



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2357-2016-SUNARP-TR-L

Lima, 22 NOV. 2016

APELANTE : SUSY LILIANA CASTELLANO HUARANGA
TÍTULO : N° 936682 del 15/6/2016.
RECURSO : Escrito presentado el 23/8/2016.
REGISTRO : Derechos Mineros de Huancayo.
ACTO (s) : Resolución unilateral de cesión minera y de cesión de posición contractual.
SUMILLA :

RESOLUCIÓN DE CONTRATO

"Procede la resolución unilateral de contrato al amparo del artículo 1430 del Código Civil, siempre y cuando se haya pactado en el contrato una cláusula resolutoria expresa donde se identifique con precisión la prestación que al ser incumplida será causa de la resolución de contrato. Asimismo, es requisito que la carta notarial dirigida a la parte que no cumplió el contrato sea al domicilio indicado por las partes en el citado contrato."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de cesión minera y de cesión de posición contractual respecto de las concesiones mineras denominadas Esperanza Nueva I y Nueva Esperanza VIII inscritas en las partidas N° 11035981 y 11145503 del Registro de Derechos Mineros de Huancayo, respectivamente.

Para tal efecto se adjuntó el parte notarial de la escritura pública del 6/6/2016 extendida ante el notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Derechos Mineros de Huancayo José Armando Tazza Chaupis tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

1.- ANTECEDENTES:

Antecedente registral: Partida electrónica N° 11035981 y 11145503 del Reg. Minero.

Datos del título: Parte notarial de la escritura pública de fecha 6/6/2016, otorgado por el notario de Huancayo Dr. Robert J. Espinoza Lara.

Acto: Resolución unilateral de contrato de cesión y cesión de posición contractual (dos actos sobre dos concesiones mineras).

Presentante: Susy Liliana Castellano Huaranga.

Teniendo en cuenta que:

A: El usuario solicita la inscripción de la escritura de RESOLUCIÓN UNILATERAL del contrato de cesión minera y contrato de cesión de



RESOLUCIÓN No. 2354-2016-SUNARP-TR-L

posición contractual, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Cancio Zevallos Buendía y Andrea Huaira Taipe a favor de Compañía Minera La Huaca S.A.C. y ésta a su vez cedió su posición contractual a la empresa Inversiones Generales El Lago S.A.C. inscrito en los asientos 2 y 3, respectivamente de las partidas registrales antes referidas, amparándose en lo previsto por el Art. 1430 del C.C. en razón que el cesionario ha incumplido con pagar el derecho de vigencia de las concesiones correspondiente a los años 2014 y 2015 del C.C. (causal prevista en el ítem "c" de la séptima cláusula, obligación prevista en el ítem 4.3 de la cláusula cuarta, respectivamente, del contrato de cesión). B.- Verificado el contenido de las cláusulas que obran en el contrato de cesión minera (escritura del 15-4-2010 ante el notario de Huancayo Dr. Robert J. Espinoza Lara que obra en el título archivado No. 26187 de fecha 5-8-2010) y de las cláusulas que obran en el contrato de cesión de posición contractual (escritura de fecha 5-1-2011 aclarada por escritura de 28-1-2011 ambas ante la notaria de Lima Dra. Mónica Tambini que obra en el título archivado No. 1774 de 14-1-2011).

De conformidad con los Arts. 2009, 2011 del C.C., concordante con los Arts. III, V, 31, 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos Res. No. 126-2012-SUNARP/SN; los Arts. 3, 6, 32, 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros Res. No. 052-2004-SUNARP/SN, los Arts. 38 a 43, 166, 171 del D.S. No.014-92-EM el Dec. Leg. 109; y teniendo en cuenta que el usuario al reingreso recién canceló todos los derechos registrales por calificación y procedido a su calificación (reingreso recepcionado por esta sección el 30-6-2016); de conformidad con el inciso "a" del artículo 42 del mencionado reglamento general, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; por cuanto:

PRIMERO.- Que en los partes notariales de las escrituras (de cesión minera y cesión de posición contractual), que obran en los títulos archivados antes referidos; no consta de manera clara e inequívoca la CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA ni tampoco consta que en caso de incumplimiento de la obligación expresamente prevista de parte del cesionario, el cedente puede HACER USO o VALERSE de la cláusula resolutoria expresa para dar por resuelto el contrato. En este aspecto se debe entender que si bien, las partes, en mérito a la libertad contractual, pueden determinar libremente el contenido del contrato éstas no deben ser contrarias a la norma legal de carácter imperativo, y, por consiguiente si a través de la cláusula resolutoria expresa se faculta a una de las partes desvincularse del contrato de manera inmediata, dicha cláusula deber ser activada en casos de incumplimientos específicos, los mismos que deben encontrarse expresados de manera clara y precisa conforme incluso así lo establece el artículo 1430 del C.C. (que es el sustento del usuario) cuando dice que puede CONVENIRSE EXPRESAMENTE QUE EL CONTRATO SE RESUELVA cuando una de las partes NO CUMPLE DETERMINA PRESTACION A SU CARGO, ESTABLECIDA CON TODA PRECISIÓN":

Si bien en el contrato se especifica que será causal de resolución del contrato el incumplimiento de pago de las obligaciones previstas en el art. 166 y ss. del T.U.O. del Reglamento de la Ley General de Minería D.S. 014-92-EM, también es cierto que las partes no ha acordado que el sólo incumplimiento de esta obligación por parte del CESIONARIO será causal para que de PLENO DERECHO se dé por resuelto el contrato; en todo caso la dilucidación de esta facultad por parte del CEDENTE para resolver de pleno derecho y de manera automática el contrato de cesión





RESOLUCIÓN No. -2357-2016-SUNARP-TR-L

y su consiguiente cesión de posición contractual deberá ser dilucida en el ámbito jurisdiccional.

SEGUNDO.- Por otro lado de conformidad con el Art.1430 del C.C. invocado por el usuario (cedente) se advierte que la RESOLUCION SE PRODUCE DE PLENO DERECHO CUANDO LA PARTE INTERESADA COMUNICA A LA OTRA QUE QUIERE VALERSE DE LA CLÁUSULA RESOLUTORIA.

En este aspecto del contenido de la carta notarial que obra insertada en la escritura de resolución materia de inscripción) se advierte que, si bien ésta ha sido remitida por el cedente al cesionario en este caso la Empresa INVERSIONES GENERALES EL LAGO S.A.C. a su domicilio consignado sito en Av. Javier Prado Oeste No 2021 San Isidro Lima (conforme consta los partes notariales que obra en el título archivado No. 1774 de 14-01-2011), también es cierto que en la parte final de dicha carta insertada, el señor notario expresamente indica: "NO PUDIENDO SER ENTREGADA EN VISTA QUE UNA PERSONA QUIEN SE NEGÓ A IDENTIFICARSE ME INFORMÓ QUE LA ENTIDAD DESTINATARIA YA NO DOMICILIA EN LA DIRECCIÓN INDICADA, NEGÁNDOSE A RECIBIR LA PRESENTE". (el resultado y subrayado es nuestro). Certificación que merece fe conforme lo prevé el Art. 24 concordante con el Art. 100 del Dec. Leg. 1049)

En este aspecto, se debe tener en cuenta que de lo indicado por el señor notario en el diligenciamiento de la citada carta, no se advierte que el destinatario, en este caso el cesionario INVERSIONES GENERALES EL LAGO S.A.C. haya tenido pleno y efectivo conocimiento de la notificación y por ende de que el contrato haya sido resuelto de pleno derecho conforme al Art. 1430 del C.C. invocado por el cedente debido a las causales de resolución en la que ha incurrido; pues se entiende, que el destinatario no ha tenido pleno ni efectivo conocimiento de la notificación debido a que la carta notarial no fue entregada, pues la persona con que se entendió el diligenciamiento no recepcionó la carta (ésto se deriva de la certificación del señor notario obrante en la parte final de la carta insertada en la escritura materia de inscripción).

Al respecto según el Dr. Adolfo DI MAJO en su obra la Celebración del contrato, edición ARA Editores, refiere que en cuanto a las declaraciones recepticias "lo relevante para efectos de generar la presunción de conocimiento, es el arribo de la declaración a la esfera de cognoscibilidad del destinatario, de forma tal que en éste se encuentra en condición de conocer la aceptación."

También sobre este aspecto la Corte Suprema en la Casación No.3241-2000, entre otros establece que la resolución del conato opera sólo si previamente se comunica a la otra parte la intención de ejecutar la cláusula resolutoria, y, en cuanto a la comunicación establece que no basta la mera comunicación, pues para que la resolución surta efectos debe estar en condición de ser conocida por el destinatario, debiendo comunicarse de manera inequívoca y fehaciente en cuanto a las obligaciones incumplidas y al conocimiento efectivo de la notificación notarial.

En tal sentido, por las razones antes indicadas adoleciendo de un defecto insubsanable, se procede a la tacha sustantiva del presente título, teniendo expedido el usuario, su derecho de recurrir a la segunda instancia registral.

III.- CITA LEGAL: T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN

Artículo 32.- Alcances de la calificación. - El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos presentados para su inscripción, deberán:



RESOLUCIÓN No. 2357-2016-SUNARP-TR-L

"a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma. sin perjuicio de la legitimación de aquéllos." (...)

Código Civil

Artículo 1430.- Condición resolutoria.- 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."

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros aprobado por Resolución N° 052-2004-SUNARP/SN.

Artículo 38.- Cláusula resolutoria expresa del contrato. Para la inscripción de la escritura pública de resolución de contrato por causa de cláusula resolutoria expresa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, ésta deberá contener la siguiente información:

- a) Indicación de la prestación incumplida;
- b) Comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El artículo 1430 del Código Civil faculta a las partes, conforme al principio de libertad contractual y al principio de autonomía de voluntad, a pactar libremente en los contratos cláusulas especiales que sancionen el incumplimiento de determinadas prestaciones, bastando para ello, la comunicación realizada por la parte fiel (acreedora) a la otra infiel (deudora) de la aplicación de dichas cláusulas.

- En el contrato del 15/4/2010 se estableció clara y expresamente en el literal c) de la cláusula séptima que el contrato se puede resolver unilateralmente si la parte cesionaria incumple con la obligación establecida en el punto 4.3. de la cláusula cuarta, estando en el punto 4.3. de la cláusula cuarta que es obligación de la parte cesionaria cumplir con el pago anual del derecho de vigencia y demás obligaciones contraídas por las concesiones mineras materia del contrato. Al respecto, solicita se considere que cuando surjan dudas respecto de los alcances del acto jurídico se apliquen las normas de interpretación recogidas en los artículos 168 y 169 del Código Civil, por lo que sostiene que dicho literal no resulta confusa ni contradictoria.

- Aunado a ello, indica que por disposición legal contenida en el artículo 171 del TUO de la Ley General de Minería, el incumplimiento de la obligación de pago del derecho de vigencia es causal de resolución del contrato de cesión minera, que las partes solo precisaron en el contrato primigenio, coadyuvando a la interpretación de la voluntad de las partes, la misma que es de aplicación aun así no estuviera contenida en el contrato.

- Respecto del segundo punto de la tacha relativo a la comunicación a la parte deudora cita el artículo 100 del Decreto Legislativo del Notariado, el cual concordado con el artículo 1430 del Código Civil, se entiende que lo que se requiere es que la carta notarial se curse a la dirección que corresponde al





RESOLUCIÓN No. *2357*-2016-SUNARP-TR-L

interesado (deudor infiel) quien quedará en aptitud de tomar conocimiento de dicha comunicación.

- Conforme a la Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L del 14/6/2013 no puede exigirse que el deudor suscriba el cargo de recepción, pues bastaría que se niegue a ello para evitar que quede consumada la resolución del contrato, bastando con que se verifique que la carta notarial fue cursada al domicilio que corresponde, mientras no se notifique el cambio de domicilio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Derechos Mineros de Huancayo:

1. En la partida N° 11035981 del Registro de Derechos Mineros de Huancayo se encuentra inscrita la concesión minera denominada Esperanza Nueva I de titularidad de Cancio Zevallos Buendía y su cónyuge Andrea Huaira Taipe.

En el asiento 00002 consta inscrito el contrato de cesión minera celebrado por Cancio Zevallos Buendía y su cónyuge Andrea Huaira Taipe en condición de cedente a favor del cesionario Compañía Minera La Huaca S.A.C. por un plazo de 10 años computados a partir de la suscripción de la escritura pública que contiene el contrato, la cual se extendió el 15/4/2010 ante el notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara (título archivado N° 26187 del 5/8/2010).

En el asiento 3 consta inscrito el contrato de cesión de posición contractual celebrado por el cedente Compañía Minera La Huaca S.A.C. y el cesionario Inversiones Generales El Lago S.A.C. contenida en la escritura pública del 5/1/2011 otorgada ante la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, conforme al cual el cedente otorga por cesión contractual el derecho minero inscrito en esta partida a favor del cesionario en virtud de la cláusula sexta del contrato de cesión del 15/4/2010 (título archivado N° 1774 del 14/1/2011).

2. En la partida N° 11145503 del Registro de Derechos Mineros de Huancayo se encuentra inscrita la concesión minera denominada Nueva Esperanza VIII de titularidad de Cancio Zevallos Buendía y su cónyuge Andrea Huaira Taipe.

En el asiento 00002 consta inscrito el contrato de cesión minera celebrado por Cancio Zevallos Buendía y su cónyuge Andrea Huaira Taipe en condición de cedente a favor del cesionario Compañía Minera La Huaca S.A.C. por un plazo de 10 años computados a partir de la suscripción de la escritura pública que contiene el contrato, la cual se extendió el 15/4/2010 ante el notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara (título archivado N° 26187 del 5/8/2010).

En el asiento 3 consta inscrito el contrato de cesión de posición contractual celebrado por el cedente Compañía Minera La Huaca S.A.C. y el cesionario Inversiones Generales El Lago S.A.C. contenida en la escritura pública del 5/1/2011 otorgada ante la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, conforme al cual el cedente otorga por cesión contractual el derecho minero inscrito en esta partida a favor del cesionario en virtud de la cláusula sexta del contrato de cesión del 15/4/2010 (título archivado N° 1774 del 14/1/2011).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Walter Juan Poma Morales.





RESOLUCIÓN No. 2357-2016-SUNARP-TR-L

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

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

VI. ANÁLISIS

1. La cláusula resolutoria expresa también denominada por la doctrina como pacto comisorio, se encuentra regulada en el artículo 1430 del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

“**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.”

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.
- c) La declaración de la parte fiel.

Esto tiene su fundamento en que si bien será el incumplimiento de una de las partes lo que genere la resolución prevista en la cláusula; es la declaración de la parte fiel (en el sentido que hará uso de la cláusula resolutoria) la que concede efectos a la resolución.

Manuel de la Puente y Lavallo¹, expresa al respecto 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.*”

3. Tenemos entonces que la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato por la cual se conviene que éste queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo. Estas prestaciones pueden ser de dar, hacer o no hacer.

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

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



RESOLUCIÓN No. 2357-2016-SUNARP-TR-L

necesario que el interesado haga uso de la misma comunicándola a la otra parte.

En tal sentido, cualquiera de las partes puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que se trate del acreedor de la prestación no ejecutada y exista estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente, se requiere de una declaración de la parte que goza del derecho de resolver el contrato, de hacer uso de dicha cláusula comunicada a la otra parte.



4. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros en su artículo 38 ha regulado la inscripción de la resolución de contrato por causa de cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, expresando que los documentos a presentar para ello son los siguientes:

Artículo 38.- Cláusula resolutoria expresa del contrato

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

- Indicación de la prestación incumplida;
- Comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria;

Entonces, debe adjuntarse la escritura pública otorgada por la parte acreedora donde indique la prestación incumplida (inciso a) y se adjunte inserta o en documento aparte la comunicación indubitable cursada a la otra parte, donde se le pone en conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria (inciso b).



5. En el presente caso, la sociedad conyugal conformada por Cancio Zevallos Buendía y Andrea Huaira Taipe en su condición de cedente con el cesionario Compañía Minera La Huaca S.A.C., celebraron un contrato de cesión minera respecto de las concesiones mineras denominadas Esperanza Nueva I y Nueva Esperanza VIII inscritas en las partidas N° 11035981 y 11145503 del Registro de Derechos Mineros de Huancayo, respectivamente, por el plazo de diez años contados desde la suscripción de la escritura pública que origine tal contrato.

Dicho contrato quedó inscrito en los asientos 00002 de cada una de las partidas de los derechos mineros, en virtud de la escritura pública del 15/4/2010 otorgada ante el notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara, que obra en el título archivado N° 26187 del 5/8/2010 que diera mérito a la extensión de dichos asientos.

Revisada la escritura de la cesión minera, consta lo siguiente:

Cuarto: Obligaciones de la "Cesionaria":

(...)

4.3. Cumplir con el pago anual del derecho de vigencia y demás obligaciones contraídas por las concesiones mineras materia del presente contrato, mientras se mantenga vigente el presente instrumento.

Sétimo: Resolución:

(...)

Asimismo, el presente contrato se puede resolver unilateralmente por las siguientes causales:

(...)





RESOLUCIÓN No. 2357-2016-SUNARP-TR-L

C. Si la cesionaria incumple con la obligación establecida en el punto 4.3 de la cláusula cuarta del presente instrumento.

(Resaltado nuestro)

Como puede apreciarse de los textos transcritos, el contrato podrá ser resuelto unilateralmente si se verifica que la cesionaria incumple con el pago anual del derecho de vigencia y demás obligaciones contraídas por las concesiones mineras cedidas. Así, pues, la cláusula resolutoria expresa si ha sido pactada por las partes en el contrato, contrariamente a lo indicado por el registrador, apreciándose además que la causal indicada (incumplimiento de pago de derecho de vigencia) ha sido previsto inequívocamente en el contrato como aquella que habilita a la parte acreedora ejercer la cláusula resolutoria.

Al respecto, si bien no se indica expresamente respecto de dicho inciso c) que la cedente (esto es, la sociedad conyugal titular de los derechos mineros) es la que ostenta la facultad de resolución unilateral por incumplimiento de la cesionaria respecto de la obligación a la que se refiere el inciso 4.3 de la cláusula cuarta, se desprende vía interpretación que tal facultad sobre dicho supuesto recae necesariamente en la cedente, pues la parte obligada a cumplir con las obligaciones establecidas en dicho numeral 4.3 es la cesionaria, por lo que carecería de sentido indicar que la cesionaria resuelva el contrato por su propio incumplimiento.

6. Posteriormente, el cesionario Compañía Minera La Huaca S.A.C., respecto del contrato de cesión minera que celebró con los titulares de los derechos mineros, cedió su posición contractual a favor de Inversiones Generales El Lago S.A.C., mediante la escritura pública del 5/1/2011 otorgada ante la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila.

De la revisión de dicha escritura que obra en el título archivado N°1774 del 14/1/2011 que diera mérito a la extensión del asiento 3 de cada una de las partidas de las concesiones mineras, se advierte lo siguiente:

Tercera:

(...)

En virtud de la cesión de posición contractual materia del presente instrumento, **la cesionaria se sustituye en todos los derechos y obligaciones que tenía la empresa frente a el titular. Asimismo, las partes acuerdan que permanecerán vigentes todas las cláusulas del contrato de cesión primigenio suscrito.**

(Resaltado nuestro)

Conforme al contrato de cesión de posición contractual, Inversiones Generales El Lago S.A.C., sustituye a la Compañía Minera La Huaca S.A.C., en el contrato de cesión minera, no habiéndose modificado el contrato de cesión primigenio, pues sólo se trata de un cambio en una de las partes, por lo que se mantiene vigente sus estipulaciones, conforme además ha sido expresado por las partes en la cláusula transcrita, siendo oponible, por tanto, a la nueva cesionaria las estipulaciones sobre la resolución unilateral del contrato establecidas en la cláusula séptima del contrato de cesión minera en caso de incumplimiento.

7. Ahora bien, con el presente título, la sociedad conyugal titular de las concesiones mineras cedidas pretende inscribir la resolución unilateral del contrato de cesión minera en referencia. Para tal efecto se adjuntó el parte notarial de la escritura pública del 6/6/2016 extendida ante el notario de



RESOLUCIÓN No. -2357-2016-SUNARP-TR-L

Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara, donde la sociedad conyugal titular de los mencionados derechos mineros expresa lo siguiente:

Segundo: De la resolución:

Por el presente contrato y en aplicación del artículo 1430 del Código Civil, **se resuelve y se deja sin efecto el contrato de cesión minera y el contrato de cesión de posición contractual (...) por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el título sexto, capítulo I del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM, específicamente, el no pago del derecho de vigencia de las concesiones mineras de los años 2014 y 2015.**

Para dicho efecto se cursó la respectiva comunicación notarial al domicilio de la empresa cesionaria Inversiones Generales El Lago S.A.C. en el domicilio señalado en el contrato de cesión de posición contractual.

De lo expresado por la sociedad conyugal queda claro que la resolución del contrato de cesión minera que otorga bajo los alcances del artículo 1430 del Código Civil es respecto al incumplimiento del pago del derecho de vigencia de las concesiones mineras correspondientes a los años 2014 y 2015, causal que ha sido prevista expresamente como habilitadora del ejercicio de la resolución unilateral del contrato, en el inciso c) de la cláusula séptima del contrato de cesión minera.

Entonces, estando a los términos expresados en la escritura de resolución unilateral, se colige que la sociedad conyugal hizo uso de la cláusula resolutoria prevista en la cláusula séptima del contrato de cesión minera, en cuyo inciso c) se faculta para resolver el contrato unilateralmente ante el incumplimiento del pago del derecho de vigencia de las concesiones por parte de la cesionaria.

Por tanto, al haberse otorgado por la parte cedente la resolución unilateral del contrato bajo las estipulaciones a dicho efecto previstas en la cláusula séptima del contrato de cesión minera, cuyo contenido además respecto al supuesto de la presente resulta ser preciso y acorde al artículo 1430 del Código Civil, contrariamente a lo sostenido por el registrador, corresponde **revocar el extremo primero de la tacha sustantiva** formulada.

8. Por otro lado, tal como se ha expuesto, a efectos de la inscripción de la resolución unilateral del contrato, se requiere acreditar la comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

En el presente caso, tenemos que la carta por la que se comunica la resolución del contrato han sido diligenciada notarialmente. Considerando ello, corresponde analizar los alcances de la certificación de entrega de carta notarial.

Es el artículo 100 del Decreto Legislativo del Notariado, D. Leg. 1049, el que regula este tema, señalando:

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

Así, tratándose de cartas notariales debemos decir que la eficacia en su uso radica en que un profesional con capacidad fedante – el notario –, da fe de la entrega de la carta, consignando la fecha, la que constituye fecha cierta.



RESOLUCIÓN No. 2357-2016-SUNARP-TR-L

9. Ahora bien, la comunicación al deudor - ya sea mediante carta notarial o mediante otra comunicación indubitable -, debe dirigirse al domicilio del deudor.

En este caso, en el contrato de cesión de posición contractual, la nueva cesionaria Inversiones Generales El Lago S.A.C. consignó su domicilio en la parte introductoria: avenida Javier Prado Oeste N° 2021, San Isidro señalándose en la cláusula cuarta de dicho contrato que aquella es donde debe remitirse todas las comunicaciones con relación al contrato y que servirá en general para todo lo que se refiera a la ejecución y el cumplimiento del mismo.

Considerando tal dirección, se verifica que la carta notarial cursada por la sociedad conyugal titular de los derechos mineros, ha sido dirigida a dicha dirección: avenida Javier Prado Oeste N° 2021, San Isidro

10. Al respecto, tal como se expresó en la Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L del 14/6/2013, debe recalarse que lo que se requiere es que la carta notarial o comunicación indubitable se curse a la dirección que corresponde. Al cursar la carta o comunicación a dicha dirección, el interesado (el deudor) está en aptitud de tomar conocimiento de dicha comunicación. Es por ello que resulta fundamental determinar el domicilio al que debe cursarse la comunicación, domicilio que en este caso se estableció con total claridad en el contrato cesión de posición contractual, en virtud del cual, la nueva cesionaria Inversiones Generales El Lago S.A.C. (deudora) adquiere tal condición respecto del contrato de cesión, y respecto del cual se verificó que se cursó la carta notarial a tal dirección.

No podría exigirse que el deudor suscriba el cargo de recepción, pues bastaría que se niegue a ello para evitar que quede consumada la resolución del contrato. Los efectos de los contratos no pueden quedar sujetos a la mera potestad de uno de los contratantes.

Así, bastará con que se verifique que la carta notarial (u otra comunicación indubitable) fue cursada al domicilio que corresponde. Mientras no se notifique el cambio de domicilio, se reputa entonces que toda comunicación dirigida al domicilio designado surte efectos.

11. En este caso, la carta del 21/5/2016 fue dirigida a la nueva cesionaria Inversiones Generales El Lago S.A.C. en la dirección indicada en el contrato de cesión de posición contractual: avenida Javier Prado Oeste N° 2021, San Isidro, con lo cual se ha cumplido con comunicar el ejercicio de la cláusula resolutoria.

Ahora, si bien se ha dejado indicado en la carta diligenciada por el notario de Lima Luis Dannon Brender, que no había sido entregada en vista que una persona quien se negó a identificarse, informó que la entidad destinataria ya no domicilia en la dirección indicada, negándose a recibir la presente carta; debe señalarse conforme a la Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L del 14/6/2013, que no se requiere una constancia de recepción de la carta por parte del deudor, pues lo que es materia de verificación es que haya sido dirigida a la dirección puesta en el contrato a dicho efecto, más aún si no se acreditó un nuevo domicilio donde se le notifique a la nueva cesionaria.

Por tanto, corresponde **revocar el segundo extremo de la tacha sustantiva.**



RESOLUCIÓN No. - 2357-2016-SUNARP-TR-L

Interviene la vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada según Resolución N° 221-2016-SUNARP-PT del 25/11/2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Derechos Mineros de Huancayo al título señalado en el encabezamiento y proceder con su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.




WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral