



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 184-2009-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 22 de mayo de 2009.

APELANTE : **FREDY HUERTA HUERTA**
TÍTULO : **N° 19990 DEL 12.03.2009.**
RECURSO : **N° 09007275 DEL 14.04.2009.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
SUMILLA :

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

“Debe tenerse presente que la resolución sólo opera mientras se encuentre “viva” la relación jurídica, es decir, que no se hayan ejecutado las obligaciones (prestaciones), que se deriven de dicha relación, ya que cumplidas las obligaciones la relación jurídica habrá concluido (por lo que el contrato quedará consumado).”

MUTUO DISENSO

“Para que opere el mutuo disenso, se requiere que el contrato no se haya consumado, es decir que las partes, o al menos una de ellas, no haya ejecutado totalmente sus prestaciones derivadas del contrato, en caso contrario, lo que se requiere es de un nuevo contrato en virtud del cual las partes se restituyan sus prestaciones”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la resolución del contrato de compraventa otorgado por Edmundo Huerta Nieto y Zulema Huerta Rojas de Huerta, habiéndose acompañado para tal efecto parte notarial de la escritura pública que contiene la resolución del contrato de compraventa del 22.11.2006.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, Dra. Adriana Zavaleta Zapana, tachó el título en los siguientes términos:

“Se solicita la inscripción de Resolución de Contrato de Compraventa sobre el inmueble inscrito en la partida P06132027 del Registro de Predios.



RESOLUCIÓN Nº 184-2009-SUNARP-TR-A

Revisados los antecedentes registrales se verifica que Jorge Alberto Huerta Huerta es titular del inmueble inscrito en la partida P06132027 a mérito de la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Edmundo Huerta Nieto y Zulema Huerta Rojas de Huerta los anteriores propietarios, dicho acto jurídico ha resultado eficaz desde que la sociedad conyugal en calidad de vendedora y el comprador celebraron la transferencia observando todos los requisitos legales para la celebración de dicho acto.

En ese sentido, de conformidad con el Art. 1371 del Código Civil que señala: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”, se advierte que en la escritura pública presentada no se ha señalado la causal sobreviniente por la cual se deja sin efecto la compraventa celebrada válidamente.

No obstante la validez y eficacia del acto denominado compraventa, reviste todos sus efectos y en ese sentido teniendo en consideración que el Mutuo Disenso es un modo de extinción de obligaciones que proviene de un consentimiento prestado de manera opuesta o contraria al primigenio que opera únicamente en los contratos bilaterales, es decir de prestaciones recíprocas y que asimismo, constituye requisito básico para un mutuo disenso, que previamente las partes hayan celebrado un contrato cuyas prestaciones aún no estén cumplidas, al menos en su totalidad no resulta procedente la inscripción de Resolución de Contrato por mutuo disenso porque las prestaciones del vendedor y comprador ya fueron cumplidas.

Por tanto, no siendo una resolución de contrato porque en la escritura pública presentada no se ha invocado la causal sobreviniente que deje sin efecto la compraventa celebrada, así como tampoco se trata de un mutuo disenso por cuanto las prestaciones se encuentran cumplidas, de forma tal que si la voluntad de los intervinientes es que el predio vuelva a la esfera dominial de la sociedad conyugal, se tendrá que hacer una nueva transferencia con las formalidades del acto o contrato que la ley exige.

Conforme lo expuesto, se Tacha el presente título por cuanto de la calificación efectuada se desprende que el título presentado adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, de conformidad con el art. 42 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su apelación manifestando básicamente que la Registradora no ha tenido en cuenta que la escritura de resolución de



RESOLUCIÓN N° 184-2009-SUNARP-TR-A

contrato, contiene un acto jurídico que es la manifestación de voluntad expresa por las partes contratantes, en tal sentido sostiene que se encuentra dentro de lo que establece el artículo 140 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El Lote 04, Mz. 1, Zona A del Grupo Zonal N° 1 del Centro Poblado Semi rural Pachacutec del distrito de Cerro Colorado, se encuentra inscrito en la partida electrónica P06132027 del Registro de Predios de Arequipa, a nombre de Jorge Alberto Huerta Huerta.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (e) Julio Escarza Benítez. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es la siguiente:

- ¿Si se han dado los presupuestos para la resolución del contrato de compraventa que nos ocupa?
- Si procede dejar sin efecto por mutuo disenso la compraventa que nos ocupa.

VI. ANÁLISIS

1. Aníbal Torres Vásquez¹ señala que: “El acto jurídico no es una suma de estipulaciones o cláusulas, éstas no están yuxtapuestas sin ninguna interrelación, sino, como se desprende del art. 169, constituyen un todo coherente y orgánico, no son contradictorias sino interdependientes, por lo que han de interpretarse las unas por medio de las otras, atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto. Por eso, las estipulaciones dudosas, equívocas o ambiguas se interpretan atribuyéndoselas el sentido que resulte del conjunto de todas, o lo que es lo mismo, las expresiones dudosas se interpretan por medio de los términos claros y precisos, de tal modo que el sentido atribuido corresponda al contexto general del acto.”

En efecto, conforme a las reglas de interpretación del acto jurídico, éste debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe (artículo 168 del Código Civil); y cuando surjan dudas sobre el sentido del mismo, deberá ser interpretado sistemáticamente atribuyéndose el sentido que resulte del conjunto de las

¹ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Idemsa. 2da. Edición. Lima 2001, p. 430-431.



RESOLUCIÓN N° 184-2009-SUNARP-TR-A

cláusulas²; tomando en consideración el sentido más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

Precisamente, la interpretación sistemática, encuentra como soporte la existencia de un círculo hermenéutico entre las partes y el "todo" del texto del negocio: las cláusulas particularmente analizadas y el conjunto de ellas configuran "circularmente" el sentido del texto negocial³.

2. El título venido en grado tiene como nomen juris el de Resolución de Contrato de Compraventa, asimismo, en la cláusula segunda de la escritura presentada se declara textualmente lo siguiente: "Por el presente instrumento las partes contratantes amparados en los artículos 1371° y 1372° del Código Civil, deciden dejar sin efecto el contrato de compraventa a que se contrae la primera cláusula de este instrumento, restituyéndose los contratantes las prestaciones en el estado en que se encuentran; esto es que los esposos hacen la devolución de la suma de US \$ 17 000.00 (DICISIETE MIL DÓLARES AMERICANOS) por concepto del precio al comprador don Jorge Alberto Huerta Huerta a la suscripción de esta minuta, procediendo a su vez éste a devolver la posesión del bien inmueble a sus primigenios propietarios esposos Huerta Huerta"

Por lo tanto, en vista que los actos no son lo que las partes dicen sino lo que intrínsecamente contienen, es que de una interpretación sistemática de las estipulaciones del contrato, cabe determinar que es lo que contiene realmente el mismo. Para ello, es necesario revisar las figuras jurídicas de resolución y mutuo disenso, ya que están relacionadas con el contenido del contrato presentado para su inscripción.

3. Respecto de la resolución, el artículo 1371° del Código Civil establece: "La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración", del citado artículo se desprende que la resolución es una causal de ineficacia funcional, ya que ésta se origina con posterioridad a la celebración del contrato, es decir no incide en la estructura del contrato sino en los efectos que este origine.

Es decir: "la resolución incide sobre la relación jurídica que el contrato origina y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo validamente y efectivamente concertado y, por lo tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo".⁴

² CODIGO CIVIL: Art. 169: Artículo 169.- Interpretación sistemática: Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

³ CODIGO CIVIL COMENTADO. Gaceta Jurídica, tomo I. Artículo 169, comentado por Eric Palacios Martínez., p. 745.

⁴Forno Flores, Hugo "CODIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS", Tomo VII, 1ra edición, Editorial GACETA JURÍDICA-Lima 2004



RESOLUCIÓN N° 184-2009-SUNARP-TR-A

Al respecto, en el presente caso tenemos que verificada la escritura de compraventa que ahora pretende resolverse, se aprecia que la misma no contiene ninguna cláusula resolutoria ni obligación adicional por parte de los intervinientes, respecto de la cual podría alegarse la resolución del citado contrato por causal sobreviniente a dicho acto.

Por tanto, de lo anteriormente esgrimido se desprende también que la resolución sólo opera mientras se encuentre “viva” la relación jurídica, es decir, que no se hayan ejecutado las obligaciones (prestaciones), que se deriven de dicha relación, ya que cumplidas las obligaciones la relación jurídica habrá concluido (por lo que el contrato quedará consumado).

4. Por otro lado, el artículo 1313° del Código Civil, dispone: “Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.”

H. Gustavo Palacio Pimentel⁵ define al mutuo disenso como “la convención que celebran las partes que tienen la libre disposición de sus bienes para dejar sin efecto un contrato”. Luis Romero Zavala⁶ señala que, “el mutuo disenso, es producto de un acuerdo de voluntades con la finalidad de deshacer un acuerdo anterior”.

Ahora bien, por el mutuo disenso no se puede extinguir lo inexistente, tampoco se podría extinguir lo que ya no existe. Si el contrato se hubiera consumado, ya habría llenado su fin, cumplido el propósito que las partes preveyeron y nada habría ya que extinguir, es decir ya no podría dejarse sin efecto el contrato.

Entonces, es evidente que al mencionar si es factible resolver un contrato perfeccionado y consumado se está poniendo de manifiesto que no es lo mismo hablar de un contrato perfeccionado que de un contrato consumado.

Así, el contrato queda perfeccionado cuando los contratantes, de común acuerdo, se han comprometido a cumplir las obligaciones que del mismo derivan; y se dice consumado cuando ambas partes han cumplido dichas obligaciones.⁷ Por lo que podría afirmarse que tanto la perfección como la consumación del contrato son dos etapas distintas por las que éste atraviesa.

⁵ PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo, *“Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano”*, Tomo II, Lima, 1990, pág.736.

⁶ ROMERO ZAVALA, Luis, *“El Cumplimiento de las Obligaciones”*, Tomo II, Lima, 1999, pág. 329.

⁷ Badenes Gasset, Ramon *“EL CONTRATO DE COMPRAVENTA”*, Tomo I, 3ra edición, Editorial JOSE MARIA BOSCH EDITOR S.A. – Barcelona 1995.



RESOLUCIÓN Nº 184-2009-SUNARP-TR-A

5. De acuerdo a ello es menester determinar cuándo el contrato de compraventa ha quedado consumado.

Manuel De La Puente y Lavalle⁸ señala que, “la doctrina distingue entre el perfeccionamiento del contrato y su consumación. Considera que el perfeccionamiento se da cuando se celebra el contrato, esto es en el momento en que se produce el mero consentimiento tratándose de los contratos consensuales y el consentimiento expresado a través de la formalidad en los contratos solemnes”. En cuanto a la consumación del contrato, opina que ella se alcanza cuando se cumplen las obligaciones creadas por el contrato.

En efecto, la celebración del contrato da lugar a la creación de las obligaciones a cargo de las partes, que son las que constituyen la relación jurídica patrimonial. En el caso de la compraventa, las obligaciones que nacen son la del vendedor de transferir la propiedad del bien y la del comprador de pagar su precio en dinero. Este es el momento en que se perfecciona el contrato de compraventa.

La consumación del contrato se produce cuando una de las partes – tratándose del contrato con prestación unilateral- o cada una de las partes –si se trata del contrato con prestaciones recíprocas o con prestaciones plurilaterales autónomas- cumple sus obligaciones mediante la ejecución de las respectivas prestaciones. En el caso de la compraventa, hay consumación de la misma cuando el vendedor transfiere la propiedad del bien y el comprador paga su precio en dinero. “

En este orden de ideas, tenemos que en lo que se refiere al contrato de compraventa, éste se consume cuando el vendedor ha cumplido con transferir la propiedad del inmueble y el comprador con pagar su precio.

6. En el presente caso, se advierte del asiento 0008 de la partida P06132027 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, el cual se encuentra legitimado, es decir, se presume que su contenido es cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, así como del título que le dio mérito, que los vendedores Edmundo Huerta Nieto y Zulema Huerta Rojas de Huerta han transferido la propiedad del predio inscrito en la partida precitada, y que el comprador Jorge Alberto Huerta Huerta ha cancelado el precio acordado.

En consecuencia, se puede concluir que el contrato de compraventa contenido en dicho título, ha quedado perfeccionado y se ha consumado, pues los vendedores han transferido el inmueble y el comprador ha pagado el precio, por lo tanto, no es válido dejarlo sin efecto por mutuo disenso, por

⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Lima, 1999, pág. 127.



RESOLUCIÓN N° 184-2009-SUNARP-TR-A

cuanto de acuerdo a lo expuesto anteriormente el contrato ya se consumó y dejó de existir, por lo que no habría ya nada que extinguir.

En tal sentido, corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada al título.

Estando a lo acordado por unanimidad y con la intervención del Vocal reemplazante Julio Ernesto Escarza Benítez, designado por Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 072-2009-SUNARP/PT de fecha 27.04.2009.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada al título señalado en el encabezamiento por los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JULIO ESCARZA BENITEZ
Vocal (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral