



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 058-2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 11 ENE. 2013

APELANTE : ROBERTO CARLOS COCA GUTIERREZ.
TÍTULO : N° 889424 del 3/10/2012.
RECURSO : HTD. N° 086558 del 23/10/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución contractual.
SUMILLA :

CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

"Si en la cláusula resolutoria de un contrato de compraventa, se establece un plazo para cumplir con diversas obligaciones, al no cumplir una de las partes con las obligaciones en el plazo indicado, la parte fiel puede resolver el contrato de pleno derecho, valiéndose de la cláusula resolutoria expresa".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la resolución del contrato de compra venta y el levantamiento de la hipoteca legal, las cuales se inscribieron en mérito a la escritura pública de fecha 21/6/2012 ante Notario Público de Lima, Luis Dannon Brender, las que constan inscritas en los asientos C0003 y D0003 respectivamente de la partida electrónica N° 07003700 del Registro de Predios de Lima.

El título presentado está conformado por:

- Escritura pública de fecha 13/9/2012 otorgada por ante Notario Público de Lima, María Susana Gutierrez Pradel.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Lima, Beatriz Guillermina Ríos Cavero, formuló la tacha sustantiva del título, en los términos siguientes:

*"Tacha Sustantiva
Señores:*

De conformidad con el artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos se tacha el presente título por cuanto luego de verificada la solicitud de inscripción de resolución de contrato, se advierte de la revisión del título archivado N° 567555 del 22/06/2012 que dio mérito a la inscripción del contrato de compraventa que se solicita resolver, que la suscripción de dicho contrato de compraventa se realizó con fecha 12/06/2012 en donde se estableció que en caso el comprador no cumpliera con el pago del precio pactado en la forma y plazos convenidos, el vendedor estará facultado para resolver de pleno derecho el contrato. Sin embargo, visto el parte notarial presentado, apreciamos que la fecha de extensión de la escritura pública es 13/09/2012 fecha donde aún no se encontraban vencidos los plazos señalados para el pago del precio de venta, fijados en la cláusula tercera del contrato de compraventa; es por ello

que la inscripción de resolución de contrato sub materia, no representa un acto inscribible para este Registro."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

En lo que respecta al contrato de compraventa, las partes contratantes, en ejercicio de la autonomía privada que constitucionalmente se les reconoce para establecer el contenido de dicho contrato, pactaron que el saldo del precio de venta se cancelaría en dos cuotas conforme a los numerales 3.1 y 3.2 de la cláusula sexta del contrato de 12/6/2012.

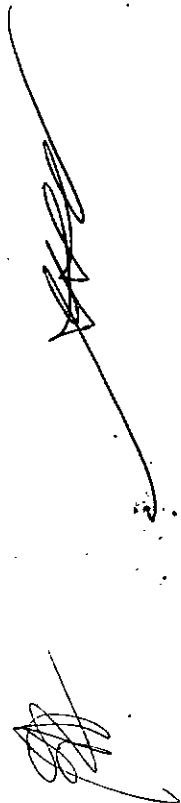
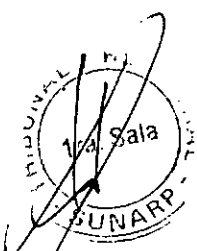
Asimismo, en el segundo párrafo de la cláusula novena, del contrato de compraventa precitado, las partes contratantes pactaron "(...) que de no cumplir la compradora con el pago del precio pactado en la forma y plazos convenidos el vendedor estará facultado para resolver de pleno derecho el contrato, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello carta notarial cursada a la compradora (...)".

De lo establecido en los numerales 3.1 y 3.2 de la cláusula sexta del contrato de compraventa, queda claro que las partes contratantes pactaron una forma y determinados plazos para la cancelación del saldo de precio de venta, de modo tal que la parte compradora estaba obligada a observar dichos plazos con sujeción, precisamente, a la forma y plazos pactados. Así pues, la forma en que debía efectuarse el pago del saldo de precio se estableció en cuotas y a la verificación de determinados actos, habiéndose fijado determinados plazos para el pago de cada una de dichas cuotas. Por consiguiente, habiendo cumplido la parte vendedora con los actos indicados en el punto 3.1 de la cláusula sexta del contrato de compraventa, conforme se acredita con la carta notarial de fecha 4/9/2012, que corre inserta en la escritura pública del 13/9/2012, correspondía a la parte compradora, efectuar en un plazo perentorio de cinco días contados desde la recepción de la referida carta notarial, el pago del saldo de precio de venta establecido en el numeral 3.1 de la cláusula sexta del contrato, precisamente porque la parte compradora se obligó a efectuar dicho pago en esa forma y dentro de ese plazo; debiendo tenerse en cuenta, el artículo 1361 del Código Civil que establece en su primer párrafo, con absoluta claridad, que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, en lo que respecta a la resolución del referido contrato de compraventa, transcurridos cinco días desde el 4/9/2012, la parte compradora debió haber realizado el pago de la cuota del precio establecido en el numeral 3.1 de la cláusula sexta a más tardar el 9/9/2012, de modo tal que la vendedora, de conformidad con el segundo párrafo de la cláusula novena, estaba facultada para resolver el contrato de compraventa a partir del 10/9/2012, habiendo remitido en esa misma fecha carta notarial invocando la referida cláusula resolutoria expresa, la misma que corre inserta en la escritura pública del 13/9/2012.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 07003700 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el predio ubicado frente a la calle Berlín N° 1079- 1089- 1095- 1099, lote 1 Mz 31 urbanización del Fundo Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.



En el asiento C0003 de la precitada partida, corre inscrita la compra venta otorgada por Cesar Daniel Sáenz Peraldo a favor del Grupo EM Constructores S.A.C., en mérito a la escritura pública del 21/6/2012. (Título archivado N° 567555 del 22/6/2012)

En el asiento D0003 consta inscrita la hipoteca legal, a favor de Cesar Daniel Sáenz Peraldo, por el monto de US\$ 1'361,552.08 dólares americanos, a fin de garantizar el pago del saldo deudor de la compra venta inscrita en el asiento C0003.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal(s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si la parte fiel puede resolver unilateralmente un contrato que contiene cláusula resolutoria expresa, cuando la otra parte no cumple con las obligaciones pactadas en el contrato dentro del plazo estipulado.

VI. ANÁLISIS

1. La cláusula resolutoria expresa también denominada por la doctrina argentina pacto comisorio, se encuentra regulada en el artículo 1430 del Código Civil, el cual 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”.

Según la doctrina italiana, la cláusula resolutoria expresa es un pacto tipificado por ley, la cual para producir efectos debe contener los elementos previstos en ella.

2. Conforme el artículo 1430 del Código Civil, los elementos que debe contener un pacto comisorio son:

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

Esto tiene su fundamento en que si bien será el incumplimiento de una de las partes, el que genere la resolución prevista en la cláusula; es la declaración de la parte fiel (en el sentido que hará uso de la cláusula resolutoria), la que concede efectos a la resolución.

En ese sentido se ha expresado Manuel de la Puente y Lavalle¹ *“(...) la resolución se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en el pacto comisorio, pero es ineficaz, o sea nadie puede valerse de ella, hasta que la parte fiel, mediante su declaración en ese sentido, le concede su efecto resolutorio, el cual actúa de pleno derecho. La declaración de la parte fiel no es, pues, constitutiva de la resolución sino un requisito (condictio juris) para su eficacia.”*

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, “El Contrato en general”; Tomo Segundo. Segunda Edición, Lima, Palestra Editores, 2001; pág. 443.

Ahora bien, una vez cursada la comunicación ejerciendo la cláusula resolutoria expresa, el principal efecto es el que las partes deben restituirse las prestaciones recibidas y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero en valor que tenían en dicho momento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1372² del Código Civil.

En tal sentido cuando un contrato de compra venta se resuelve en ejecución del pacto comisorio, la consecuencia lógica es que el vendedor readquiere la propiedad del bien y el comprador recupera el precio pagado, siendo que esta transferencia podrá ser inscrita en el Registro cumpliendo los requisitos señalado en el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.³

3. En el presente caso, Cesar Daniel Sáenz Peraldo esta solicitando la inscripción de la resolución contractual de la compraventa que efectuó a favor del Grupo EM Constructores S.A.C., transferencia que se formalizó por escritura pública del 21/6/2012 otorgado por ante notario público de Lima Luis Dannon Brender, la misma que quedo inscrita en el asiento C0003 y la hipoteca legal en el asiento D0003 de la partida electrónica N° 07003700 del Registro de Predios de Lima.

La resolución invocada, está amparada en el numeral 3.1 de la cláusula sexta y en el segundo párrafo de la cláusula novena del contrato de compra venta que obra en la escritura pública del 21/6/2012, la misma que establece lo siguiente:

"(...)

SEXTA: El precio total libremente pactado por el inmueble objeto del contrato es de **US\$ 1'630,000.00 (un millón seiscientos treinta mil y 00/100 dólares americanos), pagaderos a la siguiente forma: (El subrayado y la negrita es nuestra)**

(...)"

"(...)

3.1. **550,000.00** (quinientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos), mediante cheque de gerencia a la orden de el vendedor, que deberá ejecutarse en un plazo perentorio de cinco días **de recibidos por la compradora del original de la Resolución Judicial consentida que declara el abandono del proceso** y ordena el levantamiento de la medida cautelar de anotación de demanda que recae sobre el inmueble materia de venta y asimismo, verifique la compradora el ingreso de los respectivos partes judiciales al Registro de la Propiedad Inmueble levantando la medida cautelar, con copia de los partes en referencia de la constancia de

² Artículo 1372 del Código Civil.- Efectos retroactivos de la rescisión y resolución

La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causa que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.

³ Artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.- 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 encuentra inserta en la escritura pública.

presentación por ser voluntad de la compradora adquirir el inmueble totalmente saneado, libre de toda carga y gravamen. (El subrayado y la negrita es nuestra)
(...)"

"(...)

NOVENA: Se conviene que el incumplimiento de cualquier de las obligaciones de el vendedor en el contrato generará la resolución de pleno derecho del mismo sin la necesidad de mas trámite, que la carta notarial cursada por la compradora, en cuyo supuesto el vendedor estará obligado a pagar todas las sumas recibidas, más los gastos notariales, tributos y de otra índole en los que hubiera incurrido la compradora.

Igualmente queda establecido **que de no cumplir la compradora con el pago del precio pactado en la forma y plazos convenidos el vendedor estará facultado para resolver de pleno derecho el contrato, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello la carta notarial cursada por la compradora, quedando convenido que de darse tal supuesto el vendedor no tendrá obligación de devolver suma alguna a la compradora, aplicando, las cantidades recibidas a la indemnización correspondiente.** (El subrayado y la negrita es nuestra)

(...)"

4. Conforme a lo señalado en el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012, se ha señalado la forma como se van a realizar las obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador, mas aún se establece un plazo en el cual se deberá ejecutar el pago del monto establecido en este literal, una vez que el vendedor cumpla con la obligación pactada a favor del comprador.

En el segundo párrafo de la cláusula novena, se señala expresamente que de no cumplir con el pago del precio pactado en la forma y plazos convenidos, el vendedor estará facultado de resolver el contrato de pleno derecho; esta cláusula hace referencia a la cláusula sexta, siendo que ésta señala expresamente en su primer párrafo como se encuentra pactado el monto y como se llevará a cabo el pago del mismo.

De acuerdo a lo expuesto, sí consta expresamente que existe la cláusula resolutoria expresa, conforme a la redacción del mismo contrato.

Asimismo, señala la doctrina "Para que se tenga una verdadera cláusula resolutoria expresa y no una cláusula de estilo, es necesario que se especifique y concrete que se trata de una cláusula de tal clase, quedando patente que la voluntad de las partes se ha referido con toda certeza a la misma, para que de ella se derive la gravísima y excepcional sanción ipso jure sin intervención estimativa del Juez y sin posibilidad de dilación; y al propio tiempo que el incumplimiento quede bien determinado, esto es que se concrete en un suceso de fácil y de material comprobación⁴."; es así que la cláusula debe cumplir con lo siguiente a) el incumplimiento que provocará la resolución y b) que la parte interesada comunique a la infractora su voluntad de hacer valer la condición resolutoria, siendo que revisado el contrato del 21/6/2012 se advierte que el segundo párrafo de la cláusula novena contiene los dos requisitos, con lo que quedó configurada la cláusula resolutoria expresa.

De lo señalado en el anterior párrafo, nos encontramos ante un contrato con cláusula resolutoria expresa, por lo tanto corresponde ahora verificar si la

⁴ PALACIOS MARTINEZ, Eric, "Código Civil comentado", Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica. 2004, p. 529.

parte que solicita la resolución del contrato, ha cumplido con lo pactado en dicho contrato y con lo establecido en las normas que regulan la resolución del contrato por cláusula resolutoria expresa.

5. De conformidad con lo señalado en la exposición de motivos del artículo 1430 del Código Civil⁵, la cláusula resolutoria expresa opera cuando la parte fiel invoca la resolución, unilateralmente, por causal prevista en dicha cláusula y la comunica a la parte infiel, circunstancia que determina la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática sin intervención del juez.

6. En el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012, el vendedor se obliga con el comprador a realizar el pago del monto de US\$ 550,000.00 (quinientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos) en un plazo de cinco días perentorios, luego de que el vendedor remita las copias de los partes judiciales y la constancia de presentación los cuales se indican en ese literal.

Ahora la escritura pública del 21/6/2012 contiene inserto el addendum el cual modifico el monto del precio total del inmueble:

"TERCERA.- Las partes acuerdan en establecer como precio total del inmueble la suma de un millón seiscientos treinta mil y 00/100 dólares americanos (US\$ 1,630,000.00)."

Y también se modificó el monto establecido en el literal 3.1 de la cláusula sexta:

"(...) importe que será descontado del saldo de precio de quinientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos (US\$ 550,000.00), a que se contrae el numeral 3.1 de la cláusula sexta del contrato celebrado con fecha doce de junio de dos mil doce. Quedando este último pago en quinientos once mil quinientos cincuenta y dos con 08/100 dólares americanos (US\$ 511,552.08)"

Ahora, si bien se modificó el monto establecido en la cláusula sexta, los plazos así como las obligaciones que contienen, no fueron modificados, por lo que continuaban vigentes.

7. El vendedor de conformidad con lo dispuesto en el literal 3.1 de la cláusula sexta, remitió al comprador lo pactado, tal y como consta en la carta notarial del 4/9/2012 inserto en la escritura pública del 13/9/2012, en la cual se indica que se remitió:

- Copia de la resolución N° 73 que declara el abandono del proceso.
- Copia de la resolución N° 75 que declara consentido y archivo definitivo.
- Copia de la resolución N° 07 dispone levantar medida cautelar y cursar partes.
- Copia del reporte del Poder Judicial del expediente de medida cautelar.
- Copia del reporte del Poder Judicial del Exp. otorgamiento de escritura pública.
- Copia de los partes judiciales.
- Copia del cargo de ingreso de los partes judiciales a los Registros Públicos.

Una vez que el vendedor cumplió con las obligaciones establecidas en el literal 3.1 de la cláusula sexta, correspondía al comprador realizar el pago

⁵ Publicado el 8 de abril de 1989 en el Diario Oficial "El Peruano"

RESOLUCIÓN No. - 058- 2013 – SUNARP-TR-L



del monto establecido en el contrato, dentro de los cinco días de haberse entregado lo pactado, es decir cinco días a partir del 04/9/2012.

9. Conforme consta en el título materia de la presente, mediante carta notarial del 10/9/2012, inserto en la escritura pública del 13/9/2012, el vendedor resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa al no haber cumplido el comprador con lo estipulado en el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato; la resolución del contrato fue invocada de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo noveno del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012 y fue realizada luego de que transcurra el plazo de cinco días establecido.

Siendo esto así, se cumplió con lo normado en el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, el cual señala que para la resolución del contrato en mérito a la cláusula resolutoria expresa, se tendrá que comunicar ésta, a la otra parte.

Habiéndose configurado en el presente caso, lo normado en la cláusula resolutoria expresa, es decir encontrándose vigente la relación jurídica, no habiéndose realizado la obligación por una de las partes, y habiéndose comunicado la resolución del mismo conforme a las fechas indicadas en el contrato, corresponde revocar la tacha efectuada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

10. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Interviene como Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 428-2012-SUNARP/PT del 27/12/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral