



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 14 JUN. 2018

**APELANTE** : **DAVID GÓMEZ URBANO**  
**TÍTULO** : N° 371702 del 15/2/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 019992 del 13/3/2018.  
**REGISTRO** : Derechos Mineros de Lima.  
**ACTO** : Resolución unilateral de contrato de cesión minera.  
  
**SUMILLA(s)** :

### PROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO EN EL REGISTRO DE DERECHOS MINEROS

"Se podrá registrar la resolución unilateral de contrato, en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, aun cuando se haya estipulado una cláusula de sometimiento a la vía arbitral o judicial, para la solución de las controversias que surgieran del contrato, por tanto no son excluyentes."

### RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1430 DEL CÓDIGO CIVIL

"Para la inscripción de la resolución unilateral de contrato en ejecución de la cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, debe presentarse el instrumento público otorgado por la parte acreedora donde indique la prestación incumplida y la comunicación indubitable cursada a la otra parte, donde se le pone de conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria, esta última deberá estar inserta en el mencionado instrumento, de conformidad con el artículo 38 del RIRDM".

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de cesión minera respecto de la concesión minera denominada "El Aventurero II" inscrita en la partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de resolución unilateral de contrato de cesión minera del 14/2/2018 otorgada ante notario de Huaraz Víctor Hugo Estacio Chan.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Carta notarial N° 002-2018-TCM-"EL AVENTURERO II/JGM" del 29/1/2018 dirigida a la Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C., representada por su gerente general Luis Edgar Maguiña Villarreal, diligenciada por el notario de Huaraz Régulo V. Valerio Sanabria el 30/1/2018.
- Impresiones de facturas electrónicas emitidas por Humon Latin América S.A. del 25/9/2017, 4/10/2017 y 5/10/2017.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA



## RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

La Registradora Pública del Registro de Derechos Mineros de Lima Vilma Salazar Montoya denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

**(Se deja constancia que se ha reenumerado la tacha a efectos del análisis a realizar por esta instancia)**

1.- Se tacha el presente título por cuanto, en la cláusula décima del contrato de cesión minera celebrado mediante escritura pública de fecha 1/12/2016, las partes acordaron someterse en caso de controversia a los Tribunales de la jurisdicción de la provincia de Huaraz, región Ancash; en tal sentido, no sería procedente la resolución unilateral de contrato, debido a que la voluntad de las partes es someterse a la vía judicial.

2.- Sin perjuicio del punto anterior, se advierte que no se presentó la carta notarial N° 002-2018-TCM-"El Aventurero II"/JGM de fecha 29 de enero 2018.

Base legal: Arts. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La decisión de la Registradora no se encuentra arreglada a derecho, en la medida que se han confundido bajo una misma naturaleza dos figuras jurídicas distintas y excluyentes entre sí: Por un lado, la resolución contractual del contrato de cesión minera en virtud de cláusula resolutoria expresamente pactada, de naturaleza potestativa o facultativa para el titular, y por otro lado, la libertad de pactar una prórroga de competencia judicial en caso de controversia entre las partes, de naturaleza obligacional para los contratantes, tanto para el titular minero y el cesionario, que necesariamente tendrán que ventilar sus controversias o conflictos de intereses en los órganos jurisdiccionales de la provincia de Huaraz.

- Del análisis de la escritura pública de cesión minera del 1/12/2016, se advierte con absoluta claridad el carácter potestativo y exclusivo de la cláusula resolutoria expresa pactada en el numeral 8.3 de la cláusula octava.

- Es inequívoco que la cláusula resolutoria expresa está pactada a favor del titular minero, más aún se advierte que en ningún extremo de dicha cláusula, existe fórmula remisiva a la cláusula décima del contrato de cesión aludido, donde se conviene la prórroga de competencia a los Tribunales de la provincia de Huaraz; sino contrariamente se establecen fórmulas remisivas a la cláusula tercera donde se precisa la contraprestación a la que está obligado el cesionario consistente en el pago de regalías al titular. De igual modo, se establece una remisión a la cláusula sexta donde se detallan las demás obligaciones del cesionario.

- La resolución unilateral de contrato de cesión minera por cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública *submateria* está subsumida en el artículo 1430 del Código Civil, norma aplicable a los contratos mineros en virtud de la norma remisiva contenida en el artículo 162 del TUO de la Ley General de Minería.



## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

- Existe reiterada jurisprudencia respecto a la procedencia de la inscripción de resolución unilateral de un contrato de cesión minera.

- La prórroga de competencia voluntaria o convencional tiene lugar cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al Juez a quien se someten. Estamos por tanto ante una figura jurídica de naturaleza procesal o adjetiva. En consecuencia, la cláusula décima de la escritura pública del 1/12/2016 constituye una figura jurídica procesal o adjetiva y que por lo mismo es diferente y excluyente con la figura de la resolución unilateral de contrato por cláusula resolutoria expresa, que es un derecho exclusivo de una de las partes, en este caso del titular del derecho minero.

- Finalmente, cumplimos con adjuntar la carta notarial cursada al cesionario, por el cual se le comunica la decisión del titular minero de hacer uso de la cláusula resolutoria expresa prevista en el numeral 8.3 de la cláusula octava del contrato de cesión minera.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



##### Partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima

En la partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima se encuentra inscrita la concesión minera denominada "El Aventurero II", cuyo dominio según el asiento 00001 corresponde a Jesús Narciso Gómez Mallqui.

En el asiento 0004 corre inscrito el contrato de cesión minera otorgado por Jesús Narciso Gómez Mallqui a favor de la Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C., quien se subroga a todos los efectos en la posición que tiene el cedente; en mérito a la escritura pública del 1/12/2016 otorgada ante notario de Huari Herberth Franco Solis Alcedo. El plazo del contrato es de 15 años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que genere el referido contrato.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar.

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

- Si es procedente la resolución unilateral del contrato de cesión minera cuando las partes también han pactado el sometimiento a la competencia judicial para resolver sus diferencias derivadas del contrato.

- ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplirse para la inscripción de la resolución unilateral de contrato en ejecución de la cláusula resolutoria expresa?

#### VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto por el artículo 1371 del Código Civil, por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; conforme a ello, la resolución de un contrato implica la



## RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

existencia de una causal o motivo que surja con posterioridad a su celebración.

2. De otro lado, el segundo párrafo del artículo 1372 del Código Civil establece que la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

La resolución de un contrato puede ser invocada judicial o extrajudicialmente, en ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva, salvo pacto en contrario. En ese sentido, de la citada norma se extrae la idea de que la resolución no requiere indispensablemente de una declaración judicial, pues como se verá más adelante, cabe el caso que las partes puedan pactar cláusulas resolutorias que dejan sin efecto un contrato ante un eventual incumplimiento de la obligación, o cuando se trata de prestaciones recíprocas y una parte sea perjudicada con el incumplimiento de la otra pueda requerirla mediante carta notarial para que satisfaga la prestación bajo apercibimiento de resolverse el contrato.

3. De conformidad con el artículo 1428 del Código Civil, en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada puede demandar judicialmente el cumplimiento o la resolución contractual, quedando la parte demandada impedida de cumplir con la prestación debida a partir de la fecha de la citación con la demanda.

De otro lado, la resolución contractual será extrajudicial cuando se produzca la resolución por intimación o por autoridad del acreedor, ello de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil, o como lo indica el artículo 1430 del referido código, cuando las partes contratantes hayan previsto una cláusula resolutoria expresa, de tal modo que cuando la parte fiel invoca la resolución unilateral por causal prevista en el contrato y lo comunica a la parte infiel, opera la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática de dicho contrato sin la necesidad de la intervención del Juez.

Al respecto, Hugo Forno Flórez señala:

“...la resolución por intimación tiene una doble característica: por un lado, es un mecanismo resolutorio de carácter extrajudicial; y, por otro, no requiere de un pacto porque lo confiere directamente la ley. (...) En el caso de resolución por cláusula expresa, es cierto que se trata de un mecanismo extrajudicial, como la intimación, pero el derecho de resolver surge de una estipulación expresa que ambas partes han incluido en el programa contractual, especificando incluso la prestación cuya inejecución permitirá la resolución por esta vía, de manera que tampoco puede considerarse que el deudor es sorprendido por la resolución.

El plazo que prevé el artículo 1429 de nuestro Código dentro del contexto de un mecanismo mediante el cual la resolución se produce de pleno derecho (es extrajudicial) sin necesidad de haberlo estipulado en el contrato, indica el momento en que el interés en la prestación se extingue en el acreedor para dar paso a un interés en la liberación del vínculo; pero además sirve para advertir a la otra parte que la consecuencia de su incumplimiento será la resolución, evitando con dicho plazo sorprender al deudor. En consecuencia,





## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

el referido plazo tiene por función establecer el momento en el cual tendrá lugar la resolución".<sup>1</sup>

4. Conforme el artículo 1430<sup>2</sup> del Código Civil, los elementos que debe contener la cláusula resolutoria son los siguientes:

- 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.
- c) La declaración de la parte fiel.

Esto tiene su fundamento en que si bien será el incumplimiento de una de las partes lo 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.



Manuel de la Puente y Lavalle<sup>3</sup>, expresa al respecto 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."

5. Tenemos entonces que la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato por la cual se conviene que éste 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 de 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 comunicándola a la otra parte.

En tal sentido, cualquiera de las partes puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que se trate del acreedor de la prestación no 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.

6. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros (RIRDM) en su artículo 38 ha regulado la inscripción de la resolución de

<sup>1</sup> FORNO FLOREZ, Hugo. Resolución por Intimación. Revista de Derecho Themis 38. (1998). Fondo editorial PUCP. pp.103-124.

<sup>2</sup> Condición resolutoria

Artículo 1430.- 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.

<sup>3</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. "El Contrato en general", Tomo Segundo, Segunda Edición, Lima, Palestra Editores, 2001, p. 443.



## RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

contrato por causa de cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, expresando que los documentos a presentar para ello son los siguientes:

### **"Artículo 38.- Cláusula resolutoria expresa del contrato**

Para la inscripción de la escritura pública de resolución de contrato por causa de cláusula resolutoria expresa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, ésta deberá contener la siguiente información:

- a) Indicación de la prestación incumplida;
- b) **Comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria;**" (lo resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse del texto transcrito, para la resolución de contrato minero debe adjuntarse la escritura pública otorgada por la parte acreedora, indicándose la prestación incumplida por la otra parte, y la comunicación indubitable cursada a esta, donde se le pone en conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria, siendo necesario que esta última obre inserta en dicha escritura pública, de acuerdo con la literalidad de la norma citada.

Además, conforme al artículo 8 del Reglamento General de los Registros Públicos, las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.



En ese sentido, para la inscripción registral de la resolución de contrato conforme al artículo 1430 del Código Civil, no se requerirá otra documentación que no sea señalada por el artículo 38 del RIRDM.

7. En el presente caso, Jesús Narciso Gómez Mallqui en su condición de cedente con el cesionario Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C., celebraron un contrato de cesión minera respecto de la concesión minera denominada "El Aventurero II", inscrita en la partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima, por el plazo de quince años contados desde la suscripción de la escritura pública que origine tal contrato.

Dicho contrato quedó inscrito en el asiento 0004 de la partida en mención, en virtud de la escritura pública del 1/12/2016 otorgada ante notario de Huari Herberth Franco Solís Alcedo, que obra en el título archivado N° 2222052 del 2/12/2016 que diera mérito a la extensión del referido asiento.

De la revisión del referido instrumento público, podemos apreciar que contiene – entre otras – las siguientes cláusulas:

"(...)

### **CLAUSULA SEGUNDA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS MINEROS.- PLAZO**

2.1 Mediante el presente documento El Titular otorga una cesión sobre los derechos y obligaciones que le corresponden sobre La Concesión en su calidad de titular de la misma a favor de La Empresa (en adelante la cesión), por el plazo de 15 (quince) años calendarios, contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que genere la presente minuta. De tal manera que durante el plazo que dure el presente contrato La Empresa se subroga a todos los efectos en la posición del titular en su calidad de tal sobre la cesión.

2.2 El presente contrato podrá ser renovado por las partes de común acuerdo por el mismo plazo, siempre que exista acuerdo previo a la fecha de vencimiento del mismo, y ella será por escrito entre las mismas.

2.3 La cesión y todos sus efectos se produce igualmente a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que genere la presente minuta, para lo cual La



## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

Empresa abonará a la firma del presente contrato la suma de S/. 25,000.00 (veinticinco mil con 00/100) soles en favor del titular de la concesión.

### **CLÁUSULA TERCERA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS MINEROS**

3.1 Mediante el presente documento, el titular otorga una cesión de los derechos y obligaciones que le corresponden sobre La Concesión en su calidad de titular de la misma, durante el plazo de 15 (quince) años, de acuerdo a lo indicado en la cláusula segunda precedente.

3.2 Las partes convienen en que La Empresa podrá efectuar labores de prospección, exploración y explotación de La Concesión, a fin de evaluar y aprovechar su potencial, entre otros fines. El mineral producido podrá ser comercializado por La Empresa en el país o fuera del mismo, en la modalidad que esta establezca.

3.3 La Empresa se obliga en virtud del presente documento a pagar como contraprestación al titular regalías ascendentes al 13% (trece por ciento) de las utilidades netas: Los primeros 03 (tres) años, y a partir del 04 (cuarto) año serán del 15% (quince por ciento) por el mismo concepto, debiendo iniciarse al tercer mes de iniciada la producción. El pago de las regalías debe efectuarse con un abono en la cuenta bancaria del titular, una vez realizada la venta y recibido el pago de La Empresa o Traider Final, la cual se realizará mensualmente con copia de cada liquidación para el mismo.

3.4 La Empresa podrá explotar y/o extraer los recursos mineros sin limitación alguna, en términos y cantidad y/o métodos de extracción, haciéndose responsable de los activos y pasivos que conlleve dichas labores.

(...)

### **CLÁUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA**

La Empresa se obliga a:

6.1 Cumplir con el pago que de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del presente contrato, le corresponde al Titular como contraprestación por la cesión, así mismo como dar las facilidades al Titular para la verificación de las liquidaciones de ventas mensuales así como otros.

6.2 Cumplir con las obligaciones laborales que le correspondan de acuerdo a ley y verificar que las empresas que, de ser el caso, sean subcontratadas, para la explotación de la misma o a las que de acuerdo a los términos y condiciones del presente contrato ceda su posición contractual, previa autorización del titular en el mismo, cumplan con dichas obligaciones en cuanto a derechos sociales y condiciones de seguridad y salud ocupacional que correspondan de acuerdo a ley. Por último de contratarse concesionarios para la prestación de servicios de terceros en La Concesión.

La Empresa se compromete a priorizar los servicios y equipos tales como cargador frontal, volquete y otros de acuerdo a la proporcionalidad del crecimiento de la concesión minera, al Titular de ser el caso. Para el contrato de personal el Titular podrá disponer de la priorización y calendarización de los contratos correspondientes a los servicios de mano de obra no calificada.

Por otra parte, La Empresa se compromete de manera preferencial a contratar al Titular en los trabajos que requiera la Gerencia de Servicios Comunitarios de La Empresa.

6.3 La Empresa se compromete a realizar todos los trámites de formalización de acuerdo a ley, mantener vigente y formalizar la concesión minera, efectuando en su caso la mínima inversión y la mínima producción conforme a ley. Además La Empresa se obliga a brindar la documentación de todos los trámites que realiza tanto para la obtención de los permisos para ejecutar labores de prospección, exploración y explotación, objeto del presente contrato, así como también de toda la documentación para la formalización completa de la concesión minera, El Aventurero II, para el respectivo control de los avances.

6.4 Conforme a lo señalado en el artículo 166 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado por Decreto Número 014-92-EM y el artículo 32 del Reglamento del Registro de Derechos Mineros, las partes declaran que desde la fecha de celebración del presente contrato de cesión minera, La Empresa se sustituye en todos los derechos y obligaciones no especificados en el presente contrato de El Titular, respecto a la precitada concesión minera, hasta la fecha en que de acuerdo a lo establecido en el presente contrato se venza el plazo contractual.

6.5 Queda expresamente establecida que en virtud del presente contrato, La Empresa se subroga en forma temporal en la posición contractual que tiene El Titular de la concesión en su calidad de tal y, en ese sentido, le corresponde proteger el área de la concesión y cumplir con todas las obligaciones de tipo laboral, tributario, ambiental o de cualquier otra índole que le corresponden al Titular de la concesión de acuerdo a





## RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

ley, así como las que correspondan por la explotación de la concesión y sus frutos, durante el periodo que dure el presente contrato.

6.6 La Empresa responderá por cualquier daño material, de salud o de cualquier otra índole que se produzca en el área de la concesión con respecto a sus trabajadores o con respecto a cualquier tercero, dejando indemne de toda responsabilidad y/o pago al Titular.

6.7 Mientras dure el presente contrato La Empresa tendrá dentro de su ámbito de control el manejo y administración de la concesión y, en ese sentido, deberá responder frente al titular, el Estado o cualquier tercero por aquellos daños que se generen, mientras esta tenga a su cargo el manejo de la concesión; es decir, mientras se encuentre vigente el presente contrato, dejando indemne al Titular de cualquier responsabilidad y/o indemnización que se genere con respecto a la concesión durante la vigencia del presente contrato.

(...)

### **CLÁUSULA OCTAVA.- RESOLUCIÓN**

8.1 Las partes dejan constancia que en todo momento actuarán de buena fe y que pondrán su mejor esfuerzo y disposición para resolver cualquier impase y subsanar cualquier incumplimiento de las obligaciones a las cuales se comprometen mediante este documento, con la finalidad de no causar perjuicio y/o dañar la una a la otra, así como a la buena fe que las llevó a la celebración de este contrato. La resolución de contrato estará supeditada al cumplimiento de los términos del contrato, cuyo incumplimiento podría generar una indemnización por daños y perjuicios en favor de la parte agraviada.

8.2 Sin perjuicio de lo detallado en el párrafo precedente, durante el plazo de la cesión y en cualquier momento del mismo, La Empresa podrá resolver en forma automática, unilateral y con expresión de causa justificada el presente contrato, mediante carta notarial dirigida al Titular al domicilio señalado en la parte introductoria de este documento, con una anticipación de 15 (quince) días calendarios.

**8.3 El Titular podrá resolver el presente contrato en caso La Empresa incumpla con el pago oportuno de las contraprestaciones de 02 (dos) liquidaciones consecutivas, sin justificación alguna, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del presente contrato y lo establecido en la cláusula sexta del mismo.**

8.4 En caso de resolución del presente contrato o de vencimiento de su plazo:

. Cesará desde esa fecha toda obligación de La Empresa frente al Titular.

. La Empresa será responsable de cualquier suma que pudiese adeudar a terceros a consecuencia de sus actividades mineras en la concesión minera materia del presente contrato.

8.5 Queda expresamente pactado por Las Partes que en el caso que se produzca la resolución del presente contrato por cualquier causa, La Empresa deberá pagarle al Titular el monto que se encuentre pendiente de pago de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del presente contrato.

(...)

### **CLÁUSULA DÉCIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**

**En caso de cualquier controversia, las partes se someten a los Tribunales de la jurisdicción de la provincia de Huaraz, región Ancash.**

(...)

### **CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA.- DOMICILIOS**

**Las partes acuerdan que sus domicilios son los consignados en la introducción del presente contrato** y cualquier notificación efectuada a los mismos será considerada válida a todos los efectos, salvo que la otra parte hubiera informado el cambio de su domicilio con una antelación mínima de 05 (cinco) días previos a la entrega de la notificación.

(...)" (El resaltado es nuestro)

8. La Registradora denegó la inscripción de la resolución unilateral del contrato de cesión minera descrito en el considerando que antecede, por cuanto aprecia de la cláusula décima que las partes acordaron someterse en caso de controversia a los Tribunales de la jurisdicción de la provincia de Huaraz; por lo que puede inferir que la voluntad de las partes es someterse a la vía judicial.

9. Al respecto, esta instancia en el CXC Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial llevado a cabo el día 15 de mayo de 2018, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:







## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

### **"PROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO EN EL REGISTRO DE DERECHOS MINEROS"**

Se podrá registrar la resolución unilateral de contrato, en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, aun cuando se haya estipulado una cláusula de sometimiento a la vía arbitral o judicial, para solución de las controversias que surgieran del contrato, por cuanto ambas no son excluyentes".

Los fundamentos que sustentan el citado criterio interpretativo son los siguientes:

"- El derecho a la libre contratación se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad y está reconocido en los artículos 2º, inciso 14), y 62º de la Constitución.

Asimismo, tiene un doble contenido:

a. Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y

b. Libertad contractual – que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución. También es conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato<sup>4</sup>.

- De esta manera, en virtud de la autonomía de la voluntad dos o más personas naturales y/o jurídicas pueden crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial, que estará referida a bienes o intereses de índole económica, con fines lícitos y no contravenga el orden público.

- Este es el marco legal en cual se da el pacto comisorio o cláusula resolutoria expresa, en los contratos con prestaciones recíprocas las partes pueden estipular que el contrato queda resuelto, cuando una o cualquiera de las partes no realiza determinada prestación a su cargo. Constituye un mecanismo resolutorio que permite la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir a la vía judicial.

- De otro lado, mediante la cláusula de competencia judicial o arbitral las partes contratantes determinan que en el supuesto de surgir diferencias en la interpretación o cumplimiento del contrato se someterán a la jurisdicción judicial de determinado lugar o a la arbitral.

- Consideramos, que la resolución de contrato es un acto que debe acceder al Registro luego de cumplido los requisitos necesarios para su procedencia y en caso exista oposición del deudor podrá impugnar la resolución en la vía judicial o arbitral según lo señalado en la cláusula de competencia, mantener el criterio antes mencionado conllevaría a inaplicar los artículos 37 y 38 del Reglamento de Derechos Mineros.

- Sea que en el contrato exista sometimiento a la vía arbitral o a determinado juez competente, ello no implica que las partes estén excluyendo los supuestos de resolución por autoridad del acreedor, aun cuando no exista cláusula resolutoria expresa, pues el sometimiento a la solución de los conflictos por un tercero (juez determinado o árbitro) no excluye las vías que el ordenamiento concede pues no implica renuncia de derecho alguno. La renuncia a utilizar las vías unilaterales tendría que ser expresa."

Como puede apreciarse, el referido criterio se sustentó en que la interpretación de los contratos debe realizarse buscando descubrir la común intención de las partes, así nadie celebra un contrato pensando en que una disposición anule o elimine a la otra, sino que se debe entender que todas las estipulaciones han sido pensadas en forma sistemática, debiendo funcionar de manera articulada, unas en función de otras.

<sup>4</sup> Cfr. STC 01405-2010-PA/TC, fundamento 12, SSTC 00026-2008-PI/TC y 00028-2008-PI/TC, fundamento 52, STC 2185-2002-AA/TC, fundamento 2.



RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

10. Entonces, tenemos que en este caso resulta procedente la resolución unilateral del contrato de cesión minera rogado aunque las partes contratantes se hayan sometido a la jurisdicción judicial, conforme se aprecia de la cláusula décima de la escritura pública del contrato de cesión minera del 1/12/2016 anteriormente glosada, puesto que ésta será aplicada cuando la parte que se considere afectada por el ejercicio de la resolución, considere que se le ha lesionado en su derecho pudiendo, entonces, recurrir al Poder Judicial para la composición del conflicto.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la tachada sustantiva** formulada por la Registradora.

11. Ahora bien, conforme hemos señalado en el presente análisis para la inscripción de la resolución unilateral del contrato por causa de cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, debe verificarse que se haya presentado la escritura pública otorgada por la parte acreedora donde indique la prestación incumplida y la comunicación indubitable cursada a la otra parte, donde se le pone de conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria, respecto de esta última debe acreditarse mediante inserto en la escritura pública y no en documento aparte, de conformidad con el artículo 38 del RIRDM.

12. En este caso, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de resolución unilateral de contrato de cesión minera del 14/2/2018 otorgada ante notario de Huaraz Víctor Hugo Estacio Chan, de cuya cláusula segunda se aprecia lo siguiente:

**"SEGUNDA: OBJETO Y MARCO LEGAL DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE CESIÓN MINERA**

2.1 Por el presente instrumento, **El Titular Minero** conforme a lo estipulado en el artículo 171 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado por D.S. N° 014-92-EM, y en aplicación del artículo 1430 del Código Civil, y haciendo valer la cláusula resolutoria expresa pactada en el numeral 8.3 del contrato de cesión, declara resuelto el contrato de cesión minera descrito en el numeral 1.1 precedente, al haber incurrido el cesionario en el incumplimiento de la contraprestación consistente en el pago de las regalías pactadas ascendentes al 13% (trece por ciento) de las utilidades netas de los primeros 03 (tres) años, a partir del tercer mes de iniciada la producción, a ser depositada en forma mensual en una cuenta bancaria de El Titular Minero, operación bancaria que el cesionario no ha efectuado a la fecha, pese a haberse iniciado con la Etapa de Producción y/o Explotación Minera en el mes de julio del año 2017 y al haber efectuado su comercialización el mes de setiembre del año 2017 conforme consta acreditado con los documentos electrónicos emitidos por El Cesionario a la Empresa Humon Latin América S.A. obrando la cantidad de US\$ 156,131.67 (ciento cincuenta y seis mil ciento treinta y uno y 67/100 dólares americanos); no obstante haberlo requerido El Titular Minero mediante cartas notariales N° 03-2017-TCM "El Aventurero II"/J.G.M. y N° 023-2017-TCM-"El Aventurero II"/J.G.M/D.G.U cursadas con fecha 12 de julio y 27 de diciembre del 2017 respectivamente. Ante tal incumplimiento del cesionario, el Titular Minero cursó por conducto notarial el 29 de enero de 2018, la carta N° 002-2018-TCM "El Aventurero II"/JGM, comunicando en forma expresa la necesidad de hacer valer la cláusula resolutoria expresa contenida en el numeral 8.3 del contrato de cesión minera, materia de resolución unilateral mediante el presente instrumento. De la misma manera, el cesionario ha incumplido con las demás obligaciones pactadas en la cláusula sexta del contrato de cesión, que tienen el mismo





## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

carácter de resolución expresa, en tanto que han sido incumplidas, entre estas las siguientes: La priorización de los servicios y equipos tales como cargador frontal, volquetes y otros de acuerdo a la proporcionalidad del crecimiento de la concesión minera, la priorización y calendarización de los contratos correspondientes de la mano de obra no calificado, no se ha contratado los servicios del titular minero, de igual manera, el cesionario no ha cumplido con la obtención de los permisos necesarios para formalizar la concesión y desarrollar labores de prospección, exploración y explotación minera, entre estas la obtención y aprobación del estudio de impacto ambiental, certificado del uso de aguas, autorización para el uso de materiales de voladura, presentación del estamin, declaración anual consolidada de los años correspondientes; no obstante habérsele requerido mediante carta notarial N° 003-2017-TCM-"EL AVENTURERO II"/JGM y carta notarial N° 002-2018-TCM-"EL AVENTURERO II"/JGM para hacer valer la cláusula resolutoria expresa." (El resaltado es nuestro)



De lo expresado por el titular minero Jesús Narciso Gómez Mallqui queda claro que la resolución del contrato de cesión minera que otorga bajo los alcances del artículo 1430 del Código Civil es respecto al incumplimiento de la contraprestación por parte de la cesionaria Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C., consistente en el pago de las regalías pactadas ascendentes al 13% de las utilidades netas de los primeros 3 años, a partir del tercer mes de iniciada la producción, las mismas que serían depositadas en forma mensual en la cuenta bancaria del titular minero, causal que ha sido prevista expresamente como habilitadora del ejercicio de la resolución unilateral del contrato, en el numeral 8.3 de la cláusula octava del contrato de cesión minera.

13. Entonces, estando a los términos expresados en la escritura pública de resolución unilateral de contrato en mención, se colige que el titular minero Jesús Narciso Gómez Mallqui hizo uso de la cláusula resolutoria prevista en el numeral 8.3 de la cláusula octava del contrato de cesión minera descrito en el numeral 7 del presente análisis, la cual faculta al titular minero a resolver el contrato ante el incumplimiento del pago oportuno de las contraprestaciones de 2 liquidaciones consecutivas sin justificación alguna por parte de la cesionaria, conforme a lo pactado en la cláusula tercera; esto es, regalías ascendentes al 13% de utilidades netas los primeros 3 años y a partir del 4to. año el 15% del mismo concepto, las mismas que serían abonadas mensualmente a la cuenta bancaria del titular minero y se iniciarían al tercer mes de comenzada la producción.

En ese sentido, al haberse otorgado por la parte cedente la resolución unilateral del contrato bajo las estipulaciones a dicho efecto previstas en el numeral 8.3 de la cláusula octava del contrato de cesión minera, cuyo contenido resulta ser acorde al artículo 1430 del Código Civil, podemos advertir que se ha cumplido con el requisito previsto en el literal a) del artículo 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros anteriormente citado.

14. Con relación a la acreditación de la comunicación indubitable cursada a la cesionaria Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C., en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, tenemos que con el recurso de apelación se acompañó la carta notarial N° 002-2018-TCM-"EL AVENTURERO II"/JGM del 29/1/2018 diligenciada por el notario de Huaraz Régulo V. Valerio Sanabria el 30/1/2018, cuyo tenor es el siguiente:

"CARTA NOTARIAL



## RESOLUCIÓN No. - 1408 -2018-SUNARP-TR-L

CASERÍO GAUCHO S/N-SAN MARCOS-HUARI, 29 DE ENERO 2018.

CARTA N° 002-2018-TCM-"EL AVENTURERO II"/JGM

SRES:  
EMPRESA MINERA QHAPAXMAG S.A.C.  
JR. JOSÉ DE SUCRE N° 1375.  
HUARAZ-ANCASH

ATENCIÓN: SR. MAGUIÑA VILLARREAL LUIS EDGAR  
GERENTE GENERAL

ASUNTO: UTILIZACIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA.

REF: CONCESIÓN MINERA "EL AVENTURERO II"-100 HS-CÓDIGO: 52-0004312  
(...)

Como es de público conocimiento su Empresa ya viene extrayendo minerales tal como está acreditado con los documentos electrónicos emitidos por la Empresa Comercializadora Humon Latin América S.A. con dirección en la calle Alberto Lynch N° 165 San Isidro – Lima, donde consta el pago a su empresa por la venta de minerales por un monto ascendente a US\$ 156,131.67 (ciento cincuenta y seis mil ciento treinta y uno y 67/100 dólares americanos), acto que implica que su empresa está en pleno proceso de explotación minera y no de exploración como sostiene su representada, por lo que estuvieron obligados a cancelar la contraprestación en los términos pactados en la cláusula tercera del contrato de cesión minera, hecho que hasta la fecha no ha sucedido, contrariamente su empresa ha recurrido a diversas maniobras a fin de no cancelar el 13% mensual de las utilidades obtenidas, por lo que me veo en la imperiosa necesidad de hacer valer la cláusula resolutoria expresa contenida en el numeral 8.3 del contrato de cesión minera suscrita con su empresa, en salvaguarda de mis intereses". (El resaltado es nuestro)



Como es de verse, la carta notarial<sup>5</sup> anteriormente glosada fue dirigida a la cesionaria Empresa Minera Qhapaxmag S.A.C. en la dirección indicada en la cláusula décimosegunda del contrato de cesión minera: Jr. José de Sucre N° 1375, distrito y provincia de Huaraz, la misma que se ha dejado bajo puerta conforme al diligenciamiento efectuado por el notario de Huaraz Régulo V. Valerio Sanabria el 30/1/2018. No obstante, dicho documento no ha sido insertado en el instrumento público de resolución de contrato minero adjuntado.

De conformidad con el artículo 8 del Reglamento General de los Registros Públicos las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico, en el caso será el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros (RIRDM).

Ahora bien, de acuerdo con la literalidad del artículo 38 del RIRDM, no basta que la comunicación cursada a la parte acreedora sea acreditada mediante documento aparte, por ejemplo: carta notarial con cargo de recepción, sino

<sup>5</sup> Artículo 100 del Decreto Legislativo N° 1049.- Definición

El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento en el duplicado que devolverá a los interesados.



## RESOLUCIÓN No. 1408 - 2018-SUNARP-TR-L

que debe constar inserto en la respectiva escritura pública de resolución de contrato minero, tal como señala en la norma.

Por lo tanto, si bien con la presentación de la carta notarial se prueba que se ha cumplido con comunicar el ejercicio de la cláusula resolutoria contenido en el numeral 8.3 de la cláusula octava del contrato de cesión minera; sin embargo, conforme al requisito previsto en el literal b) del aludido artículo 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, deberá insertarse dicha comunicación en la escritura pública de resolución de contrato minero.

En tal sentido, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la tachada formulada por la Registradora y disponer que el título adolece de defecto subsanable, conforme lo indicado antes.**

15. El artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone expresamente que cuando se interpone recurso de apelación el Registrador deberá efectuar su anotación en la partida registral respectiva.

En este caso, la Registradora no ha extendido la anotación del recurso de apelación en la partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima, anotación que deberá efectuarse.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VI. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** el numeral 1, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la tachada sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Derechos Mineros de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer que el título adolece de defecto subsanable**, conforme lo indicado en el penúltimo considerando, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. **DISPONER** la anotación del recurso de apelación en partida electrónica N° 13400987 del Registro de Derechos Mineros de Lima.

Regístrese y comuníquese.



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**NORA MARIELA ALDANA DURAN**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2018/titulo N° 371702-2018.doc  
P.BH

**MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral