

**PERÚ**Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 18 de mayo del 2023.

APELANTE : **MANUEL REÁTEGUI TOMATIS**
Notario de Lima
Att. **FERNANDO ELMER SALDAÑA ALAYO**
En representación de
ENTERPRISES CORPORATION PERU S.A.C.

TÍTULO : N° 3783811 del 20/12/2022 (SID-SUNARP).
RECURSO : Escrito del 24/3/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Mutuo disenso y otros.

SUMILLA :

PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita por medio del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID-SUNARP) la inscripción del mutuo disenso respecto del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00004 de la partida electrónica N° 12814042 del Registro de Predios de Lima así como la inscripción de la transferencia mediante dación en pago de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 13325603 y N° 13325605 del mismo Registro que otorgan Realty & Investment S.A.C., Fernando Elmer Saldaña Alayo, Lydia Mariana Alayo Bermúdez y Enterprises Corporation Peru S.A.C.

Para tal efecto se ingresan los siguientes documentos:



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

- Parte digital de la escritura pública de transacción extrajudicial, resolución de contratos por mutuo disenso y dación en pago del 7/5/2021 otorgada ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.
- Parte digital de la escritura pública de rectificación del 21/6/2021 otorgada ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.
- Escrito de subsanación suscrito por Fernando Elmer Saldaña Alayo, en representación de Enterprises Corporation Peru S.A.C.
- Copia de la Resolución N° 930-2020-SUNARP-TR-L del 8/6/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Bernita Vergara Sofía denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Revisado el presente reingreso, adjunta escrito que no subsana la presente, por lo que se reitera la observación anterior:

ACTO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y DACIÓN EN PAGO

1.- Revisados los partes notariales adjuntos, se advierte que los mismos formalizan la transacción extrajudicial, donde acuerdan la resolución del contrato de compraventa respecto del inmueble inscrito en la partida N° 12814042 del Registro de Predios y la dación en pago de los inmuebles inscritos en las partidas N° 13325603 y 13325605 del Registro de Predios; sin embargo en la cláusula segunda numeral 2.9 y 2.12, señala que las partes se comprometen a suscribir toda documentación o acto jurídico que corresponda para la formalización de los acuerdos señalados, es decir los partes adjuntos únicamente contienen la transacción extrajudicial, donde se plasman los acuerdos para la realización de actos posteriores, por lo que no contiene acto alguno que sea pasible de inscripción.

2.- Sin perjuicio de lo antes señalado, se advierte que respecto al acto de la resolución de la compraventa, no es posible inscribir el acto rogado toda vez que la compraventa inscrita se encuentra consumada, habiéndose cancelado el precio, de conformidad con el XCVI PLENO Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 24/09/2012, publicado en el diario oficial El Peruano el 11/10/2012: "Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como nuevo si reúne los elementos para ello". De modo que para que le restituya el dominio deberá considerarse como una transferencia nueva debiendo reunir todos los elementos esenciales.

3.- De igual forma en caso de la dación en pago esta deberá identificar plenamente la deuda que se procede a cancelar con las transferencias de los bienes, así como señalar su cancelación o parcial cancelación,



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

debiéndose tener en consideración lo señalado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el Código Civil.

4.- Asimismo de la revisión de la partida N° 12445544 del Registro de Personas Jurídicas de REALTY & INVESTMENT S.A.C., se advierte que mediante asiento D00003, consta inscrita una medida cautelar que declara la inmovilización a efectos de que no existan actos de disposición del patrimonio social. En tal sentido mientras esté vigente dicha medida no es posible inscribir ningún acto de disposición sobre bienes de la citada sociedad. Asimismo, no se advierten facultades a favor de CÉSAR ANTONIO GONZALES HURTADO para resolver contratos.

5.- Por otro lado, sírvase aclarar la fecha de la minuta de la Escritura Pública Ratificatoria de fecha 21/06/2021, toda vez que consta como fecha 20 de mayo de junio de 2021. Sírvase aclarar con las formalidades de ley.

Base Legal: Arts. 2011° del Código Civil; arts. 31°, 32° y 40° del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Con respecto al numeral 1, cabe señalar que la redacción de los numerales 2.09 y 2.12 de la escritura pública de transacción extrajudicial, resolución de contrato y dación en pago, de ninguna manera enerva la eficacia sustantiva de los actos contenidos en dicha escritura pública, sino simplemente está referida a que las partes asumen la responsabilidad de cualquier acto posterior que resulte necesario para formalizar los acuerdos. La afirmación contenida en el numeral 1 de la esquila de observación queda desvirtuada de la sola lectura de los propios numerales anteriores de la cláusula segunda de la misma escritura; por cuenta en ellos están contenidos los distintos actos (no futuros) materia de la rogatoria de inscripción (ver numeral 2.1 y siguientes de la escritura). Asimismo, a tenor de lo establecido en el artículo 1362 del Código Civil, en la interpretación de los contratos se privilegia la común intención de las partes, y no el *nomen iuris* que se le haya dado al acto jurídico.
- Con respecto al numeral 2, corresponde revisar el contrato primigenio y ver si del mismo se derivan obligaciones pendientes de cumplimiento asumidas por las partes contratantes; en ese sentido encontramos que, en el contrato contenido en la escritura pública del 27/9/2019, consta de manera indubitable la obligación asumida de levantar la hipoteca en favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda, incluso sujeta a un plazo de cumplimiento; lo cual no se ha cumplido, ante ello a la pregunta: 1) ¿existen obligaciones no cumplidas por las partes?, la respuesta es que sí existe la obligación descrita que no ha sido cumplida. En el mismo sentido, recogiendo las



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

frases textuales del precedente nos preguntamos: 2) ¿Existen prestaciones en la escritura primigenia que no se han ejecutado completamente?; la respuesta es afirmativa, sí existe la obligación de levantar la hipoteca, no cumplida. No obstante, lo cual evidencia la existencia de la obligación pendiente de cumplimiento; en el peor de los casos en la aplicación literal de la última parte del precedente del Tribunal Registral, cuando señala: "(...) Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello (...)"; no corresponde la denegatoria de inscripción de nuestra rogatoria, sino su inscripción en los términos señalados en el precedente, por cuanto sin duda se reúnen los elementos suficientes.

- Con respecto al numeral 3, sobre la identificación de las deudas materia de la dación en pago, cabe precisar que en concordancia con lo preceptuado en el Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, en reiterada jurisprudencia se han detallado los presupuestos necesarios para la dación en pago, así encontramos por ejemplo la Resolución N° 379-2019-SUNARP-TR-T del 10/06/2019 ("Los requisitos esenciales para la configuración de la dación en pago que deben constar en el título de inscripción son: 1) la preexistencia de una obligación válida, 2) el cumplimiento con una obligación distinta a la pactada y 3) el consentimiento. En tal sentido, el Registro no evalúa si existe la obligación, solo se limita a consignar en el asiento la obligación materia de cancelación total o parcial"). En cuanto a la preexistencia de la obligación válida, la escritura de transacción y otros actos materia de inscripción detalla adecuadamente las obligaciones preexistentes; sin perjuicio de lo indicado, adjuntamos los asientos de inscripción efectuados de la misma escritura pública y su aclaratoria, en relación a otros inmuebles; atendiendo a lo cual nos sujetamos a las reglas para la calificación registral contenidas en el artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Con respecto al numeral 4, en el asiento D00003 de la Partida N° 12445544 de la Sociedad Realty Investment S.A.C., fue inscrita en mérito del título N° 1773745 del 20 de julio de 2021, la Resolución Judicial del 6/4/2021, que entre otros aspectos, en su numeral 3 declara: "(...) La inmovilización de las partidas de las empresas que va a administrar en representación de sus dos menores hijos, a efectos que no existan actos de disposición de Patrimonio Social o cambios societarios en dichas empresas (...)". En atención a la situación descrita, corresponde evaluar sus efectos en el marco del ordenamiento registral; al respecto el principio de prioridad preferente contenido en el numeral IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En el sentido señalado, como parte de la calificación corresponde evaluar previamente si estamos ante activos del patrimonio social de la empresa o no, correspondiendo dicha evaluación a la fecha del efecto



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

jurídico de la Inmovilización y de ninguna manera a los actos de fecha cierta ya concluidos, antes de la fecha del efecto de la inmovilización. Sin perjuicio de lo indicado, téngase presente los aspectos conceptuales de la medida dispuesta, la cual no tiene relación alguna con las Inmovilizaciones de partidas preceptuadas en la Directiva de la SUNARP; en ese sentido, debe entenderse la citada medida como una medida estrictamente societaria, accesoria a la designación de una administradora judicial, por ello se indica textualmente "(...) Partidas de las empresas que va a administrar".

- Finalmente, con respecto al numeral 5, en relación al error existente en la fecha de la minuta de ratificación, debe tenerse presente que estamos ante un error material, que escapa de los supuestos específicos del ejercicio de la función calificadora contenidos en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; inclusive dicho dato no formará parte de información alguna en el futuro asiento de inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 12814042 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el Sub Lote 9A Calle 23 Lote 9 de la Manzana Z-1 de la Urbanización Cooperativa de Colonización, Las Vertientes de la Tablada de Lurín, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D 00004 corre inscrita la hipoteca constituida en favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda. hasta por la suma US \$ 1 200,000.00 dólares americanos.

En el asiento C 00004 consta que el predio es de propiedad de Realty & Investment S.A.C. por haberlo adquirido por compraventa de su anterior propietario Enterprises Corporation Peru S.A.C. por el precio de US \$100,000.00 dólares americanos, cancelado, por escritura pública del 27/9/2019 otorgada ante notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda (título archivado N° 2342925 del 2/10/2019).

Partida electrónica N° 13325603 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrita la Parcela 18 Buena Vista 2 Sector San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00002 consta que el predio es de propiedad de Enterprises Corporation Peru S.A.C. por haberlo adquirido por compraventa de su anterior propietario Inversiones Fundador S.A.C. por el precio de US\$ 50,000.00 dólares americanos, cancelado, por escritura pública del



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

2/1/2016 otorgada ante notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra por licencia concedida al notario Carlos Martín Luque Rázuri (título archivado N° 61114 del 10/1/2017).

Partida electrónica N° 13325605 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrita la Parcela 19 Buena Vista 2 Sector San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 consta que el predio es de propiedad de Enterprises Corporation Peru S.A.C. por haberlo adquirido por compraventa de su anterior propietario Inversiones Fundador S.A.C. por el precio de US\$ 50,000.00 dólares americanos, cancelado, por escritura pública del 2/1/2016 otorgada ante notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra por licencia concedida al notario Carlos Martín Luque Rázuri (título archivado N° 61112 del 10/1/2017).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Cuándo es procedente la inscripción de la resolución por mutuo disenso?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita la inscripción del mutuo disenso respecto del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00004 de la partida electrónica N° 12814042 del Registro de Predios de Lima así como la inscripción de la transferencia por dación en pago de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 13325603 y N° 13325605 del mismo Registro que otorgan Realty & Investment S.A.C., Fernando Elmer Saldaña Alayo, Lydia Mariana Alayo Bermúdez y Enterprises Corporation Peru S.A.C., en mérito a escritura pública del 7/5/2021 y escritura ratificatoria del 21/6/2021 otorgadas ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.

La registradora denegó la inscripción, entre otras razones, por ser presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que las prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada, siendo que, según refiere la primera instancia, la compraventa registrada en el asiento C00004 de la partida N° 12814042 se ha consumado, al haberse cancelado el precio en su integridad.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

En cambio, el apelante sostiene que el contrato primigenio no se encuentra plenamente ejecutado porque, en virtud del mismo, la vendedora se obligó a levantar la hipoteca inscrita a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda. en el asiento D00004 de la partida N° 12814042, lo cual no se cumplió; por tanto, al haber prestaciones pendientes de ser ejecutadas, la inscripción del mutuo disenso es procedente.

En tal sentido, corresponde a esta instancia analizar si procede la inscripción rogada.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 1351 del Código Civil, el contrato es definido como la manifestación de voluntad de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Se distingue entonces entre contrato, que opera con el simple consentimiento de las partes y relación jurídica patrimonial creada, modificada o extinguida con ocasión de ese acuerdo. Esta última se concreta a través de vínculos jurídicos (obligaciones) cuya ejecución es concomitante o posterior a la celebración del contrato. Puede existir entonces válidamente un contrato, aunque las prestaciones a que dé lugar estén pendientes de ejecución.

3. El artículo 1371 del Código Civil señala que, 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 existencia de una causal o motivo que surja con posterioridad a su celebración.

De esta manera, el artículo 1371 del Código Civil ha previsto la figura jurídica de la resolución contractual, que consiste en dejar sin efecto una relación jurídica patrimonial derivada de un contrato válido, por causa sobreviniente a su celebración, la cual generalmente torna imposible o innecesaria la permanencia de la relación contractual.

La causal sobreviniente a la celebración del contrato a que se refiere el artículo 1371 del Código Civil puede estar prevista en la ley (como el supuesto contemplado en el artículo 1428 del Código Civil¹), en el contrato mismo (las típicas cláusulas resolutorias²), o consistir en el simple acuerdo

¹ **Artículo 1428.-** En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. (...).

² **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.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

de voluntades (como el caso del mutuo disenso regulado por el artículo 1313 del mismo Código).

Por tanto, 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 éste origine.

De lo anteriormente esgrimido se desprende que la resolución sólo opera mientras se encuentre vigente la relación jurídica, es decir, en tanto aún no se hayan ejecutado las prestaciones en su integridad, ya que una vez ejecutadas éstas en su totalidad, el contrato habrá quedado consumado y en consecuencia extinguida la relación jurídica nacida del contrato.

4. En nuestro ordenamiento jurídico es el artículo 1313 del Código Civil el que contempla el supuesto de mutuo disenso estableciendo lo siguiente: "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".

Al respecto, H. Gustavo Palacio Pimentel³ 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 Zavala⁴ 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 realizado su fin, cumplido el propósito que las partes previeron y nada habría ya que extinguir, es decir ya no podría dejarse sin efecto el contrato.

Es preciso señalar 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 obligaciones⁵.

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.

³ PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo, *Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano*, Tomo II, Lima, 1990, pág. 736.

⁴ ROMERO ZAVALA, Luis, *El Cumplimiento de las Obligaciones*, Tomo II, Lima, 1999, pág. 329.

⁵ BADENES GASSET, Ramón, *El Contrato de Compraventa*, Tomo I, Editorial José María Bosh Editor S.A., Barcelona, 1995.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

Conforme a lo expuesto, se puede afirmar que tanto la perfección como la consumación del contrato son dos etapas distintas por las que el contrato atraviesa.

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

Manuel de La Puente y Lavalle⁶ 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 tal sentido, cuando nos encontremos frente a un contrato de compraventa, éste se consume como regla general cuando el vendedor ha cumplido con transferir la propiedad del inmueble y el comprador con pagar su precio; pudiendo, claro está, las partes, en ejercicio de su libertad contractual, incorporar otras prestaciones accesorias, en cuyo caso el contrato quedará consumado una vez se haya cumplido cada una de ellas.

6. En concordancia con lo expuesto, conviene precisar que mediante el XCVI Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión extraordinaria del

⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Lima, 1999, pág. 127.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

24 de setiembre de 2012⁷, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 454-2012-SUNARP-TR-A del 28/9/2012 y N° 457-2012-SUNARP-TR-A del 28/9/2012.

7. Asimismo, el referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CXI Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el día 1 de octubre de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

MUTUO DISENSO

Procede la inscripción de la resolución por mutuo disenso aun cuando en el contrato inscrito las partes hubieran manifestado que las prestaciones fueron completamente ejecutadas, si los contratantes rectifican por instrumento público dicha declaración, señalando que quedó alguna o algunas prestaciones por cumplir.

No procederá dicha rectificación en mérito a la manifestación de voluntad de las partes, si se pretende rectificar la declaración referida al pago del precio, cuando el notario dio fe de la entrega del precio en efectivo.

Criterio sustentado en la Resolución N° 053-2010-SUNARP-TR-A del 5/2/2010.

Los fundamentos del referido acuerdo fueron los siguientes:

(...)

- Al respecto, cabe señalar que según Vidal Ramírez, “los actos jurídicos regulados por el Código Civil y que corresponden a la esfera del Derecho Privado son, pues, expresión de la autonomía de la voluntad (...). El postulado de la autonomía de la voluntad tiene especial relevancia, al extremo de que puede servir de linderos entre el Jus Privatum y el Jus Publicum. Y la tiene también porque es la expresión de la libertad individual que conduce al sujeto a la celebración de sus actos jurídicos mediante la manifestación de su voluntad, la que una vez manifestada tiene un efecto vinculante, al extremo de que el que la recepciona como parte en la relación jurídica que el acto jurídico ha generado puede acudir al aparato jurisdiccional del Estado para hacer efectivo el efecto vinculante producido por la manifestación de la voluntad. Por ello, a la autonomía de la voluntad solo le es oponible el orden público, entendido

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 /10/2012.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

como las normas básicas del ordenamiento jurídico para promover y mantener la convivencia social pacífica”⁸ (El subrayado es nuestro).

“(…) Conforme el artículo 1354 del Código Civil, si bien es cierto las partes en ejercicio de su autonomía privada pueden determinar libremente los términos del contrato que han convenido en celebrar, gozando entonces de libertad contractual o libertad de configuración interna, también lo es que dicha autonomía privada está sujeta a ciertas limitaciones que le impone la ley, por lo que dicha libertad está limitada a las normas de carácter imperativo”.

- Por lo cual, debemos considerar que si las partes contratantes indican en la escritura de resolución de contrato por mutuo disenso que el precio pactado en la compraventa no fue cancelado, no obstante que en el contrato primigenio se habría establecido que el mismo había sido totalmente cancelado, se debe entender que la voluntad común de las partes (vendedor y comprador) es la de rectificar su declaración de voluntad anterior, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, que solo tiene como límites a las normas imperativas y las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres.

- El requisito es que ambas partes que han celebrado el contrato tengan prestaciones cuyo cumplimiento se encuentra todavía pendiente, no importando el grado de ejecución, no sólo la prestación de una sola de las partes (es decir no solo el pago del precio en una compraventa), por ello debe ser exigible, en función de la autonomía de la voluntad que pueden convenir que los efectos del mutuo disenso se produzca desde el momento de la formación de la relación jurídica (es decir, desde la celebración del acto jurídico que se desea extinguir, pero sin perjudicar los derechos de terceros.

Por lo tanto, depende de la forma en que se redacte el contrato para la procedencia del mutuo disenso.

Estando a lo expuesto, se puede concluir que solo cuando los contratantes rectifiquen por instrumento público el contrato primigenio, en el sentido que alguna o algunas prestaciones no se cumplieron, procederá la inscripción de la resolución por mutuo disenso, a razón de tal incumplimiento. Sin embargo, dicha rectificación no alcanza a la declaración referida al pago del precio, cuando el notario ha dado fe de la entrega del mismo en efectivo.

8. De acuerdo a los antecedentes registrales que corresponden al Sub Lote 9A Calle 23 Lote 9 de la Manzana Z-1 Urbanización Cooperativa de Colonización, Las Vertientes de La Tablada de Lurín, en el asiento C00004 de la partida N° 12814042 del Registro de Predios de Lima, corre inscrita la compraventa a favor de Realty & Investment S.A.C., quien pasó a ser la propietaria del predio en mérito al contrato de compraventa

⁸ VIDAL RAMÍREZ, Fernando, “Definición de acto jurídico y elementos de validez”, en: *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, pág. 621.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

otorgado por Enterprises Corporation Perú S.A.C., por el precio de US \$100,000.00 dólares americanos, cancelado íntegramente.

Asimismo, de la revisión del título archivado N° 2342925 del 2/10/2019 que dio mérito a la extensión del referido asiento obra la escritura pública del 27/9/2019 otorgada ante notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, apreciándose que en el instrumento público mencionado consta inserta la minuta de compraventa que señala lo siguiente:

"(...).

Segundo:

Mediante el presente documento El Vendedor da en venta real y enajenación perpetua a El Comprador el inmueble descrito en la cláusula primera de esta minuta.

(...)

Cuarto:

El precio de venta de común acuerdo por las partes por el bien materia de compra venta el precio del inmueble, es de US\$ 100,000.00 (cien mil dólares americanos), que serán cancelados a la firma de la escritura pública que origine la presente minuta.

A solicitud expresa de El Vendedor, el precio de venta será entregado mediante cheque de gerencia a nombre de su gerente general, el sr. Fernando Elmer Saldaña Alayo; declarando las partes que la entrega del mismo de la manera pactada tendrá todos los efectos de pago total del precio de venta.

Quinto:

Las partes contratantes declaran que entre el precio que se paga y el derecho de propiedad que se transfiere, existe la más justa y perfecta equivalencia y que si hubiera alguna diferencia de mayor o menor valor, a favor o en contra de cualquiera de las partes, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

(...)

Séptimo:

El Vendedor declara que el inmueble objeto de la transferencia a su cargo no se encuentra gravado, al momento de celebrarse este contrato, salvo la hipoteca registrada en el inmueble propiedad de El Vendedor, en el asiento D00004 del rubro gravámenes y cargas, constituida a favor de Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda hasta por US\$1'200,000.00 (un millón doscientos mil y 00/100 dólares americanos), que El Vendedor se obliga a levantar en un plazo no mayor a 30 días hábiles, posteriores a la inscripción de la presente compra venta a nivel registral en la partida antes mencionada.

(...)" (Resaltado y subrayado nuestros).

Conforme a lo señalado por los contratantes, se acordó que el precio de venta (US\$ 100,000.00 dólares americanos) sería cancelado a la fecha de firma de la escritura pública mediante cheque de gerencia. Asimismo, en la conclusión del referido instrumento, consta que las partes exhibieron el



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

medio de pago utilizado (cheque de gerencia no negociable) dando el notario fe de la cancelación total del precio.

Sin embargo, el pago del precio pactado no fue la única prestación pactada por las partes en el contrato de compraventa; en efecto, además de transferir la propiedad del predio inscrito en la partida N° 12814042, la vendedora también se obligó a levantar la garantía hipotecaria inscrita a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda. en el asiento D00004 de la misma partida dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días desde la inscripción de la compraventa.

9. Ahora bien, revisada la escritura de transacción extrajudicial, resolución de contratos por mutuo disenso y dación en pago del **7/5/2020** adjunta con el presente título, que otorgan Realty & Investment S.A.C., Fernando Elmer Saldaña Alayo, Lydía Mariana Alayo Bermúdez y Enterprises Corporation Perú S.A.C., se declara lo siguiente:

“(…)

MINUTA: SEÑOR NOTARIO MANUEL REÁTEGUI TOMATIS.

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste la TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL, RESOLUCIÓN DE CONTRATOS POR MUTUO DISENSO Y DACIÓN EN PAGO, que celebran las siguientes personas:

I. REALTY & INVESTMENT S.A.C., con RUC N° 20533837659; con domicilio real en el Jirón Soledad N° 331, Lince, Lima; quien actúa debidamente representada por su Gerente General, don César Antonio Gonzales Hurtado, identificado con D.N.I. 07958721, según poderes suficientes inscritos en la Partida Registral N° 12445544 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quien se denominará como REALTY;

II. Don FERNANDO ELMER SALDAÑA ALAYO, identificado con D.N.I. Nro. 25789813, de ocupación empresario, de estado civil soltero, domiciliado en Calle Bilbao N° 351, San Isidro, Lima; a quien se denominará EL SEÑOR SALDAÑA;

III. Doña LYDIA MARIANA ALAYO BERMUDEZ, identificada con D.N.I. Nro. 29598134, de ocupación empresaria, de estado civil soltera, domiciliada en Ricardo Palma N° 460- Urb. San Joaquín - Bellavista - Callao; a quienes se le llamará LA SEÑORA ALAYO.

IV. La empresa ENTERPRISES CORPORATION PERU S.A.C., identificada con RUC N° 20600759184, con domicilio en Calle Los Laureles N° 265, Int 602 B, San Isidro, Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° 13506638 del Registro de Personas Jurídicas d Lima, y representada por su Gerente General FERNANDO ELMER SALDAÑA ALAYO, identificado con D.N.I. N° 25789813, a quien en adelante se le denominará ENTERPRISES.

Cuando en este documento se haga mención a un interviniente individual, se le denominará de la manera establecida; cuando se haga referencia a todos los intervinientes de manera conjunta, se les denominará como LAS PARTES.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

En ese sentido, la presente transacción extrajudicial se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES SOBRE LOS QUE SE SUSTENTA LA TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL:

1.1. Respecto a las transferencias inmobiliarias: EL SEÑOR SALDAÑA y la empresa ENTERPRISES, respectivamente, le transfirieron en calidad de venta a REALTY las siguientes unidades inmobiliarias, respecto de las cuales -en vista que las mismas soportaban diversas cargas y gravámenes - se realizaron distintos pactos obligacionales para los contratantes, los mismos que se detallan en cada acápite en el que se describen las indicadas transferencias; a saber:

(...)

1.1.3. **ENTERPRISES**, representada por EL SEÑOR SALDAÑA, le transfirió en calidad de venta a REALTY el inmueble ubicado sobre el predio denominado Manzana Z-1 Sub Lote 9 A, Calle 23 Urbanización Cooperativa de Colonización Las Vertientes de la Tablada de Lurin, Distrito Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima.

El precio de venta pactado por este inmueble fue de US \$ 100,000.00 (Cien mil y 00/100 dólares americanos) pagados a la firma de la escritura pública, la misma que fue extendida ante el Notario Rosales Sepúlveda el 27 de setiembre de 2019, inscribiéndose la transferencia inmobiliaria en el Asiento C00004 de la Partida N° 12814042 del Registro de Predios de Lima. Al momento de efectuarse esta compraventa, el inmueble descrito contaba con una carga registral inscrita en el asiento D00004 del rubro gravámenes y cargas de la Partida N° 12814042 ya mencionada, la cual detalla una hipoteca constituida a favor de Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda., hasta por US\$1'200,000.00 (Un Millón Dos Cientos Mil Y 00/100 Dólares Americanos), que ENTERPRISES se obligó a levantar en un plazo no mayor a 30 días hábiles, posteriores a la inscripción de la compra venta, la cual no ha sido cumplido hasta la fecha.

(...)

CLÁUSULA ADICIONAL

(...) Que, por el presente acto, LAS PARTES y ante la circunstancia de no haberse logrado la inscripción ni publicidad del acto en cuestión modificar y aclarar la CLÁUSULA SEGUNDA NUMERAL 2.1. DEL CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL DE FECHA 23 DE OCTUBRE DEL 2020, el mismo que ha de quedar redactado de la forma siguiente:

SEGUNDO: ACUERDO EXTRAJUDICIAL: **Por el presente documento y por mutuo disenso** (regulado por el Art. 1421 del Código Civil); con los efectos señalados por el Artículo 1302º del Código Civil (Transacción Extrajudicial); con la finalidad de encontrar una salida negociada de las obligaciones recíprocas pactadas en los documentos mencionados en la cláusula anterior, **LAS PARTES**, en conjunto; y, cada contratante de manera individual; cada una en lo que les corresponde; **acuerdan lo siguiente:**

2.1. Resolver todos y cada uno de los contratos de compraventa inmobiliaria y mobiliaria descritos en la cláusula primera de este documento; dejando sin efecto ni valor legal alguno las obligaciones



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

asumidas en los mismos; y, como consecuencia de ello, REALTY acuerda devolver la propiedad de cada bien a su anterior propietario. Como consecuencia de este acuerdo tomado por mutuo disenso, **LAS PARTES**, cada una en lo que les compete, **acuerdan que las transferencias inmobiliarias se realizan ad corpus y al mismo precio que el pactado en sus contratos individuales** (tal como se ha descrito en los antecedentes) siendo obligación de EL SEÑOR SALDAÑA y ENTREPRRISES pagar su impuesto de alcabala, si así correspondiese. (...)” (Resaltado y subrayado nuestros).

De lo expuesto, se colige que ante la inejecución de la obligación de levantamiento de hipoteca asumida por la vendedora Enterprises Corporation Perú S.A.C. ante la compradora Realty & Investment S.A.C. en la cláusula séptima del contrato registrado en el asiento C00004 de la partida N° 12814042 del Registro de Predios de Lima, ambas partes acordaron, por mutuo disenso, dejar sin efecto la compraventa, restituyéndose aquellas prestaciones que sí se han efectuado.

Como ya se dijo, una de las prestaciones pactadas en el contrato primigenio consistía en el levantamiento de la garantía hipotecaria extendida en el asiento D00004, lo que hasta la fecha no se ha producido; efectivamente, la vigencia de la mencionada garantía corrobora que el contrato no se consumó plenamente. En otras palabras, no todas las prestaciones se habían ejecutado completamente.

10. Por consiguiente, teniendo en cuenta lo esgrimido en el acuerdo aprobado en el CXI Pleno citado en el considerando 7 del presente análisis, y atendiendo a que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, y en la medida que según lo declarado por las partes mediante escritura pública del 7/5/2021, ratificada por escritura del 21/6/2021, existía una prestación pendiente de ejecutarse, circunstancia que en este caso es evidenciada por la partida registral del predio – conforme a la cual la hipoteca a cuyo levantamiento se obligó la vendedora sigue vigente –, podemos concluir que el contrato de compraventa inscrito en el asiento C00004 de la partida N° 12814042 sería susceptible de extinción por mutuo disenso.

A mayor abundamiento, incluso de considerarse que todas las prestaciones comprometidas en el contrato primigenio han sido ejecutadas, y por ende la compraventa se consumó, podemos igualmente verificar que el mutuo disenso presentado cumple los requisitos de una nueva transferencia de propiedad, pues se ha identificado tanto el bien restituido como el precio respectivo, el cual sería el mismo que se pactó originalmente.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la registradora.

11. En cuanto a la inscripción de la transferencia de propiedad por dación en pago, el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala lo siguiente:

Artículo 103.- Transferencia por dación en pago o permuta
Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. **En el caso de dación en pago se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.**
(...) (Resaltado añadido).

Siendo esto así, los requisitos esenciales para la configuración de la dación en pago que deben constar en el título de inscripción, son los siguientes:

- 1) La preexistencia de una obligación válida;
- 2) El cumplimiento con una obligación distinta de la pactada; y
- 3) El consentimiento.

En ese sentido se ha pronunciado este Tribunal – por ejemplo – en la Resolución N° 379-2019-SUNARP-TR-T del 10/6/2019.

12. Para este caso, del título presentado consta que luego del mutuo disenso, las partes estipularon – entre otros acuerdos – lo siguiente:

“(…) Como consecuencia de los acuerdos transaccionales contenidos en el presente documento, LAS PARTES, cada una en lo que le corresponde, declaran que por el mérito de la presente transacción, quedan resueltos y sin efecto legal alguno todos los actos jurídicos y contratos enumerados en la cláusula primera, y como consecuencia legal, recuperan su derecho de propiedad sobre los bienes descritos en la cláusula anterior; quedando sin efecto todos los pactos y obligaciones asumidas; respectivamente.
2.2 La empresa ENTERPRISES y LA SEÑORA ALAYO, respectivamente, asumen frente a REALTY la obligación de devolverle a REALTY las sumas de dinero que – tanto ellas como EL SEÑOR SALDAÑA recibieron como consecuencia de las transferencias de sus bienes, según se ha relatado en este documento; asunción de deuda que es aprobada por REALTY; por lo que EL SEÑOR SALDAÑA queda liberado de su obligación de devolución dineraria, en razón que serán ENTERPRISES y LA SEÑORA ALAYO quienes asuman la misma.
2.3 Como consecuencia de los acuerdos anteriores, **ENTERPRISES y LA SEÑORA ALAYO asumen solidariamente frente a REALTY la obligación de reconocer**, como efectivamente lo hacen, **que le adeudan solidariamente la suma de US \$ 1'390,000.00** (Un millón



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

trescientos noventa mil y 00/100 dólares americanos), que es la cantidad total desembolsada por REALTY para pagar los precios de compra de los bienes descritos en la cláusula primera; la cual incluye la suma pagada por la empresa SILVER CASCAS SAC (por la cesión de créditos e hipoteca);

2.4 EMPRESAS y REALTY acuerdan que el primero le paga al segundo, parte de las sumas reconocidas por medio de esta transacción extrajudicial, mediante la dación en pago de los siguientes inmuebles de su propiedad, los mismos que se valorizan para los efectos de esta transacción extrajudicial en las sumas, que se consignan de manera específica para cada uno de ellos y que en total hace la suma de US\$ 1'174,000.00 (Un millón ciento setenticuatro mil y 00/100 dólares americanos).

2.4.1. Inmueble ubicado en Buena Vista 2, Parcela 19, Sector San Fernando, distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima; que cuenta con un área del terreno es: 5,017.44 m² (cinco mil diecisiete punto cuarenticuatro metros cuadrados) y **cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida N° 13325605 del Registro de Propiedad Inmobiliaria de Lima. Para efectos de la presente dación en pago, se acuerda valorizar el inmueble en la suma de US\$ 587,000.00 (Quinientos ochentisiete mil y 00/100 dólares americanos) el cual será considerado como el precio de transferencia.**

2.4.2. Inmueble ubicado en Buena Vista 2, Parcela 18, Sector San Fernando, distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima; que cuenta con un área del terreno es; 5,269.55 m² (cinco mil doscientos sesentinueve punto cincuenticinco metros cuadrados) y **cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida N° 13325603 del Registro de Propiedad Inmobiliaria de Lima. Para efectos de la presente dación en pago, se acuerda valorizar el inmueble en la suma de US\$ 587,000.00 (Quinientos ochentisiete mil y 00/100 dólares americanos), el cual será considerado como el precio de transferencia.**

2.5. LA SEÑORA ALAYO y REALTY acuerdan que la primera le paga al segundo, parte de las sumas reconocidas por medio de esta transacción extrajudicial, mediante la dación en pago de los siguientes inmuebles de su propiedad, los mismos que se valorizan para los efectos de esta transacción extrajudicial en las sumas, que se consignan de manera específica para cada uno de ellos y que en total hace la suma de US\$ 216,000.00 (Doscientos dieciséis mil y 00/100 dólares americanos).

(...)

2.6 LAS PARTES dejan constancia que la suma de todos los precios consignados para las daciones en pago de los inmuebles asciende a la suma de US\$ 1'390,000.00 (Un millón trescientos noventa mil y 00/100 dólares americanos) la cual coincide con la suma total reconocida deber; por lo que declaran que cumplida la condición de pago de dinero comprometido y de suscripción de la escritura pública que origine este documento; quedarán saldadas las obligaciones materia de transacción extrajudicial.

(...)

**RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR**

TERCERO: Todas las partes intervinientes declaran estar satisfechas con los acuerdos que constan en la presente Transacción Extrajudicial, por lo que de manera recíproca y voluntaria renuncian a iniciar acciones que estén dirigidas a cuestionar su validez y contenido. (...)" (Resaltado nuestro).

De lo estipulado podemos verificar lo siguiente respecto de la transferencia de propiedad de los predios inscritos en las partidas N° 13325605 y N° 13325603 del Registro de Predios de Lima por dación en pago acordada entre Enterprises Corporation Perú S.A.C. y Realty & Investment S.A.C.

Requisitos de la dación en pago	Obligación válida preexistente	Deuda solidaria asumida con Lydia Mariana Alayo Bermúdez frente a Realty & Investment S.A.C. por la suma de US\$ 1'390,000.00 dólares americanos (cfr. numeral 2.3 de la cláusula segunda)
	Obligación cumplida en reemplazo de la pactada originalmente	Transferencia a Realty & Investment S.A.C. de la propiedad de los predios inscritos en las partidas N° 13325605 y N° 13325603 del Registro de Predios por un valor total de US\$ 1'174,000.00 dólares americanos ⁹ (cfr. numeral 2.4 de la cláusula segunda)
	Consentimiento	Las partes declaran estar satisfechas (cfr. cláusula tercera), suscriben el acuerdo y otorgan la escritura respectiva, lo que es prueba de su consentimiento

En tal sentido, teniendo en cuenta que en el presente caso la dación en pago respecto de los predios inscritos en las partidas N° 13325605 y N°

⁹ El saldo de la deuda solidaria (US\$ 216,000.00 dólares americanos) fue cancelado por Lydia Mariana Alayo Bermúdez mediante la transferencia a Realty & Investment S.A.C. de la propiedad de los dos predios inscritos en las partidas N° 17046696 y N° 14046469 del Registro de Predios de Cañete valorizados, respectivamente, en US\$ 206,000.00 dólares americanos y US\$ 10,000.00 dólares americanos (numeral 2.5 de la cláusula segunda).



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

13325603 nos permite identificar los tres requisitos necesarios para su inscripción, no es necesario que se otorgue un nuevo instrumento público aclaratorio. Por ende, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación** formulada por la registradora.

13. También viene siendo materia de observación que en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 12445544 del Registro de Sociedades de Lima, correspondiente a la empresa Realty & Investment S.A.C. se haya anotado que por Resolución N° 2 del 6/4/2021 expedida por el Décimo Octavo Juzgado de Familia de Lima (Expediente 04467-2021-65-1801-JR-FC-18) se concedió la medida cautelar por la cual:

“(…)

3.- SE LE OTORGA LA REPRESENTACIÓN LEGAL A MARIELLA MILAGROS CUADRA SILVA, EN REPRESENTACIÓN DE SUS MENORES HIJOS, PARA LA DEFENSA JURÍDICA Y LEGAL DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LAS SIGUIENTES EMPRESAS: (...) Realty & Investment SAC (...), en cuanto al cobro de derechos y pagos de obligaciones a terceros, así como al pago de tributos y velar por el normal funcionamiento de dichas empresas, debiendo informar a la judicatura de manera mensual respecto a todas las acciones de gestión y representación.

4.- SE DECLARA LA INMOVILIZACIÓN DE LA PARTIDA REGISTRAL DE LAS EMPRESAS QUE VA A ADMINISTRAR EN REPRESENTACIÓN DE SUS HIJOS, A EFECTOS QUE NO EXISTAN ACTOS DE DISPOSICIÓN DE PATRIMONIO SOCIAL O CAMBIOS SOCIETARIOS EN DICHAS EMPRESAS.

(…)” (Resaltado nuestro).

Con base en los términos en que se emitió el mandato judicial, la registradora considera que la sociedad en referencia se encuentra imposibilitada para celebrar actos de disposición sobre sus bienes, muebles e inmueble; no obstante, pasa desapercibido para la registradora que la medida cautelar sobre administración judicial de bienes fue anotada en mérito al título archivado N° 1773745 del 7/7/2021.

14. Ahora bien, una de las principales funciones de los Registros Mercantiles, como lo es el Registro de Sociedades, consiste en legitimar a los representantes de la persona jurídica y, correlativamente, responsabilizar a esta última por las inexactitudes registrales que haya generado por la falta de inscripción de un acto, como por ejemplo por la falta de inscripción de la revocación, cese o destitución de los representantes en sus cargos o en sus facultades. Así lo establece el artículo 24 del Código de Comercio, según el cual los actos no inscritos de la sociedad tendrán valor interno entre los socios que la otorguen, pero no afectarán a los terceros que las desconozcan. Es más claro aún, el artículo 26 del cuerpo normativo en mención, según el cual: “**Los**



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

documentos inscritos sólo producirán efecto legal en perjuicio de tercero desde la fecha de su inscripción, sin que puedan revalidarlos otros, anteriores o posteriores, no registrados” (resaltado nuestro).

La regla contenida en la norma antes citada (artículo 26 del Código de Comercio) debe ser interpretada juntamente con lo dispuesto por el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula el principio de prioridad preferente, según el cual: “**Los efectos de los asientos registrales**, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, **se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario**” (resaltado nuestro).

Siendo ello así, se advierte que, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transacción extrajudicial, resolución de contratos por mutuo disenso y dación en pago (7/5/2021), ratificada por escritura pública del 21/6/2021, el gerente general de la empresa Realty & Investment S.A.C. ostentaba plenos poderes para celebrar actos de disposición sobre los bienes de la sociedad de acuerdo con la información publicada por el Registro. Es oportuno agregar que dicho representante no precisaba de facultades específicas para resolver contratos, pues, por su designación como gerente general de una sociedad anónima cerrada sin directorio¹⁰, se encontraba facultado para celebrar cualquier acto de administración y disposición, salvo aquellos asuntos que la ley, el estatuto o la propia junta hayan reservado a otro órgano¹¹¹², que no es el caso.

¹⁰ De conformidad con el segundo párrafo del artículo 247 de la Ley General de Sociedades, cuando en la sociedad anónima cerrada se determine la no existencia del directorio, todas las funciones establecidas en esta ley para este órgano societario serán ejercidas por el gerente general.

Y conforme al siguiente precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el I Pleno realizado los días 13 y 14 de setiembre de 2002:

FACULTADES DEL DIRECTORIO

Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición.

Criterio adoptado en la Resolución N° 021-2002-ORLC/TR del 18/1/2002, publicada el 4/2/2002.

¹¹ En el XC Pleno del Tribunal Registral realizado los días 27 y 28 de junio de 2012 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

FACULTADES DEL GERENTE GENERAL.

El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia.

No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social.

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2007-SUNARP-TR-L del 19/1/2007.

¹² Asimismo, téngase presente que de acuerdo con el último párrafo del artículo 188 de la Ley General de Sociedades, las limitaciones o restricciones a las facultades que no



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

En cambio, la medida cautelar de administradora de bienes fue presentada para su anotación en el Registro de Sociedades el **7/7/2021**, razón por la cual, no es oponible a quienes han adquirido bienes de Realty & Investment S.A.C. con las transferencias formalizadas con este título máxime si, como ya se ha explicado, todo acto registrado de una sociedad es oponible a terceros solamente desde la fecha de su presentación o ingreso al Registro, no a aquellos actos que se hayan formalizado con anterioridad a ese momento.

Por estas consideraciones, **se revoca el numeral 4 de la observación.**

15. Con relación a lo observado por la registradora en el numeral 5 de la esquila impugnada, es oportuno recordar que el Tribunal Registral se ha pronunciado mediante Resolución N° 1794-2018-SUNARP-TR-L del 3/8/2018 en el sentido que: “La discrepancia en cuanto a la fecha de la minuta de compraventa indicada en la escritura aclaratoria no constituye defecto que amerite una observación”.

Si bien la jurisprudencia transcrita hace referencia a una escritura aclaratoria, somos de la opinión que análogo criterio es extensivo a la escritura ratificatoria del 21/6/2021, puesto que, en uno u otro caso, la fecha de la minuta – que dio mérito a la extensión de la escritura – no constituye un dato que deba publicitarse en el asiento de inscripción respectivo.

Téngase presente además que no todo defecto o infracción de las formas legalmente preestablecidas configura un supuesto de denegatoria de inscripción, ello por cuanto su observación no tiene por qué exaltarse al grado que cualquier menor error u omisión acarree la ineficacia del título como documento inscribible. Considerando entonces – como se expuso en el párrafo precedente – que el dato observado por la primera instancia es irrelevante para efectos de la inscripción solicitada, podemos colegir que el defecto denunciado no enerva la eficacia del título.

Finalmente, este Tribunal no advierte contradicción entre el mutuo disenso y la dación en pago acordados por las partes en la escritura pública del 7/5/2021, ratificada por escritura del 21/6/2021, y los numerales 2.9 y 2.12 de la cláusula segunda de la escritura del 7/5/2021, por cuanto las obligaciones ahí estipuladas no dejan sin efecto ninguna de las transferencias de propiedad que se quieren inscribir con el presente título. Igual sucede con la transacción extrajudicial acordada por las partes, pues dicho pacto no les resta eficacia real a las mencionadas transferencias.

consten expresamente inscritas en la partida electrónica de la sociedad, no serán oponibles a terceros.



RESOLUCIÓN No. - 2147 -2023-SUNARP-TR

En consecuencia, **se revocan los numerales 1 y 5 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 105-2023-SUNARP/PT del 17/5/2023.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos registrales respectivos, de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal del Tribunal Registral

JE