

III. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

De la revisión de la documentación adjuntada, se advierte que se ha presentado copia legalizada de la Carta Notarial remitida por el Juez de Paz de Única Nominación de Motupe, en el cual Felipe Nicola Juárez en representación de los herederos de Vidalia Juárez Falla con facultades inscritas en las P.E. 11325984 y 11324582, comunica a Lidia Salazar Grados que se vale de la cláusula resolutoria establecida en la cuarta cláusula del contrato representado por la minuta de ratificación de compraventa de fecha 3/11/2007 con firmas certificadas en la misma fecha por Fabio Peña Rodríguez Juez de Paz respecto del predio Lote 29 Manzana B de la Habilitación Urbana Villa Rica inscrito en favor de Lidia Salazar Grados por compraventa contenida en el Formulario Registral de fecha 2/11/2007, recuperándose en favor de los herederos los 300 m² equivalente al 77.42%, predio registrado en la P.E. 11047645.

Adjunta, asimismo, copia a colores de la minuta de ratificación de compraventa de fecha 3/11/2007, en la cual consta la cláusula cuarta, la cual contiene la resolución expresa antes mencionada, al respecto es preciso indicar lo siguiente:

A.- RESPECTO DE LA CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA DEL ART. 1430 CÓDIGO CIVIL.

El artículo 1430 del Código Civil ha recogido la posibilidad de que las partes de un contrato autorregulen sus intereses privados y sometan el cumplimiento de sus prestaciones, sea de una o de ambas partes a una cláusula resolutoria expresa, también denominada pacto comisorio.

El artículo 1430 a tenor indica que «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».

Conforme a ello, los elementos que debe contener un pacto comisorio son:

- La precisión de la o las prestaciones cuyo incumplimiento da lugar a la aplicación del pacto comisorio.
- La indicación de cuál de las partes es la beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes.

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



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

efectos es necesario que el interesado haga uso de la misma comunicándolo a la otra parte.

El artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla 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 escritura pública o formulario registral legalizado por notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato en la que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

B.- RESPECTO DEL CASO MATERIA DE ANÁLISIS.

Revisado el título archivado 2013-30494 de fecha 19/4/2013, el cual dio mérito a la inscripción de la compraventa que realizó Vidalia viuda de Nicola Juárez Falla en favor de Lidia Salazar Grados respecto del predio lote 29 manzana B Urbanización Villa Rica inscrito en la P.E. 11047645, se advierte que el mismo se realizó por formulario registral de fecha 2/4/2008, el cual contiene una cláusula la que indica lo siguiente:

«La compradora solo a partir del 2/4/2008 o antes con pago total del bien, podrá ejercer el poder jurídico que le permitiría disponer y reivindicar el bien inmueble de la presente compraventa, pero en la fecha tendrá la posesión y podrá usar y disfrutar del mismo».

Dicha cláusula no constituye una cláusula resolutoria expresa conforme al artículo 1430 del Código Civil, por tanto, en virtud de ella no se puede realizar ninguna ejecución de la misma.

Asimismo, es preciso indicar que la copia a colores de la minuta de ratificación de la compraventa descrita, en el cual consta la cláusula resolutoria expresa no es documento idóneo para realizar la inscripción del acto rogado, ello debido a que la misma no es un documento público, además de no encontrarse inscrito, constituyendo solo una información extrarregistral que no da mérito a ninguna inscripción.

Además, se deja constancia que Felipe Nicola Juárez no tiene facultades expresas para realizar resoluciones de contratos de compraventa por cláusula resolutoria expresa conforme al artículo 1430 del Código Civil sobre bienes inmuebles, por tanto, no administrado legitimado para solicitar el acto rogado

Por todo lo expuesto, la documentación adjuntada no constituye documentación idónea para inscribir la reversión de la propiedad del inmueble inscrito en la P.E. 11047645, por aplicación de la cláusula resolución expresa del artículo 1430 del Código Civil, en consecuencia,



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

se procede a TACHAR el presente título, de conformidad con el artículo 42 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Felipe Nicola Juárez interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador indica que la minuta de ratificación de compraventa del 3.11.2007 no es documento idóneo para realizar la inscripción del acto rogado, dado que no es un documento público, además de no encontrarse inscrito, constituyéndose solo en una información extrarregistral que no da mérito a ninguna inscripción. Conclusión que ha lesionado el derecho al debido proceso en su línea del derecho a la motivación, pues ha ignorado que la indicada minuta tiene firmas certificadas por juez de paz, el cual es un funcionario público, de ahí que tenga fecha cierta y eficacia jurídica, de acuerdo con el artículo 245 numeral 2) del Código Procesal Civil. Esta minuta de ratificación y el formulario registral de compraventa del 2.11.2007, inscrito en la SUNARP, hacen un todo integrado.
- Se está considerando como propietaria a la compradora Lidia Salazar Grados, sin haber pagado el saldo de la compraventa que representa el 71.43% del precio de venta, contraviniendo lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos 1558 y 1529, los cuales obligan al comprador a pagar el precio y al vendedor a transferir la propiedad, pero por ser un contrato con prestaciones recíprocas [artículo 1426 C.C.], estas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.
- En lo que respecta a que Felipe Nicola Juárez no tiene facultades expresas para realizar resoluciones de contratos de compraventa por cláusula resolutoria expresa, conforme al artículo 1430 del Código Civil, sobre bienes inmuebles, nuevamente el registrador lesiona el derecho al debido proceso en su línea del derecho a la motivación, pues la interpretación de la norma no debe limitarse a una de carácter literal sino sistemática, debiendo optimizar los derechos fundamentales, principio que impone a los juzgadores la exigencia de interpretar los requisitos y presupuestos procesales en



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

el sentido más favorable a la plena efectividad del derecho a obtener una resolución válida sobre el fondo.

- El poder registrado en la partida 11325984, en su cláusula segunda, tercer párrafo, establece textualmente lo siguiente: «Así mismo se le otorga poder para que prosiga o inicie el trámite de nulidad de acto jurídico, con las mismas facultades antes indicadas en la presente minuta, respecto del inmueble Lote 29 de la Manzana B de la Habilitación Urbana de Villa Rica de la Ciudad y distrito de Motupe, Provincia y Departamento de Lambayeque, con partida electrónica 11047645 de la SUNARP – Chiclayo». Al respecto, existe facultades como deducir toda clase de nulidades e interponer toda clase de recursos impugnatorios, etc. [último párrafo de la cláusula primera] que satisfacen plenamente el principio de literalidad del artículo 75 del Código Procesal Civil, con respecto al presente caso que es lograr la resolución [nulidad] de contrato o acto jurídico. En caso contrario haría que los actos de representación con facultades especiales para promover demandas se designen en «modo casuístico», esto es, indicando cada una de las pretensiones que formarán parte de la eventual demanda que se promueva, lo cual haría casi imposible la ejecución de un acto de representación, en el cual el nivel de especificidad de las pretensiones no son previsibles en el momento del otorgamiento de facultades y muchas veces menos previsible aun por el representado, de modo tal que la tesis de la apelante sobre la fragmentación y especificidad de las pretensiones en el apoderamiento riñe con el correcto sentido de comprender el principio de literalidad, previsto por el artículo 75 del Código citado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 11047645 del Registro de Predios de Chiclayo. El derecho de propiedad anotado preventivamente en la precitada partida está a nombre de la señora Lidia Salazar Grados.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

- ¿Procede inscribir la resolución de un contrato de compraventa en mérito de una cláusula que no consta en el contrato inscrito sino en un documento privado de fecha cierta que es ajeno al Registro?

VI. ANÁLISIS:

1. En concreto, la rogatoria del presente título consiste en inscribir la resolución del contrato de compraventa que fuera anotado preventivamente a favor de la señora Lidia Salazar Grados en la partida 11047645 del Registro de Predios de Chiclayo. Para ello, únicamente se adjuntó la reproducción certificada notarialmente del cargo de recepción de la carta notarial remitida a la señora Lidia Salazar Grados por el señor Felipe Nicola Juárez, en su calidad de apoderado de los herederos de la vendedora Vidalia Juárez Falla viuda de Nicola. Sin embargo, la cláusula resolutoria que se pretende ejecutar no consta en el contrato [formulario registral] de compraventa anotado [asiento C00002 de la partida vinculada], sino en un contrato ratificatorio de compraventa que no ha tenido acogida registral, el cual se adjunta al presente título con las firmas certificadas de las partes y en fotocopia simple a colores.

Según la cláusula cuarta de este contrato que es ajeno al Registro, señala: «si bien la vendedora le transfiere la propiedad por compraventa a la compradora, este lote 29, utilizando los formularios registrales, conforme a lo dispuesto por Ley N.º 27755 y D. S. N.º 023-2003-JUS, como si hubiere pagado la totalidad del precio convenido, para que la compradora pueda escribirlo sin ninguna dificultad en los registros de la SUNARP – Chiclayo, también lo es que la vendedora recupera a su favor sus 300 metros cuadrados que es la deuda, si no se cumpliera con lo dispuesto por el presente contrato o en alguna de sus cláusulas [en este caso, el pago del saldo del precio de venta por S/. 5,000.00 nuevos soles], sin aviso previo y en forma inmediata, en el mismo día que termine el plazo indicado en el presente [cinco meses a partir de la fecha de la firma del contrato], quedando resuelto y sin efecto legal el contrato que firmen ambas partes, con formularios registrales, correspondientes al lote 29 con P.E. N.º 11047645 y el presente contrato en lo que corresponde a dicho lote». Precisamente, la parte interesada manifiesta que, habiéndose agotado el plazo acordado, pues las firmas datan del 3.11.2007, procede inscribir la resolución de los contratos en mención y así «la vendedora recupera a



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

su favor sus trescientos metros cuadrados [300 m²] que se le adeuda [esto en alusión al saldo del precio de venta por S/. 5,000.00 nuevos soles]».

2. Como vemos, no está en discusión la existencia de la cláusula resolutoria expresa¹, sino la viabilidad de inscribir su ejecución en el Registro, toda vez que dicha estipulación obra en un documento privado de fecha cierta que es ajeno al Registro. Al respecto, considerando la documentación que se acompaña con el título alzado y las disposiciones de índole registral sobre la materia, surgen tres puntos que merecen atención: i) la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa se inscribe en mérito de la escritura pública o el formulario registral legalizado por notario, acompañando la carta notarial cursada al deudor en el sentido de valerse de la cláusula resolutoria, por tal razón, de conformidad con el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²; por tanto, no basta la sola presentación de la carta notarial remitida a la compradora [deudora] para dicho efecto; ii) la cláusula resolutoria expresa está contenida en un contrato ratificatorio de compraventa, el cual se adjunta en fotocopia simple a colores, razón por la que no puede ser susceptible de calificación registral y menos de inscripción en el Registro, debido al tenor del tercer párrafo del artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos³; en tal sentido, para su inscripción deberá ser

¹ El artículo 1430 del Código Civil señala: «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». Entonces, la cláusula resolutoria expresa o «pacto comisorio» se define como el convenio por el cual los contratantes acuerdan que el contrato se resuelve si una de las partes incumple o no ejecuta una prestación a su cargo. La resolución no se produce si la parte fiel no comunica a la infiel que desea hacer efectiva la resolución, de este modo se protege al beneficiario de la cláusula resolutoria, para quien todavía puede serle útil o interesante que el deudor cumpla con su obligación, pese a que no lo hizo oportunamente. Existe una autolimitación de la voluntad, pero atenuada o relativizada, porque aun cuando el supuesto resolutorio previsto ya se produjo, se le concede a la parte afectada el derecho a conservar la eficacia del contrato.

² Artículo 102.- Cláusula resolutoria expresa.

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 escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

³ Artículo 7.- Definición.

[...]

RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

presentada de acuerdo a las formalidades establecidas en la ley, situación que será materia de calificación en su momento; y finalmente, iii) siempre que la referida cláusula resolutoria se encuentra en un documento que es ajeno al Registro, esto se contrapone con el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, toda vez que mientras no se inscriba la mutación jurídica o sustitución producida en el derecho, la información que proporciona el Registro prevalecerá respecto de aquella no inscrita.

3. Ciertamente, las inscripciones en el Registro, en virtud del principio de legitimación, son reputadas exactas y válidas mientras no sean rectificadas o anuladas jurisdiccionalmente. En efecto, el artículo 2013 del Código Civil prescribe: «El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme...». Roca Sastre al comentar este principio aplicado al Registro de Propiedad Inmueble expresa: «La legitimación es la apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o de adecuación a una persona en relación con una cosa o derecho, o con la materia objeto de un acto o negocio jurídico, y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de personas», y continúa diciendo: «La Ley Hipotecaria impone la credibilidad prevalente en el contenido del Registro mientras no se demuestre su inexactitud o falta de concordancia jurídica de índole sustantiva y procesal»⁴. En ese orden de ideas, para eliminar la inexactitud que publica la partida registral debe inscribirse el documento público que acredite la modificación o sustitución del derecho, de conformidad con el inciso b) del artículo 3 de la Ley 26366⁵.
4. En el presente caso, la partida 11047645 del Registro de Predios de Chiclayo publica la titularidad del bien a nombre de la señora Lidia Salazar Grados [asiento C00002 – anotación preventiva: «el inmueble cuenta con la aprobación de la habilitación en su primera etapa y con

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

⁴ ROCA SASTRE, Ramón. Citado por Gonzales Loli, Jorge. En: Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Gaceta Jurídica S.A., 2002, p. 63.

⁵ Artículo 3º, inciso b): “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

autorización de venta (garantizada) de lotes»], pero no obra inscrita ninguna cláusula resolutoria a favor de la vendedora Vidalia Juárez Falla viuda de Nicola, es decir, para efectos registrales, la compradora no podría ver amenazado su derecho adquirido bajo la ejecución de una cláusula resolutoria que no aparece inscrita en la partida vinculada. En ese sentido, desde la perspectiva del principio de legitimación, no habría cláusula alguna por ejecutar. En otras palabras, reiterando lo antes señalado, mientras no se inscriba la mutación jurídica o sustitución producida en el derecho, la información que proporciona el Registro prevalecerá respecto de aquella no inscrita. A mayor abundamiento, ejemplos sobre lo manifestado los encontramos en los artículos 2034⁶ y 2038⁷ del Código Civil que contemplan el principio de inoponibilidad de lo no inscrito. En suma, la Sala considera que no procede inscribir la resolución de un contrato de compraventa en mérito de una cláusula que no consta en el título inscrito sino en un documento ajeno al Registro.

5. Por último, con relación a las facultades del apoderado Felipe Nicola Juárez para ejecutar la cláusula resolutoria bajo comentario, este Colegiado entiende que —en vista de la decisión adoptada— carece de asidero emitir pronunciamiento alguno en dicho sentido, por cuanto el acto para el cual estaría o no facultado el apoderado no puede ser inscrito en estos términos, es decir, si —en esta oportunidad— el objeto del apoderamiento no tiene acogida registral, dadas las circunstancias antes descritas, las facultades otorgadas [de ser el caso] se tornarían estériles. En consecuencia, por las razones indicadas en esta resolución, la Sala decide confirmar la decisión de la primera instancia.

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva, Aldo Raúl Samillán Rivera y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizados mediante la resolución n.º 117-2020-SUNARP/SN del 17.8.2020, la resolución n.º 176-2020-SUNARP/PT del 28.10.2020 y la resolución n.º 222-2020 SUNARP/PT del 30.12.2020, respectivamente.

⁶ Artículo 2034º: “La falta de inscripción del acto en el lugar donde debió hacerse, motiva que aquél no afecte a terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe en dicho lugar.”

⁷ Artículo 2038º: “El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos.”



RESOLUCIÓN N.º 004-2021-SUNARP-TR-T

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la decisión de la primera instancia, pero de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Vocal (s) del Tribunal Registral