



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1967 - 2013-SUNARP-TR-L

Lima, 29 NOV. 2013

APELANTE : **ORLANDO OSWALDO MAYORCA BRAVO**
TÍTULO : N° 846775 del 6/9/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 89139 del 10/10/2013.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución de contrato y levantamiento de hipoteca legal.

SUMILLA :

CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

"No procede inscribir la transferencia de dominio por aplicación de la cláusula resolutoria expresa cuando el predio ha sido transferido a terceros y la cláusula resolutoria no ha sido publicitada en la partida registral del predio"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio a favor de Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez por aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública del 4/09/2007 que forma parte del título archivado que diera mérito al asiento C00004 de la partida electrónica N° 49087528 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita el levantamiento de la hipoteca legal por consolidación, inscrita en el asiento D00006 de la referida partida.

A tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública del 10/3/2011, otorgada ante el notario de Lima Leonardo Bartra Valdivieso.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Norma Bouby Tolentino formuló tacha sustantiva al título en los términos siguientes:

"TACHA SUSTANTIVA"

Mediante el presente título se solicita la transferencia de propiedad por aplicación de cláusula resolutoria y levantamiento de hipoteca legal por consolidación, acto solicitado por Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez, respecto de la compraventa e hipoteca legal inscrita en los asientos C00004 de D00006 de la P.E. 49087528; Así se precisa que se resolvió el contrato de compraventa con fecha 5/1/2010 por aplicación de la cláusula sétima del contrato concordante con el Art. 1430 del C.C.



Si bien del título archivado 219514 del 3/3/2009 se tiene que mediante la cláusula séptima de la minuta elevada en la escritura pública del 4/9/2007 se pacta la facultad de los vendedores, que en caso de incumplimiento de pago, dar por resuelto el contrato mediante una carta notarial, también es cierto que del estudio de los antecedentes registrales se tiene que el bien inmueble, actualmente cuenta con un área remanente de 408.69m² luego de las independizaciones realizadas en la misma, se encuentra registrado a favor de terceros en virtud de una serie de transferencias allí registradas.

En efecto, luego de la adquisición inscrita en el asiento C00004, Luis Marcelo Ninahuanca Loayza en virtud de su poder de disposición como propietario del inmueble y no habiéndose registrado ninguna restricción al respecto, transfiere parte de las acciones y derechos del inmueble y posteriormente se inscribe la independización de los sublotes C1, C2 y C3 siendo que el actual predio, denominado como Sub Lote C luego de diversas transferencias se encuentra registrado a favor de Alberto Andrés Ninahuanca Loayza.

Que, estando a lo anteriormente expuesto, no resulta atendible lo solicitado, máxime aún si el mismo vulneraría los derechos adquiridos por terceros de buena fe. (Art. 2014 CC). En virtud de lo acotado y de conformidad con el Art. 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se TACHA el prese te título ordenándose la devolución de la documentación presentada.

Se deja constancia que existe en trámite el título anterior 843751 del 2013".



FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La posición de la Registradora contraviene la reiterada posición asumida por el Tribunal Registral y la Corte Suprema de Justicia, quienes han zanjado uniformemente el significado de los conceptos de "buena fe registral" y el "contenido de los Registros Públicos". La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. En el presente caso, no existe buena fe por parte de los terceros adquirentes y en los Registros Públicos sí consta la causal de resolución y la cláusula resolutoria.
- La Registradora señala que en el asiento C00004 consta que el precio no se encuentra íntegramente cancelado, partiendo de ello, los adquirentes conocían que el predio *submateria* sufría de inminente precariedad que la hace vulnerable. Asimismo, ellos conocen de la existencia de la cláusula resolutoria, la misma que obra en el título archivado N° 219514 del 30/2/2009, al momento de celebrar los respectivos contratos de compraventa; por lo tanto, no son terceros de buena fe.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 1639048 que continúa en el partida electrónica N° 49087528 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el sub lote C (actualmente con un área remanente de 408.69m²), ubicado en el



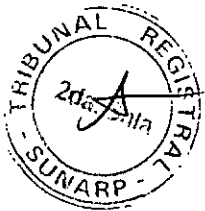
RESOLUCIÓN No. - 1967 - 2013-SUNARP-TR-L

Km. 5,200 de la Av. Carretera Central, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima. La titularidad de dominio consta inscrita en la actualidad a favor de Alberto Andrés Ninahuanca Loayza.

En el asiento C00001 consta inscrita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Kiyán Kiyán y Martha Rodríguez Gálvez, en mérito de la escritura pública del 16/9/2002, otorgada ante el notario de Lima José Moreyra Pelosi. (Inscrita en mérito del título archivado N° 9303 del 15/1/2003).

En el asiento C00002 (página 11), consta inscrita la sucesión intestada de Julio Kiyán Kiyán, declarándose como sus herederos a su cónyuge supérstite: Martha Rodríguez Gálvez y a sus hijos: Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez; en mérito del acta notarial del 17/4/2007, extendida ante el notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, inscrita en la partida electrónica N° 12000486 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. (Inscrita en mérito del título archivado N° 206539 del 1/4/2008).

En el asiento C00002 (página 12), consta inscrita la sucesión intestada de Martha Rodríguez Gálvez, declarándose como sus herederos a sus hijos: Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez; en mérito del acta notarial del 6/6/2008, extendida ante el notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, inscrita en la partida electrónica N° 121570087 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. (Inscrito en mérito del título archivado N° 451030 del 10/7/2008).



En el asiento C00004 consta inscrita la compraventa a favor de Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, en mérito de la escritura pública del 4/9/2007 y su aclaratoria del 6/1/2009, otorgadas ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta. (Inscrita en mérito del título archivado N° 219514 del 30/3/2009).

En dicho asiento se deja constancia que el precio de venta asciende a la suma de US\$ 76,000.00 Dólares Americanos, de los cuales únicamente fueron cancelados US\$ 30,000.00 Dólares Americanos, existiendo un saldo de precio de US\$ 46,000.000 Dólares Americanos.

En el asiento D00006 consta inscrita la hipoteca legal por el saldo del precio señalado en el asiento C00004 que antecede, el mismo que asciende a la suma de US\$ 46,000.000 Dólares Americanos, en mérito de la escritura pública del 4/9/2007 y su aclaratoria del 6/1/2009, otorgadas ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta. (Inscrita en mérito del título archivado N° 219514 del 30/3/2009).

En el asiento C00005 consta inscrita la compraventa del 50% de acciones y derechos efectuada por Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, a favor de Emil Eber Carazas Portocarrero y July Karen Delgado Ramos, en la proporción del 25 % para cada uno, en mérito de la escritura pública del 15/2/2001, otorgada ante el notario de Lima José Urteaga Calderón. (Inscrita en mérito del título a archivado N° 191289 del 3/3/2011).

En el asiento C00006 consta inscrita la compraventa del 10% de acciones y derechos efectuada por Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, a favor de Jorge Luis Vilcapoma Juica y Teresa Elizabeth Zanabria Capcha, en mérito de la escritura pública del 27/7/20011, otorgada ante notario de



Lima José Alcides Urteaga Calderón. (Inscrito en mérito del título archivado N° 822452 del 29/9/2011).

En el asiento B00003 consta inscrita la declaratoria de fábrica del predio, en mérito del FOR N° 1, informe técnico de verificación, documento privado que contiene la independización de las subdivisiones y anexos subsanatorios con firmas certificadas el 23/11/2011, 17/4/2012 y el 30/1/2013 por el notario de Lima José Urteaga Calderón, así como por escritura pública del 19/10/2012, otorgada ante el referido notario. (Inscrita en mérito del título archivado N° 209384 del 4/3/2013).

Asimismo, consta la anotación de independización del predio, resultando de ésta el sub lote C1, inscrito en la partida electrónica N° 13012238, sub lote C2, inscrito en la partida electrónica N° 13012240 y sub lote C3, inscrito en la partida electrónica N° 13012241 del Registro de Predios de Lima.

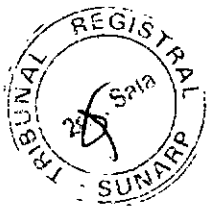
En el asiento B00004 se deja constancia de que luego de las independizaciones efectuadas, el predio matriz ha quedado reducido al área remanente de 408.69m², según consta del FOR N° 1, informe técnico de verificación, documento privado que contiene la independización de las subdivisiones y anexos subsanatorios, con firmas certificadas el 23/11/2011, 17/4/2012 y el 30/1/2013 por el notario de Lima José Urteaga Calderón, así como por escritura pública del 19/10/2012, otorgada ante el referido notario. (Inscrito en mérito del título archivado N° 209384 del 4/3/2013).

En el asiento C00007 consta inscrita la compraventa de la totalidad de las acciones y derechos correspondiente al predio *submateria*, a favor de Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, en mérito de la escritura pública del 23/9/2011, otorgada ante el notario de Lima José Urteaga Calderón. (Inscrita en mérito del título archivado N° 410647 del 2/5/2013).

En el asiento C00008 consta inscrita la rectificación del asiento C00007 que antecede, en el sentido de que la sociedad conyugal conformada por Julio Anampa Quispe y Octavia Palacin Caso de Anampa, adquirió el 25% de los derechos y acciones que correspondían a July Karen Delgado Ramos, en mérito de la escritura pública del 23/9/2011, otorgada ante el notario de Lima José Urteaga Calderón. (Inscrita en mérito del título archivado N° 410647 del 2/5/2013).

En el asiento C00009 consta inscrita la adjudicación del predio a favor de Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, otorgada por los copropietarios Jorge Luis Vilcapoma Juica, Teresa Elizabeth Sanabria Capcha, Julio Anampa Quispe, Octavia Palacin Caso de Anampa y Emil Eber Carazas Portocarrero, en mérito de la escritura pública del 19/10/2012, otorgada ante el notario de Lima José Urteaga Calderón, obrante en el título archivado 209384 del 4/3/2013. (Inscrita en mérito del título archivado N° 410647 del 2/5/2013).

En el asiento C00010 consta inscrita la compraventa a favor de Alberto Andrés Ninahuanca Loayza, en mérito de la escritura pública del 9/7/2013, otorgada ante el notario de Lima José Alcides Urteaga Calderón. (Inscrita en mérito del título archivado N° 656160 del 15/7/2013).





RESOLUCIÓN No. - 1967 - 2013-SUNARP-TR-L

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal

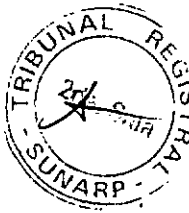
De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir la transferencia de dominio por aplicación de la cláusula resolutoria expresa cuando el predio ha sido transferido a terceros y la cláusula resolutoria no ha sido publicitada en la partida registral.

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

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



reembolsarse en dinero en valor que tenían en dicho momento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1372² del Código Civil.

En tal sentido cuando un contrato de compra venta se resuelve en ejecución del pacto comisorio, la consecuencia lógica es que el vendedor readquiere la propiedad del bien y el comprador recupera el precio pagado, siendo que esta transferencia podrá ser inscrita en el Registro cumpliendo los requisitos señalado en el artículo 102³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴.

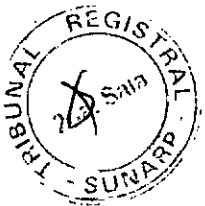
3. Tenemos entonces que la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato por la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo.

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 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.

Con relación a ello, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁵, aplicable al presente caso, señala que la



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 102 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 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.

⁵ 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.

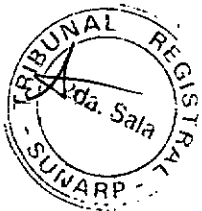


RESOLUCIÓN No. - 1967 - 2013-SUNARP-TR-L

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. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio a favor de Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez por aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública de compraventa del 4/9/2007, otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta, que forma parte del título archivado que diere mérito a la inscripción del asiento C00004 de la partida electrónica N° 49087528 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita el levantamiento de la hipoteca legal por consolidación, inscrita en el asiento D00006 de la referida partida.

La Registradora formuló tacha sustantiva, por cuanto dicho predio ha sido independizado en tres sub lotes, quedando reducido a un área de 408.69m² la cual a su vez ha sido transferida a terceros.



6. De la revisión de la minuta inserta en la escritura pública del 4/9/2007, otorgada ante notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta y que diere mérito a la extensión del asiento C00004, se aprecia lo siguiente:

"PRIMERA: Los vendedores son propietarios del inmueble sito en sub lote ubicado a la altura del Km. 5,200 de la Carretera Central... distrito de Ate, con un área de 1,012.495m²..., con las medidas y linderos inscritas en la ficha N° 1639048 y partida electrónica N° 49087528 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. El 100% (cien por ciento) de las acciones y derechos del inmueble aludido fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por doña Martha Rodríguez Gálvez y Julio Kiyán Kiyán de su anterior propietario señor Dante Fortunato Figari Sanguinetti según escritura pública de compraventa de fecha 16/9/2002 extendida ante notario público Dr. José Moreyra Pelosi. Al fallecimiento de don Julio Kiyán Kiyán, el 11 de enero de 2007 fueron declarados sus herederos, su cónyuge supérstite Martha Rodríguez Gálvez y sus hijos Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez, según escritura pública de fecha 11 de abril de 2007, extendida ante notario público Dr. Fidel Torres Zevallos.

(...)

CUARTA: Del precio.- El precio pactado asciende a US\$. 76,000.00 (Setentiséis mil y 00/100 Dólares Americanos), que serán cancelados por el comprador de la siguiente forma:

- US\$ 30,000.00 (Treinta mil y 00/100 Dólares Americanos), el día 28/3/2008.
- US\$ 20,000.00 (Veinte mil y 00/100 Dólares Americanos), el día 28/3/2009.
- US\$ 26,000.00 (Veintiséis mil y 00/100 Dólares Americanos), el día 30/11/2009.

Adicionalmente, el precio pactado devenga la tasa de interés compensatoria más alta que permita el Banco Central de Reserva del Perú para este tipo de operaciones.

El pago de todas las armadas se efectuará en el domicilio de los vendedores, podrá efectuarse en moneda estadounidense, también en moneda nacional



en cuyo caso se calculará según el tipo de cambio venta más alto utilizado en el sistema bancario vigente a la fecha de pago.

(...)

QUINTA: Pacto de reserva de propiedad.- Las partes acuerdan, al amparo de lo dispuesto por el art. 1583 del Código Civil, incorporar en el presente contrato el pacto de reserva de propiedad a favor de los vendedores, en consecuencia, estos conservarán la propiedad del bien materia del presente contrato, incluso, si el comprador ostentase la posesión del mismo.

El pacto de reserva de propiedad a que se refiere esta cláusula tendrá vigencia hasta que el comprador cumpla con pagar la primera cuota a que se refiere la cláusula cuarta de este documento, más los intereses devengados.

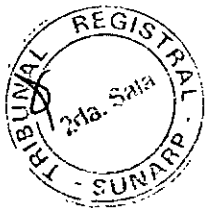
(...)

SETIMA: Facultades de los vendedores en caso de incumplimiento. En caso de incumplimiento de pago de una cuota o más los vendedores podrán optar por cualquiera de las siguientes opciones a su libre elección.

1. Dar por resultado el contrato, mediante una carta notarial, quedando el comprador obligado a desocupar y devolver el inmueble en forma inmediata, si fuere el caso. En caso de no devolver el predio, pagará una indemnización a favor de los vendedores equivalente a US\$2,500.00 mensuales por cada mes de ocupación. Además, en caso de resolución del contrato, el deudor reconoce el derecho de los vendedores de cobrar una compensación equitativa por el tiempo que ha usado del inmueble hasta la fecha de resolución, a razón de US\$ 2,500.00 mensuales. Si el comprador hubiere abonado algún importe con cargo del precio, los vendedores compensarán hasta donde alcance, ambas cantidades, sin perjuicio del derecho de los vendedores de solicitarla desocupación del inmueble, si fuere el caso.

2. Exigir el pago de la cuota impaga, más interés legales compensatorios y moratorios según la tasa más alta que permita el Banco Central de Reserva del Perú y/o ejecutar las garantías otorgadas.

3. Dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago del saldo adecuado, más intereses legales compensatorios y moratorios según la tasa más alta que permita el Banco Central de Reserva del Perú y/o ejecutar las garantías otorgadas. A tal efecto, los vendedores cursaran carta notarial requiriendo el pago dando previo aviso de quince días procediendo a dar por vencido los plazos en caso de incumplimiento por parte de el comprador". (Lo subrayado es nuestro).



De lo señalado en el anterior párrafo nos encontramos ante un contrato con cláusula resolutoria expresa.

7. De otro lado, la doctrina señala que: "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 comprobación⁶"; 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. En el presente caso, revisado el contrato inserto a la escritura pública del 4/9/2007, se advierte que el numeral 1 de la cláusula séptima contiene los dos requisitos, esto es, que ante el incumplimiento del pago

⁶ PALACIOS MARTINEZ, Eric, "Código Civil comentado", Tomo VII, Gaceta Jurídica, Lima, 2004, pág. 529.



RESOLUCIÓN No. - 1967 - 2013-SUNARP-TR-L

de una o más cuotas, el vendedor dará por resuelto el contrato, hecho que previamente deberá de ser comunicado mediante carta notarial.

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.

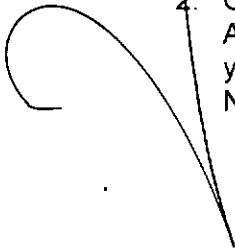
En concordancia con lo expuesto, y tal como lo señaláramos en acápites precedentes, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 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 caso *submateria*, se ha adjuntado parte notarial de la escritura pública del 10/3/2011, otorgada ante el notario de Lima Leonardo Bartra Valdivieso, sobre transferencia de propiedad por aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública de compraventa del 4/9/2007, otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta.

De la revisión de la referida escritura pública del 10/3/2011, se aprecia de la cláusula segunda que los vendedores Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez dan por resuelto el contrato de compraventa que diera mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida electrónica N° 49087528, por aplicación de la cláusula séptima del referido contrato, concordante con lo previsto por el artículo 1430 del Código Civil. En tal sentido, se señala que la propiedad inmueble *submateria* es transferida por efecto de la resolución del contrato, a favor de Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez, correspondiéndole a cada uno el 50% de las acciones y derechos.

Asimismo, se aprecia que constan insertas en la escritura pública del 10/3/2011 las comunicaciones efectuadas mediante cartas notariales por las partes, así tenemos:

1. Carta notarial N° 14070 diligenciada por el despacho del notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez, el 1/12/2009, mediante la cual los vendedores Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez, solicitan al comprador Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, el pago de la cuota vencida el 30/11/2009 ascendente a la suma de US\$26,000.00 Dólares Americanos, dentro de un plazo de tres días contados desde la fecha de su recepción, señalando que en caso contrario se dará por resuelto el contrato de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 de la cláusula séptima del contrato.
2. Carta notarial N° 297947 diligenciada por el despacho del notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el 14/12/2009, mediante la cual los vendedores Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez solicitan al comprador Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, el pago de la cuota vencida el 30/11/2009 ascendente a

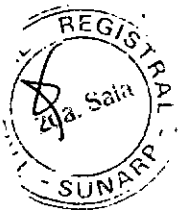




la suma de US\$26,000.00 Dólares Americanos, dentro de un plazo de tres días contados desde la fecha de su recepción, señalando que en caso contrario se dará por resuelto el contrato de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 de la cláusula séptima del contrato.

3. Carta notarial N° 7127 diligenciada por el despacho del notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez, el 17/12/2009, mediante la cual el comprador Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, comunica a los compradores en respuesta de la carta notarial del 14/12/2009, que únicamente adeuda un saldo de US\$26,000.00 Dólares Americanos, como última cuota. Asimismo, que tiene la plena y amplia predisposición de asumir dicho pago, para lo cual solicita reunirse en un lugar oportuno a fin de dialogar al respecto, fijando como fecha de ésta el día lunes 21/12/2009.
4. Carta notarial N° 67516 diligenciada por el despacho del notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez, el 13/1/2010, mediante la cual los vendedores informan al comprador Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, que dado el incumplimiento de pago de la cuota vencida el 30/11/2009 por la suma de US\$ 26,000.00 y habiendo transcurrido un mes desde su vencimiento, en estricta aplicación de lo acordado por las partes en el numeral 1 de la cláusula séptima del contrato del 24/4/2007, dan por resuelto el aludido contrato.

11. De lo expuesto, tenemos que el contrato de compraventa celebrado entre Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez a favor de Luis Marcelino Ninahuanca Loayza, inscrito en el asiento C00004 de la partida electrónica N° 49087528 del Registro de Predios de Lima, ha sido resuelto únicamente por los vendedores en aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en el numeral 1 de la cláusula séptima de la minuta inserta a la escritura pública de compraventa del 4/9/2007, otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta.



Ahora bien, se debe proceder a revisar la partida electrónica N° 49087528 en la cual se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad por aplicación de la cláusula resolutoria, a fin de determinar si dicha solicitud resulta procedente.

En el asiento C00004 consta inscrita la compraventa otorgada por Julio y Juan Francisco Kiyán Rodríguez a favor de Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, en mérito de la escritura pública del 4/9/2007 y su aclaratoria del 6/1/2009, otorgadas ante el notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta, dejándose constancia que el precio de venta asciende a la suma de US\$ 76,000.00 Dólares Americanos, siendo únicamente cancelado US\$ 30,000.00 Dólares Americanos, existiendo un saldo de precio de US\$ 46,000.000 Dólares Americanos

Como se puede apreciar del tenor del asiento C00004, no se ha publicitado la existencia de la cláusula resolutoria expresa, consignada en el considerando séptimo de la escritura pública del 4/9/2007.

En el asiento D00006 consta inscrita la hipoteca legal por el saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento C00004, el mismo que asciende a la suma de US\$ 46,000.000 Dólares Americanos. En el asiento C00005 consta inscrita la compraventa del 50% de acciones y derechos efectuada por Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, a favor de



RESOLUCIÓN No. - 196 F - 2013-SUNARP-TR-L

Emil Eber Carazas Portocarrero y July Karen Delgado Ramos, en la proporción del 25 % para cada uno. En el asiento C00006 consta inscrita la compraventa del 10% de acciones y derechos efectuada por Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, a favor de Jorge Luis Vilcapoma Juica y Teresa Elizabeth Zanabria Capcha.

En el asiento B00003 consta inscrita la declaratoria de fábrica e independización del predio *submateria*, señalándose que como consecuencia de esta última han surgido el sub lote C1, inscrito en la partida electrónica N° 13012238 a favor de Jorge Luis Vilcapoma Juica y Teresa Elizabeth Zanabria Capcha, sub lote C2, inscrito en la partida electrónica N° 13012240 a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Anampa Quispe y Octavia Palacín Caso de Anampa, y el sub lote C3, inscrito en la partida electrónica N° 13012241 del Registro de Predios de Lima, a favor de Emil Eber Carazas Portocarrero. En el asiento B00004 se deja constancia que luego de las referidas independizaciones, el predio matriz ha quedado reducido al área remanente de 408.69m².

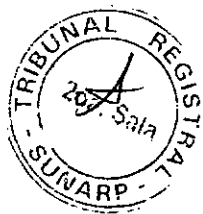
En el asiento C00008 consta inscrita la rectificación de la compraventa inscrita en el asiento C00007, en el sentido de que la sociedad conyugal conformada por Julio Anampa Quispe y Octavia Palacín Caso de Anampa, adquirió el 25% de los derechos y acciones que correspondían a July Karen Delgado Ramos. En el asiento C00009 consta inscrita la adjudicación del predio a favor de Luis Marcelo Ninahuanca Loayza, otorgada por los copropietarios Jorge Luis Vilcapoma Juica, Teresa Elizabeth Sanabria Capcha, Julio Anampa Quispe, Octavia Palacín Caso de Anampa y Emil Eber Carazas Portocarrero.

Finalmente, se aprecia que en el asiento C00010 consta inscrita la compraventa a favor de Alberto Andrés Ninahuanca Loayza, quien es el actual titular del área remanente de 408.69m² correspondiente al predio *submateria*.

12. Ahora bien de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, *"el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) con el siguiente tenor: *"Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*.

El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita.

13. Es preciso resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los registradores, en forma previa a la admisión (inscripción) de los títulos al Registro.



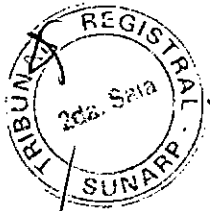


Al respecto, el artículo V del Título Preliminar del RGRP, precisa que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Calificación que comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas directamente vinculadas a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

14. De acuerdo a lo prescrito en el artículo 32 inciso a) del RGRP, el Registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación antes mencionado el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para los terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

15. Como se ha expuesto en los puntos precedentes, la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los Registradores, en forma previa a la inscripción de los títulos.

Así, cabe traer a colación lo establecido por el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos:



“Artículo 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;***
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, y*
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás” (resaltado nuestro).*

Por lo tanto, como bien lo establece el artículo en mención y el principio de legitimidad expuesto en los párrafos precedentes, la inscripción realizada en el asiento C00004 de la partida electrónica N° 49087528 del Registro de Predios goza de la protección normativa citada en la presente resolución.

16. Cabe resaltar que los **asientos registrales** son intangibles y que sólo pueden ser declarados inválidos por sentencia judicial firme. Ello implica que mientras judicialmente no se declare la invalidez del asiento antes mencionado o del título en cuya virtud se ha extendido⁷, éstos serán la

⁷ Artículo 94 inciso b) del Reglamento General de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No. - 196 F - 2013-SUNARP-TR-L

base de la calificación registral de los títulos que soliciten su acceso al Registro, no pudiendo desconocerse sus efectos en sede registral.

En tal sentido, no corresponde al Registro desvirtuar los efectos de un asiento registral, ya que en caso contrario, los títulos ya inscritos estarían en permanente calificación variando la decisión respectiva, con lo cual no se cumpliría la finalidad del Registro de brindar seguridad jurídica.

17. De otro lado, esta instancia ha establecido en reiterada jurisprudencia los alcances del principio de fe pública registral, por lo que se cita la Resolución N° 1474-2009-SUNARP-TR-L del 25/9/2009 en la cual se indica lo siguiente:

"El Registro de Propiedad Inmueble, como mecanismo de publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real y de situaciones relevantes sobre la propiedad inmobiliaria, genera efectos sustantivos tanto respecto de aquellos actos inscritos, como de aquellos que contratan sobre la base de lo publicitado. El otorgamiento de dichos efectos tiene su base en la prioridad que se determina por el momento del ingreso de los títulos al Registro.

A diferencia del tercero civil, que para oponer su derecho frente a quien también pretenda el mismo derecho, usa los mecanismos que prevé el derecho común; por ejemplo los artículos 1363 y 1372 del C.C.⁸; el tercero registral, en cambio, encontrará amparo en los efectos sustantivos que otorga el ordenamiento legal a quienes inscriben su derecho en el Registro, y que en nuestro caso se objetiva en los artículos 2014 y 2022 del C.C. (principio de fe pública registral y principio de oponibilidad, respectivamente).

Conforme al artículo 2014 del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que las características necesarias para que el principio de fe pública registral despliegue sus efectos son: adquisición válida de un derecho previa inscripción del derecho transmitido, inexpressividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido, onerosidad en la transmisión del derecho, buena fe del adquirente e inscripción del derecho a su favor. Verificadas dichas condiciones, estaremos ante el tercero registral; quien no podrá verse afectado por situaciones jurídicas, que con posterioridad a la inscripción de su derecho, afecten al título de su anterior transferente.

Ser tercero registral implica no sólo conservar su derecho frente al decaimiento del título de su transferente, sino además la vigencia de su

⁸ Artículo 1363.- Efectos del contrato

Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.

Artículo 1372.- 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 encontraran 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."



legitimación dispositiva, en cuanto no siendo afectado su derecho inscrito, puede en consecuencia disponer de él, puesto que el asiento registral a su favor no se vera enervado y continuará produciendo todos sus efectos y atributos que corresponde a su propiedad inscrita, conforme al Art. 2013 del C.C.”

18. Por consiguiente, surtiendo plenos efectos el asiento C00004 de la partida N° 49087528 del Registro de Predios presumiéndose dicha inscripción como cierta y válida mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez y en tanto no consta inscrita la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007 y habiéndose efectuado transferencias a favor de terceros (los mismos que se encuentran amparados por la fe pública registral), no procede la inscripción solicitada por existir obstáculo insalvable en la partida que impide la ejecución de la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007.

Consecuentemente, corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública.


Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral