



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1528-2012 – SUNARP-TR-L

Lima, 19 OCT. 2012

APELANTE : MYLENE ESMERALDA LEÓN PORTUGUEZ.
TÍTULO : N° 612344 del 9/7/2012
RECURSO : HTD. N° 068908 del 27/8/2012
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución unilateral de contrato

SUMILLA

RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA

"Para poder hacer efectiva la resolución de contrato unilateral de un contrato de opción de compraventa, debe acreditarse que la notificación acordada por las partes haya sido realizada en los domicilios que se consignan en el correspondiente contrato".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

En el presente caso, se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de opción de compraventa, resolución que consta en la escritura pública del 4 de julio de 2012, otorgada ante el notario público Jorge E. Velarde Sussoni, respecto de acciones y derechos sobre el inmueble constituido por la Parcela I1-D de la Manzana A-G, lote 01 ubicado en la avenida Alameda San Marcos en el distrito de Chorrillos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Mercedes del Carmen Alva Chacón, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"Revisado nuevamente el título archivado N° 2010-237935 el mismo que contiene el parte notarial de fecha 01/12/2009 en su cláusula sexta establece lo siguiente: "Las partes señalan como su domicilio los indicados en la parte introductoria de la presente minuta, donde se tendrán por bien hechas todas las notificaciones que se realicen. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la otra parte con una anticipación de siete (07) hábiles". Al verificarse la introducción de la escritura pública y la introducción de la minuta las partes acuerdan que el lugar de notificación de WESTERN CONSTRUCTION S.A.C. será en el domicilio ubicado en la Calle Enrique del Home 180 Urb. San Antonio de Miraflores y no el domicilio ubicado en la Av. República de Colombia 671 of. 605 San isidro. Asimismo, teniendo en consideración lo dispuesto en el art. 1361 del Código Civil el mismo que establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla. Por lo tanto, al no tener constancia el Registro del cambio de domicilio de WESTERN CONSTRUCTION S.A.C. se deberá notificar al lugar de domicilio acordado por las partes para proceder con lo solicitado.

Base legal: art. 2011 Código Civil, arts. 32, 33 TUO Reglamento General de Registros Públicos".

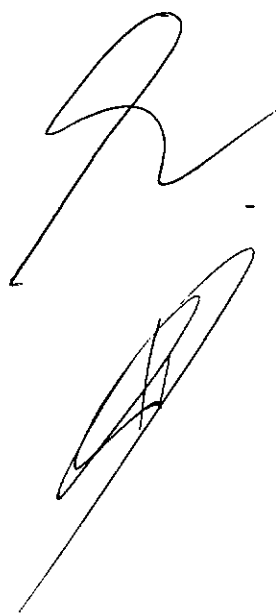
III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante, argumenta lo siguiente:

- En primer termino, con fecha 7/2/2009, la sociedad conyugal conformada por Gilberto Vega y Rosario Castañeda (vendedores) conjuntamente con la empresa Western Construction SAC., (compradora), celebraron un contrato de opción de compraventa, sobre las acciones y derechos de la Parcela 1^a del inmueble ubicado con frente en la Av. Proyectada 3, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscritas en las ficha N° 57756 que continuaba en la partida electrónica N° 42004197 del Registro de Predios de Lima.
- Es el caso que al no haberse concretado la transferencia de las acciones y derechos materia de venta por evidente incumplimiento de las cláusulas contractuales de parte de la compradora, y en aplicación de la cláusula resolutoria pactada en la cláusula quinta del contrato en mención, es que los vendedores con fecha 4/7/2012, procedieron con otorgar una escritura pública de Resolución Unilateral de Opción de Compra, por ante la notaria del Dr. Jorge E. Velarde Sussoni, a efectos de darse por resuelto el contrato y con ello proceder a la cancelación de la inscripción de la opción de compra antes referida por ante de los Registros Públicos.

Una vez obtenido el parte judicial correspondiente, es que con fecha 9/7/2012, procedí con presentar el mismo de manera conjunta con el formulario de inscripción de la SUNARP, solicitando en la referida rogatoria la inscripción del acto en resolución unilateral de contrato; asimismo, efectué el pago de los derechos registrales correspondientes, ingresando finalmente mi solicitud bajo el título N° 612344-2012.

- Luego de la etapa de calificación respectiva, la Registradora con fecha 25/7/2012, se expide observación con respecto al cambio de domicilio de la empresa Western Construction S.A.C., puesto que existía supuesta incongruencia entre el domicilio consignado en la minuta de la opción de compra dirección antigua, es decir la Av. Enrique del Home 180 Miraflores), y la consignada en las cartas notariales que remitimos a la nueva y única dirección conocida de la citada empresa, la misma que se encuentra ubicada en la Av. República de Colombia 671, Oficina 805, distrito de San Isidro.
- Es así que a través de mi escrito de subsanación respectivo, procedí con explicar en forma detallada y minuciosa que la empresa Western Construction S.A.C, nunca comunicó a la sociedad conyugal conformada por Gilberto Vega y Rosario Castañeda que había realizado un cambio de su domicilio (a pesar de que ello también esta considerando como una obligación contractual), por lo que nuestra parte con posterioridad tuvo que indagar sobre cual era su actual domicilio, lo que finalmente averiguamos a través de la consulta de RUC que obtuvimos del portal de la SUNAT (documento que adjunte oportunamente por ser información pública); asimismo, ratificamos el domicilio de la empresa en mención, a través de la simple revisión del membrete de la carta de fecha 16/4/2012 que remitió esta empresa a Gilberto Vega Custodio, en la que señala que su actual domicilio es el ubicado en la República de Colombia 671, Ofic. 605, distrito de San Isidro, por lo que lógicamente, procedimos con dirigir todas nuestras cartas notariales al domicilio indicado en el membrete, por lo que se evidencia que ésta empresa ha sido notificada válidamente con las comunicaciones que le remitimos.
- Es por tal razón que me veo en la obligación de interponer el presente recurso impugnativo, puesto que considero que no se ha sabido entender, ni mucho menos interpretar correctamente los hechos expuestos, mas aún, cuando se evidencia fehacientemente que la empresa optante (compradora), ha cambiado su domicilio sin habernos comunicado dicho cambio, resultando ser un absurdo que nuestra parte a total sabiendas que esta empresa ha cambiado su domicilio, procedamos con dirigir nuestra



comunicaciones escritas a un domicilio que sabíamos que ya no le corresponde, motivo por el cual, rechazamos tajantemente el criterio que ha asumido, el mismo que indica que debimos notificar al domicilio consignado en el contrato de opción de compra en aplicación irreflexiva de la cláusula sexta del contrato de opción de compra, por cuanto resultaría ser un criterio errado, más aún, cuando nuestra parte conocía perfectamente que la empresa en mención se había mudado a un nuevo domicilio, el mismo al que hemos dirigido nuestras cartas.

- Debo reiterar que no existe otra manera formal de poder acreditar el nuevo domicilio de la empresa optante, salvo por los únicos medio de prueba que son las cartas notariales y el documento público que emite el portal web de la SUNAT, siendo que ésta última es una información pública al contribuyente y fiable, la misma que no admite prueba en contrario.
- Es menester señalar además que con posterioridad a la suscripción del contrato privado de compromiso de opción de compra, la empresa Western Construction S.A.C., nunca desembolsó dinero alguno, es mas nunca tuvo la intención de proseguir con el contrato a pesar que los señores Vega, cumplieron oportunamente con independizar las acciones y derechos del predio de su partida matriz a una nueva partida registral donde consolidaron su derecho de dominio; este hecho fue comunicado notarialmente en forma oportuna.
- Consideramos que bajo el razonamiento errado que se expresa en el contenido de la observación, nunca sería posible poder resolver un contrato de opción de compra en el supuesto de que una de las partes no cumpliera con comunicar a la otra el cambio de domicilio, puesto que el simple hecho de que exista una estipulación expresa de que la notificación deba hacerse originalmente en los domicilios consignados en el contrato (salvo cambio de domicilio que deberá poner en conocimiento de la parte contraria), no genera de manera alguna la posibilidad de que ante una variación inconsulta de domicilio de la otra parte (ergo nosotros), no pueda adoptar una alternativa de notificación oportuna, valida y legal para ejercer los derechos que le asisten en un contrato bilateral, siendo que lo contrario resultaría ser un absurdo reñido con la buena fe y común intención de las partes que es la base que inspira a los contratos en nuestra legislación.

IV.

ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 57756 que continua en la partida electrónica N° 42004197 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el lote matriz, constituido por la parcela I' - I'' ubicado con frente a la avenida Proyectada 3 que separa de Parcela Villa Marina, en el distrito de Chorrillos.

En el asiento B00001, consta inscrita la subdivisión del referido lote matriz en las denominadas sub-parcela I1-A, sub-parcela I1-B, sub-parcela I1-C, sub-parcela I1-D y la sub-parcela I1-E.

En el asiento B0000, rectificado en el asiento B00003, consta anotada la independización de las sub-parcelas (I1-A, I1-B, I1-C I1-D y I1-E).

En el asiento D00009, rectificado en el asiento D00010, consta inscrito el contrato de opción de compraventa otorgado por la sociedad conyugal conformada por Gilberto Vega Custodio y Sonia Rosario Castañeda Ugarte, respecto del 53.673% de acciones y derechos a favor de WESTERN CONSTRUCTION S.A.C, con una vigencia de 90 días contados a partir de la firma de la minuta de compraventa.

- En la partida electrónica N° 12707802 del Registro de Predios, se encuentra inscrita la parcela I1-D, Lote 01 de la Manzana A-G, ubicado en la avenida Alameda San Marcos, en el distrito de Chorrillos.

En el asiento D00003, consta inscrito el contrato de opción de compraventa otorgado por la sociedad conyugal conformada por Gilberto Vega Custodio y Sonia Rosario Castañeda Ugarte, respecto del 53.673% de acciones y derechos a favor de WESTERN CONSTRUCTION S.A.C. (traslado del asiento D00009, rectificado por D00010 de la partida matriz 42004197).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

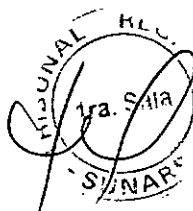
Interviene como ponente el Vocal Walter Poma Morales.

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

¿Cuáles son los requisitos para inscribir la resolución unilateral del contrato de opción de compra venta?

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante el presente título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de opción de compraventa, resolución que consta en la escritura pública del 4/7/2012, otorgada ante el notario público Jorge E. Velarde Sussoni, respecto de acciones y derechos sobre el inmueble constituido por la Parcela I1-D de la Manzana A-G, ubicado en la avenida Alameda San Marcos en el distrito de Chorrillos.



La Registradora ha formulado observación del título, señalando que al no haber constancia en el Registro del cambio de domicilio de WESTERN CONSTRUCTION S.A.C., se deberá notificar al lugar de domicilio acordado por las partes para proceder con lo solicitado.

Por su parte la apelante señala que mediante subsanación explicó que la empresa Western Construction S.A.C, nunca comunicó a la sociedad conyugal conformada por Gilberto Vega y Rosario Castañeda que había realizado un cambio de su domicilio, lo que finalmente se averiguó del portal de la SUNAT; asimismo, ratifica que el domicilio de la empresa se constata de la simple revisión del membrete de la carta del 16/4/2012 que remitió esta empresa a Gilberto Vega Custodio (señalando su actual domicilio es el ubicado en la República de Colombia 671, Ofic. 605, distrito de San Isidro).



Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si con la escritura pública de resolución unilateral de contrato de opción de compraventa presentada, se acredita haberse notificado al lugar de domicilio acordado por las partes.



2. De la revisión de la escritura pública del 1/12/2009 que contiene el contrato de compromiso de compraventa que celebran de un parte Gilberto Vega Custodio y Sonia Rosario Castañeda Ugarte como los promitentes vendedores y de la otra parte Western Construction S.A.C como los promitentes compradores, la misma que fuera otorgada ante el notario público Sandro Mas Cárdenas, documento que obra inserto en el título archivado N° 237935 del 31/3/2010 – título que dio mérito a la extensión del asiento D00009, rectificado por el D00010 de la partida N° 42004197 (lote matriz), trasladado al asiento D00003 de la partida N° 12707802 del Registro de Predios de Lima -, se señala lo siguiente:

"(...)



Sírvase señor notario extender en su Registro de Escrituras Públicas una de contrato privado de compromiso de compraventa y otorgamiento de facultades, que otorgan de una parte:

Don Gilberto Vega Custodio, identificado con DNI. 06765021, quien procede por derecho propio y en representación de su cónyuge Sonia Rosario Castañeda Ugarte, según consta del poder inscrito en la ficha 259519 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, **con domicilio en Calle Pacamarca N° 185 distrito de San Miguel, Lima** a quienes en lo sucesivo se les denominará los promitentes vendedores, y de otra parte, Western Construction S.A.C., identificado con Registro Único de Contribuyente N° 20509940666, **con domicilio en la Calle Enrique del Horme N° 180, Urb. San Antonio de Miraflores, provincia y departamento de Lima**, debidamente representado por el Ing. Piero Sandro Bengoa Flores y por la Arq. Sandra Karina Ganoza Soto quienes actúan según poder inscrito en la partida N° 11705410 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quienes en lo sucesivo se les denominara los promitentes compradores (...).

“Clausula Quinta: Clausula resolutoria

En caso no se llegara a realizar la transferencia de acciones y derechos del 100% (cien por ciento) debido a causas imputables a cualquiera de las partes contratantes, o vencido el plazo a que se refiere el punto 3.1, 3.2 de la clausula tercera y clausula cuarta, de este instrumento se dará por resuelto el presente contrato, quedando sin efecto las obligaciones asumidas.

La resolución se producirá de pleno derecho cuando cualquiera de las partes haga saber a la otra, por escrito, mediante carta notarial la obligación incumplida y su decisión de dar por resuelto el contrato”.

“Clausula Sexta: Domicilio y notificaciones

Las partes señalan como su domicilio los indicados en la parte introductoria de la presente minuta, donde se tendrán por bien hechas todas las notificaciones que se realicen. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la otra parte con una anticipación de siete (07) días hábiles.

(lo resaltado es nuestro)

Es de advertirse de la parte introductoria de la minuta y de la clausula sexta que los promitentes compradores Western Construction S.A.C., señalaron como su domicilio en la Calle Enrique del Horme N° 180, Urb. San Antonio de Miraflores, provincia y departamento de Lima, donde se tendrán por bien hechas todas las notificaciones que se realicen. Además, de la cláusula quinta que la resolución se producirá de pleno derecho cuando cualquiera de las partes haga saber a la otra, por escrito, mediante carta notarial la obligación incumplida y su decisión de dar por resuelto el contrato.

3 Sobre este tema de resolución de contrato, cabe señalar que el artículo 1430 del Código Civil vigente regula la cláusula resolutoria expresa, señalando: *“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”.

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.

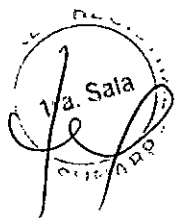
Se trata de un mecanismo de resolución del contrato sin necesidad de intervención del Poder Judicial, en razón que para su ocurrencia basta que se haya incumplido con la prestación contemplada en la cláusula expresa pactada por los contratantes. Sin embargo, para que surta sus efectos es

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 Predios señala que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a 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. De la revisión de la escritura pública del 4/7/2012 sobre resolución unilateral de contrato de opción de compraventa que otorgan Gilberto Lorenzo Vega Custodio y Sonia Rosario Castañeda de Vega, se aprecia que en las cláusulas segunda, tercera y cuarta, consta lo siguiente:



Segundo: Que, conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato de opción de compraventa en mención, **las partes intervinientes estipularon de manera expresa una cláusula resolutoria, mediante la cual, se faculta a cualquiera de las partes celebrantes a resolver unilateralmente el contrato**, en los supuestos de que no se hubiera concretado la transferencia cuando hayan vencido los plazos referidos en el punto 3.1, 3.2 de la cláusula tercera o cláusula cuarta del referido instrumento".



Tercero: Es el caso que la promitente compradora, hasta la fecha no han dado cumplimiento alguno a sus obligaciones contractuales pactadas en la cláusula tercera y cuarta del contrato de opción de compraventa, a pesar de que los promitentes vendedores, con fecha 15.08.2011, han cumplido con independizar las acciones y derechos del predio de su partida matriz, es decir, la partida N° 42004197 del Registro de Predios de Lima, **hecho este que le fue comunicado personalmente en primera oportunidad a la promitente compradora entre los días 16 al 19 de agosto del 2011 y en segunda oportunidad vía conducto notarial, con fecha 23.04.2012.**



"Cuarto: Siendo ello así, y evidenciando el total desinterés de parte de la promitente compradora, de ejercer el derecho de opción de compraventa, es que **con fecha 26.04.2012, remitimos una carta notarial a la promitente compradora, con la finalidad de expresarles nuestra decisión de ejercer nuestro derecho de resolver el contrato de opción ante el flagrante incumplimiento de las cláusulas contractuales**".

Adicionalmente, debe señalarse que constan insertas en la escritura pública precitada las cartas notariales cursadas por Gilberto Vega Custodio y en representación de Sonia Rosario Castañeda Ugarte el 20/4/2012 y el 24/4/2012 por el notario Sandro Mas Cárdenas, consignado como domicilio donde se cursaron dichas cartas a Western Construction S.A.C. (con atención al ing. Piero Bengoa – gerente general y/o arq. Sandra Ganoza – gerente de administración y finanzas) en la avenida República de Colombia N° 671, Of. 605- San Isidro, tal como consta en la certificación consignada en dichas cartas notariales.



6. En ese sentido, no habiéndose notificado a los promitentes compradores (Western Construction S.A.C.) la intención de resolver el contrato de opción de compraventa inscrito en el asiento D0009, rectificado por asiento D00010 de la partida N° 42004197, trasladado al asiento D00003 de la partida N° 12707802 del Registro de Predios de Lima, en la dirección señalada por los promitentes compradores en el contrato submateria, esta instancia considera que no se procedió con la notificación en la forma prevista por ley.

Por lo tanto, debe **confirmarse** la observación.

7. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP 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 suplente Sonia Florinda Campos Fernández autorizada por la Resolución N° 341-2012-SUNARP/PT de fecha 17/10/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, conforme a sus propios fundamentos y los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

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

SONIA FLORINDA CAMPOS FERNÁNDEZ
Vocal (S) del Tribunal Registral

WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral