

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -/224-2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 26 JUL. 2013

APELANTE : **FERNANDO OCTAVIO CASANOVA GARCÉS**

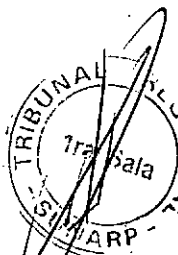
TÍTULO : N° 530056 del 6/6/2013.

RECURSO : H.T.D. N° 57140 del 2/7/2013.

REGISTRO : Registro de Predios de Lima.

ACTO : Resolución de contrato.

SUMILLA :



CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

"La cláusula resolutoria expresa constituye uno de los mecanismos de resolución de contrato sin necesidad de intervención del Poder Judicial, en razón que para que el contrato quede resuelto basta que se haya incumplido con la prestación señalada en la cláusula expresa pactada por los contratantes, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil. 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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de compraventa del inmueble inscrito en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 07030932 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial correspondiente a la escritura pública de manifestación de voluntad unilateral de resolución de pleno derecho de contrato de compraventa por incumplimiento de la parte compradora del 4/6/2013, otorgada ante el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas.
- Copia certificada por la notaria pública de Lima Ana María Alzamora Torres con fecha 19/6/2013, de la carta notarial del 5/3/2013 con constancia de entrega de la misma fecha efectuada por el notario público de Lima Freddy Cruzado Ríos.
- Copia certificada por el notario público de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén con fecha 6/6/2013, de la carta notarial del 4/6/2013 con constancia de entrega el 4/5/2013 efectuada por el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas.

Con el recurso de apelación se adjunta:

- Copia certificada por el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas con fecha 1/7/2013, de la carta notarial del 4/6/2013 con constancia aclaratoria efectuada por el citado notario público, en el sentido que la fecha de entrega al destinatario fue el 4/6/2013 y no el 4/5/2013 como se había consignado por error.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima José Ismael Noriega Ulfe, formuló observación en los siguientes términos:

"(...) Asumiendo competencia en la calificación del presente título, y de conformidad con el artículo 42° b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por cuanto se solicita inscribir la resolución de contrato de compraventa, siendo que de la documentación presentada no se ha cumplido con los presupuestos necesarios para la aplicación de la cláusula resolutoria expresa regulada por el artículo 102° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto de la copia legalizada notarialmente de la carta notarial presentada para calificación que la constancia emitida por el Notario de Lima Sandro Mas Cárdenas es de fecha 04/05/2013, fecha en la que aún no se había cumplido y vencido el plazo de sesenta días hábiles establecido por las partes en el numeral 4.4 del contrato de compraventa del 01/02/2012, y a que menciona el numeral 5 de la escritura del 04/06/2013, por lo que a la fecha del 04/05/2013 no existiría supuesto de incumplimiento de la prestación conforme al artículo 1430 del Código Civil. (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Conforme se aprecia del sello puesto por el destinatario de la carta notarial, del sello de recepción puesto por la notaría, de la fecha de elaboración consignada en la misma carta notarial y de lo indicado en la escritura pública de declaración unilateral de resolución de contrato (en la que expresamente se indica que la carta notarial de resolución de contrato fue remitida luego de haber transcurrido el plazo de sesenta días hábiles), queda claro que en realidad la fecha correcta en la que dicha carta fue recibida por el respectivo destinatario de ésta fue el 4 de junio de 2013; de forma que la indicación de mayo puesta en la certificación fue consecuencia de un error involuntario, siendo que se acompaña a la presente apelación la aclaración que ha efectuado el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas respecto de tal fecha (aclaración que justamente consiste en que tal carta fue efectivamente recibida el 4 de junio de 2013 y no el 4 de mayo de 2013).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida electrónica N° 07030932 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en calle Eduardo de Habich N° 180, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento C00003 corre inscrita la compraventa otorgada por Javier Arnaldo Tomás Meneses y Paula U. Meneses Jarque a favor de Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. (título archivado N° 126219 del 7/2/2012).

- En el asiento D00001 consta inscrita la hipoteca otorgada por Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. a favor de HSBC BANK PERU S.A., hasta por la suma de US\$ 2'260,732.00 dólares americanos.



- En el asiento E00002 se inscribe el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00001, por haberlo declarado así el acreedor hipotecario HSBC BANK PERÚ S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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, indicando que *"(...) 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."*

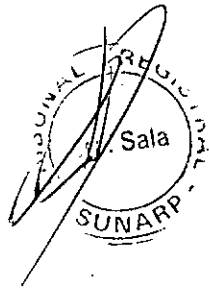
Ahora bien, una vez cursada la comunicación ejerciendo la cláusula resolutoria expresa, el principal efecto es el que las partes deben restituirse las prestaciones recibidas y si ello no fuera posible deben reembolsarse en

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



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. Tenemos entonces que la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato por la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo.

Estas prestaciones pueden ser de dar, hacer o no hacer.

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 otra parte.

4. En tal sentido, cualquiera de las partes puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que se trate del acreedor de la prestación ejecutada y 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 que goza del derecho de resolver el contrato, de hacer uso de dicha cláusula comunicada a la otra parte.

Con relación a ello, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴, aplicable al presente caso, 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

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.

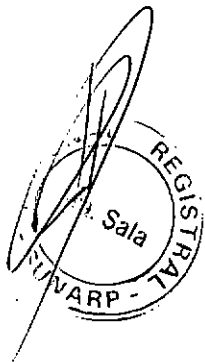
³ **Artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.**- Cláusula resolutoria expresa

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.

⁴ Igual norma existe en el artículo 102 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.



mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de 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.



5. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle Eduardo de Habich N° 180, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 07030932 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la escritura pública del 4/6/2013 otorgada ante el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas.

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima ha formulado tacha sustantiva del título, señalando que la constancia realizada por el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas en la carta notarial presentada es del 4/5/2013, fecha en la que aún no se había cumplido y vencido el plazo de sesenta días hábiles establecido por las partes en el numeral 4.4 del contrato de compraventa del 1/2/2012; por lo que a la fecha del 04/05/2013 no existiría supuesto de incumplimiento de la prestación conforme al artículo 1430 del Código Civil.

Por su parte, el apelante señala que al momento de realizar el notario Público de Lima Sandro Mas Cárdenas la constancia de recepción de la carta notarial, se produjo un error involuntario y se consignó como fecha de la constancia de recepción el 4/5/2013, siendo lo correcto el 4/6/2013. Asimismo, manifiesta que conforme se aprecia del sello puesto por el destinatario de la carta notarial, del sello de recepción puesto por la notaría, de la fecha de elaboración consignada en la misma carta notarial y de lo indicado en la escritura pública de declaración unilateral de resolución de contrato (en la que expresamente se indica que la carta notarial de resolución de contrato fue remitida luego de haber transcurrido el plazo de sesenta días hábiles), queda claro que en realidad la fecha correcta en la que dicha carta fue recibida por el respectivo destinatario de ésta fue el 4 de junio de 2013; de forma que la indicación de mayo puesta en la certificación fue consecuencia de un error involuntario.

Por tal motivo, el apelante acompaña al presente recurso copia certificada de carta notarial conteniendo la aclaración formulada por el notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas en el sentido que la fecha de entrega de la carta notarial fue el 4/6/2013 y no el 4/5/2013.

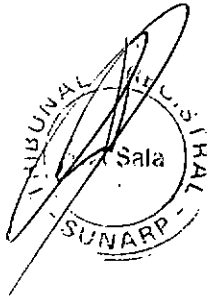
6. De la revisión del título archivado N° 126219 del 7/2/2012 que diera mérito a la extensión del asiento C00003 de la partida electrónica N° 07030932 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en el mismo obra la escritura pública de compraventa del 1/2/2012 otorgada ante notario público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, que celebran de una parte Javier Arnaldo Tomás Meneses Díaz y Paula U. Meneses Jarque como vendedores y de la otra parte Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. como comprador, en la que se establece lo siguiente:

"(...)

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA EN LA QUE CONSTE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN DE



UNA PARTE LA SEÑORA **PAULA U MENESES JARQUE**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09343039 CON DOMICILIO EN PASAJE BRESCIANI 121, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y EL SEÑOR **JAVIER ARNALDO TOMÁS MENESES DÁAZ**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07845180, CON DOMICILIO EN EDUARDO DE HABICH 180, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **LOS VENDEDORES**, Y DE LA OTRA PARTE, **PROYECTOS INMOBILIARIOS HARCONSTRUYE SAC** CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE 20515717111 DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU GERENTE GENERAL, SEÑOR **VÍCTOR GUILLERMO HARBOE GAETE**, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA 11999369 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, CON DOMICILIO EN LA CALLE GENERAL BORGONO 518, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **LA COMPRADORA (...)**.



"(...)

CLÁUSULA CUARTA (...)

4.4 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

ASIMISMO, SI EN EL PLAZO DE SESENTA DÍAS HÁBILES DE INSCRITA LA HIPOTECA A FAVOR DE LA ENTIDAD FINANCIERA QUE SE ENCARGUE DE FINANCIAR EL PROYECTO LA COMPRADORA NO HUBIERA CUMPLIDO CON HACER ENTREGA DE LA GARANTÍA BANCARIA DESCRITA EN EL NUMERAL 4.1 DE ESTA CLÁUSULA, O ELLA NO HUBIERA CUMPLIDO CON HACER ENTREGA DE LA VIVIENDA ALTERNATIVA, EL PRESENTE CONTRATO SE RESOLVERÁ DE PLENO DERECHO, EN CUYO CASO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGINEN EL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS Y LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁN DE CARGO DE LA COMPRADORA(...)"

"(...)

CLÁUSULA DECIMA TERCERA.- DOMICILIOS

12.1 PARA LA VALIDEZ DE TODAS LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES A LAS PARTES, CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO, AMBAS PARTES SEÑALAN COMO SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS, LOS INDICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE DOCUMENTO (...)"

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

7. 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 comprobación⁵"*; 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 1/2/2012 se advierte que el numeral 4.4 de la cláusula cuarta contiene los dos requisitos, con lo que quedó configurada la cláusula resolutoria expresa.

⁵ PALACIOS MARTINEZ, Eric, "Código Civil comentado", Tomo VII, Gaceta Jurídica, Lima, 2004, pág. 529.



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

8. De conformidad con lo señalado en la exposición de motivos del artículo 1430 del Código Civil, 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.

En concordancia con lo expuesto, y tal como lo señaláramos en acápites precedentes, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece 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 de 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.

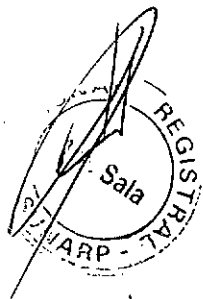
9. En el presente caso, conjuntamente a la escritura pública del 4/6/2013 sobre resolución unilateral del contrato de compraventa, otorgada por Paula U Meneses Jarque y Javier Arnaldo Tomás Meneses Díaz, ante notario público de Lima Sandro Mas Cárdenas, se adjunta además copia certificada de la carta notarial del 4/6/2013 en la que las personas citadas comunican a la sociedad Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. la voluntad que el contrato de compraventa celebrado el 1/2/2012 quede resuelto de pleno derecho, conforme a lo previsto en el numeral 4.4 de la cláusula cuarta del referido contrato y de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil, señalando lo siguiente:

"(...)
CON FECHA 5 DE MARZO DE 2013 LES REMITIMOS UNA COMUNICACIÓN POR CONDUCTO NOTARIAL POR MEDIO DE LA CUAL LOS REQUERIMOS PARA QUE PROCEDAN A LA ENTREGA DE LA CARTA FIANZA PREVISTA EN EL NUMERAL 4.1 DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, ELLO EN VIRTUD A QUE CON FECHA 22 DE FEBRERO DE 2013 SE INSCRIBIÓ, EN LA PARTIDA ANTES REFERIDA, UNA HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO HSBC BANK PERÚ S.A.; SIENDO QUE EL REQUERIMIENTO QUE LES FORMULÁRAMOS SE LLEVÓ A CABO BAJO APERCIBIMIENTO DE QUE SI NO PROCEDÍAN A ENTREGARNOS DICHA CARTA FIANZA, ENTONCES RESULTARÁ DE APLICACIÓN LO PREVISTO EN EL NUMERAL 4.4 DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA CELEBRADO (...)

(...) POR MEDIO DEL PRESENTE ACTO MANIFESTAMOS NUESTRA VOLUNTAD EN EL SENTIDO DE QUE EL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE CELEBRÁRAMOS (...) QUEDA RESUELTO DE PLENO DERECHO, ELLO EN VIRTUD A QUE NOS VALEMOS DE LA CLÁUSULA RESOLUTORIA CONTENIDA EN EL NUMERAL 4.4 DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

(...)". (El subrayado es nuestro).

10. Revisada la copia certificada de la carta notarial del 4/6/2013, se aprecia que la constancia notarial de recepción señala lo siguiente:





"DEJO CONSTANCIA QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL HA SIDO DILIGENCIADA EN: **CALLE GENERAL BORGÑO N° 518 - MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA**, ESTUVO PRESENTE UNA PERSONA QUE NO SE IDENTIFICÓ, MANIFESTÓ SER EMPLEADA DE LA EMPRESA DESTINATARIA, QUIEN LEYÓ Y RECIBIÓ LA CARTA SELLANDO EL CARGO EN SEÑAL DE RECEPCIÓN. EXPIDO LA PRESENTE A SOLICITUD DE PARTE INETERESADA.

LIMA, 04 DE MAYO DEL 2013

(...)"

Al respecto, no obstante que la referida constancia notarial de recepción tiene como fecha el 4/5/2013, se advierte que dicha fecha resulta ser errónea, por cuanto de la revisión de la misma carta notarial se aprecia que del sello puesto por el destinatario de la carta notarial, del sello de recepción puesto por la notaría, de la fecha de elaboración consignada en la misma carta notarial y de lo indicado en la escritura pública de declaración unilateral de resolución de contrato (en la que expresamente se indica que la carta notarial de resolución de contrato fue remitida luego de haber transcurrido el plazo de sesenta días hábiles), queda claro que en realidad la fecha correcta en la que dicha carta fue recibida por el respectivo destinatario de ésta fue el 4/6/2013, tal como lo manifiesta el apelante en su recurso.

11. En efecto, con el recurso de apelación se adjunta copia certificada de la misma carta notarial del 4/6/2013 en la que se aclara la constancia antes mencionada, en el siguiente sentido:

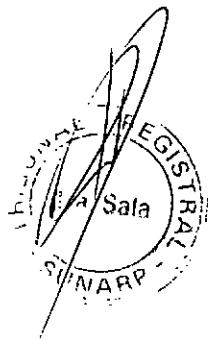
"DEJO CONSTANCIA QUE EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL EN REALIDAD FUE DILIGENCIADO EN: **CALLE GENERAL BORGÑO N° 518 - MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA**, EL DÍA 04 DE JUNIO DEL 2013 Y NO EL DÍA 04 DE MAYO DEL 2013 COMO POR ERROR INVOLUNTARIO SE INDICÓ EN LA ANTERIOR FE DE ENTREGA. EXPIDO LA PRESENTE A SOLICITUD DE PARTE INETERESADA.

LIMA, 04 DE JUNIO DEL 2013

(...)"

En vista de lo antes señalado y teniendo en consideración que el numeral 4.4 de la cláusula cuarta del contrato de compraventa del 1/2/2012 señala de manera expresa que si en el plazo de sesenta días hábiles de inscrita la hipoteca a favor de la entidad financiera, la compradora no hubiera cumplido con hacer entrega de la garantía bancaria descrita en el numeral 4.1 de la mencionada cláusula, el contrato se resolverá de pleno derecho; y además teniendo en cuenta que Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. constituyó hipoteca a favor de HSBC BANK PERU S.A., la misma que se inscribió en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 7030932 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 176213 del 20/2/2013, resulta que a partir de esta última fecha se tiene que computar el plazo de 60 días hábiles que existía para cumplir con la prestación debida. Finalizado dicho plazo, se configuraría el supuesto de incumplimiento de la prestación conforme al artículo 1430 del Código Civil.

12. Al respecto, teniendo en consideración que la fecha de entrega al destinatario (Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C.) de la carta notarial mediante la cual los vendedores hacen valer la cláusula resolutoria expresa fue el 4/6/2013, tal y como se indica en la aclaración realizada por





el notario de Lima Sandro Mas Cárdenas, esto es posterior al vencimiento del plazo establecido en el contrato de compraventa para el cumplimiento de la obligación correspondiente. 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 sustantiva** efectuada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima.

13. 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.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, de conformidad con 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


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral