



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2549 -2017 - SUNARP-TR-L
Lima, 08 NOV. 2017

APELANTES : JORGE LUIS ROJAS QUIROZ
TÍTULO : N° 1521288 del 19/7/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 62135 del 8/8/2017.
REGISTRO : Derechos Mineros de Lima.
ACTO : Resolución unilateral de contrato.

RESUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO

"No podrá registrarse la resolución unilateral de un contrato, en aplicación del artículo 1429 del Código Civil, cuando se ha estipulado una cláusula arbitral para solución de las controversias que surgiera del contrato, en ese sentido deberá en su caso requerirse el inicio del arbitraje que corresponda."

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 transferencia de concesión minera con hipoteca legal, contenido en la escritura pública del 20/1/2012 otorgada ante el notario de Lima Ricardo José Barba Castro, inscrito en la partida electrónica N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de Lima.

Para tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública de resolución del contrato de transferencia de acciones y derechos mineros del 14/7/2017 otorgada ante el notario de Lima de Fermín Antonio Rosales Sepulveda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Derechos Mineros de Lima Vilma Salazar Montoya observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

Se tacha el presente título por cuanto:

De la lectura del título archivado de transferencia de fecha 20 de Enero del 2012, se advierte que las partes han establecido en la cláusula novena: solución de conflictos.- Todo conflicto, controversia que surja con motivo de o en relación con el contrato y que no puedan ser solucionados dentro de los 30 días siguientes de iniciadas las respectivas negociaciones entre las partes, será resuelto mediante Arbitraje, detallándose así el procedimiento a seguir para tal efecto, más aún al haberse constituido una hipoteca legal por el saldo del precio, ya que en este supuesto se tiene la opción de ejecutar dicha garantía.

Asimismo de conformidad con el Art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:



RESOLUCIÓN No. -2549 -2017 - SUNARP-TR-L

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 rectifique los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Se emite la presente tacha de conformidad con el literal a) del Artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes sustentan su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

-Considera que no existe disposición legal alguna que señale, como lo pretende o sugiere la Registradora, que la sola inclusión de una cláusula arbitral o la sola constitución de una hipoteca legal, implique o traiga como consecuencia la imposibilidad de resolver un contrato.

- Manifestar que la inclusión de una cláusula arbitral no impide de modo alguno resolver un contrato por incumplimiento, ni existe ninguna base legal en todo nuestro ordenamiento para arribar a semejante conclusión.

- En relación a lo primero debemos de manifestar que la inclusión de una cláusula de solución de controversias, en este caso, la cláusula arbitral no impide de modo alguno resolver un contrato por incumplimiento. De hecho, como adelantamos, no existe ninguna base legal en todo nuestro ordenamiento para arrojar a semejante conclusión.

- La resolución por incumplimiento constituye el ejercicio de un derecho potestativo de carácter negocial que tiene por objeto tutelar el derecho de crédito del acreedor frente al incumplimiento, y en nuestro Código Civil, se configura como un derecho que puede ser actuado extrajudicialmente sobre la base del incumplimiento.

- Ello es así, por cuanto la resolución contractual por incumplimiento contemplada en nuestro ordenamiento civil reconoce las siguientes tres modalidades: art.1428° (resolución judicial), art. 1429° (resolución por intimación o por autoridad del acreedor), y art. 1430° (cláusula resolutoria expresa).

- De esta forma, el argumento que sustenta la tacha no resiste el menor análisis por cuanto es válido dentro de nuestro ordenamiento civil, provocar la resolución de un contrato por incumplimiento ejercitando el mecanismo resolutorio previsto en el artículo 1429° del Código Civil (resolución por intimación o por autoridad del acreedor), que constituye una resolución extrajudicial que opera de pleno derecho.

- Este derecho no está subordinado en la ley a la existencia o no de una cláusula de solución de controversias ni tampoco el Derecho Legislativo 1071 (Ley que norma el arbitraje) establece o señala que pactado un arbitraje se entiende la renuncia al derecho de resolución por incumplimiento que es lo indirectamente sugiere la Registradora en su esquila de tacha.

- De acuerdo con el artículo 2010 del Código Civil correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble, la escritura pública de resolución unilateral constituye título formal válido para merecer acogida registral, asimismo conforme al artículo 2019 del Código Civil, la resolución contractual constituye un acto jurídico que tiene por objeto principal extinguir una relación contractual.

- De otro lado, la registradora también señala como fundamento de la tacha que no procede la inscripción de la Resolución Unilateral en tanto existe constituida una hipoteca legal de los transferentes, que son quienes resuelven el contrato.





RESOLUCIÓN No. - 2549 -2017 - SUNARP-TR-L

- La hipoteca legal constituye una garantía real que se levanta a favor del acreedor de oficio por el Registrador en los casos en que la ley lo señala-entre ellos, cuando en un acto de transferencia existe un saldo de precio; es decir, constituida una garantía a favor del acreedor, la consecuencia legal que acarrea es que aquel contará con un respaldo de naturaleza real para ejercitar su tutela de incumplimiento de modo más eficiente y satisfactorio, en la eventualidad de un incumplimiento.

- Sin embargo, ello no significa ni se traduce de modo alguno, en la renuncia a resolver el contrato, de hecho en la escritura pública de transferencia objeto de resolución no existe pacto alguno de renuncia para resolver el contrato.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 469 al 472 del tomo 157, a fojas 79 al 84 del tomo 182, a fojas 489 al 490 del tomo 183, a fojas 329 al 327 del tomo 224, que continua en la ficha N° 157469 y en la partida electrónica N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de Lima, corre inscrito la concesión minera denominada "Pararrayo" ubicada en el distrito de Aquia, provincia de Bolognesi y departamento de Ancash, con una extensión de 45.00 hectáreas.

En el asiento 18 de la citada partida consta inscrita la titularidad de la concesión a favor de Leoncio Silvino Robles Cerna casado con Olinda Torre de Robles, mediante escritura pública del 21/6/2011 y su aclaratoria 7/7/2011 y 18/7/2011 otorgada ante notario de Huaraz Dr. Régulo Victorino Valerio Sanabria.

En el asiento 19 corre inscrito el contrato de transferencia de derecho minero con hipoteca legal, otorgado por Leoncio Silvino Robles Cerna casado con Olinda Torre de Robles a favor del Minera Don Eliseo S.A.C. inscrita en la partida electrónica N° 12185584 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito de la escritura pública del 20/1/2012 extendida ante Notario de Lima, Dr. Ricardo José Barba Castro. (T.A. N° 82144 del 25/1/2012).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede la resolución unilateral de un contrato sujeto a una cláusula arbitral.

VI. ANÁLISIS

1. El Registro de Derechos Mineros integra el Registro de Propiedad Inmueble y en este se inscriben las concesiones y los actos y derechos a los que se refiere el Reglamento y demás disposiciones legales pertinentes; tal como lo estableció el artículo 2 de la Ley N° 26366¹, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y el artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16/10/1994.



RESOLUCIÓN No. - 2549 -2017 - SUNARP-TR-L

Registro de Derechos Mineros, aprobado por Resolución N° 052-2004-SUNARP-SN².

2. En el Título XIII de la Ley General de Minería se regula a los contratos mineros. El capítulo I "Disposiciones Generales", dispone que los contratos mineros constarán en escritura pública y deberán inscribirse en el Registro Público de Minería, para que surtan efecto frente al Estado y terceros (artículo 163).

En este mismo Título XIII se regulan, en los capítulos siguientes, el contrato de transferencia, el contrato de opción, sociedades legales, y el contrato de riesgo compartido.

Asimismo, el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros aprobado por Resolución N° 052-2004-SUNAP-SN establece lo siguiente:

"Son actos inscribibles en el Registro de Derechos Mineros:

- a) Las concesiones a que se refiere la Ley General de Minería;
- b) Las resoluciones de áreas de no admisión de denuncios;
- c) Los contratos que se celebren sobre las concesiones referidas en el inciso a) que antecede;
- d) Otros actos que declaren, trasmitan, modifiquen, limiten o extingan obligaciones, derechos y atributos establecidos en la Ley General de Minería, Código del Medio Ambiente y disposiciones complementarias que correspondan a las concesiones;
- e) Las resoluciones administrativas y judiciales, a pedido de parte o mandato de la autoridad, que recaigan en la concesión, las obligaciones, los derechos y los atributos que corresponden a esas concesiones."

3. De otro lado, la calificación registral se encuentra definida como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dentro de esta calificación, conforme al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos; el registrador y el Tribunal Registral, debe 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.

Asimismo, debe verificar la validez del acto o contrato, la formalidad del título en el que éste consta así como la de los demás documentos presentados; y también comprobarse que el acto sea inscribible, sin perjuicio de corroborar que los documentos que conforman el título se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.

4. 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.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2004.



RESOLUCIÓN No. -2549-2017 - SUNARP-TR-L

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.

5. De otro lado, el segundo párrafo del artículo 1372 del Código Civil establece que: "(...) La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. (...)".

De acuerdo con el aludido precepto normativo, la resolución de un contrato puede ser invocada judicial o extrajudicialmente, en ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que lo motiva.

6. En el caso de los contratos con prestaciones recíprocas, el Código Civil ha dispuesto que en caso de incumplimiento podrá resolverse el contrato, en los siguientes supuestos:

Resolución por incumplimiento

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.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

Resolución de pleno derecho

Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

Condición resolutoria

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.

7. Así, la inscripción de la resolución de pleno derecho de un contrato se encuentra prevista en el artículo 37 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros el cual dispone:

"Artículo 37.- Resolución de pleno derecho

Para la inscripción de la escritura pública de resolución de pleno derecho de un contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1429 del Código Civil, ésta deberá contener la siguiente información:





RESOLUCIÓN No. -2545-2017 - SUNARP-TR-L

- a) El requerimiento mediante carta notarial con cargo de recepción, hecho por la parte perjudicada con el incumplimiento, para que la otra parte cumpla con su prestación en un plazo no menor de 15 días. El requerimiento deberá precisar la obligación y obligaciones incumplidas y el apercibimiento de que este incumplimiento es causal de resolución del contrato. La carta notarial deberá ser remitida al domicilio que corresponda;
- b) La declaración del acreedor de la obligación, de que el deudor no ha cumplido con satisfacer la prestación en el plazo otorgado."

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de transferencia de concesión minera con hipoteca legal, contenido en la escritura pública del 20/1/2012 otorgada ante el notario de Lima Ricardo José Barba Castro, inscrito en la partida electrónica N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de Lima.

La Registradora deniega la inscripción, por cuanto en el título archivado de la transferencia de derecho minero se aprecia que las partes han establecido una cláusula arbitral por lo que considera que no es factible inscribir la resolución unilateral rogada.

Por su parte, el apelante alega que la inclusión de una cláusula arbitral no impide de modo alguno resolver un contrato por incumplimiento, asimismo no existe ninguna base legal en todo el ordenamiento jurídico que señala que la cláusula arbitral imposibilite de resolver el contrato unilateralmente.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede la resolución unilateral del contrato de transferencia de concesión minera sujeto a una cláusula arbitral.

9. Ahora bien, se ha presentado la escritura pública del 14/7/2017 extendida ante la notaria de Lima Fermin Antonio Rosales Sepulveda, mediante la cual la sociedad conyugal conformada por Leoncio Silvino Robles Cerna y Olinda Torre de Robles resolvieron el contrato de transferencia de concesión minera celebrado con Minera Don Eliseo S.A.C. registrado en la partida electrónica N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de Lima, apreciándose de sus cláusulas lo siguiente:

"(...)

PRIMERA: Mediante escritura pública de transferencia de acciones y derechos mineros de fecha 20 de enero del 2012 ante notario de Lima Ricardo Barba Castro, el señor Leoncio Silvino Robles Cerna y su esposa la Sra. Olinda Torres de Robles, suscribieron con Minera Don Eliseo S.A.C., una transferencia de las acciones y derechos mineros de la Concesión Minera Pararrayo, ..., a favor de Minera Don Eliseo S.A.C., siendo que dicho acto fue inscrito en la partida N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, en adelante el contrato.

SEGUNDO: Mediante carta notarial de fecha 01 de junio del 2017, diligencia por notario de Lima Dr. Julio Antonio del Pozo Valdez el 02 de junio del 2017 se le requirió a Minera Don Eliseo S.A.C. **que proceda a pagar la suma de USD 222,000.00 (doscientos veinte y dos mil y 00/100 dólares de los estados unidos de américa) en el plazo de 15 días calendarios contados a partir de la recepción de la misma a efectos de cancelar el saldo del precio a favor de los suscritos** o en todo caso se sirva acreditar los pagos efectuados en caso de divergencia del monto adeudado. En caso de inobservancia, el señor Leoncio Silvino Robles Cerna y su esposa la Sra. Olinda Torre de Robles resolverían unilateralmente de pleno derecho al contrato.



RESOLUCIÓN No. - 2549 -2017 – SUNARP-TR-L

TERCERA: Habiendo transcurrido el plazo otorgado mediante carta notarial de fecha 01 de junio del 2017 y al no haber cumplido Minera Don Eliseo en cancelar la suma de USD 222,000.00 (Doscientos veinte y dos mil y 00/100 dólares de los estados unidos de américa) según lo requerido en la carta notarial, se envió una segunda carta notarial con fecha 20/6/2017, diligenciada por la Dr. Alfredo Paino Scarpati el 22 de junio del 2017, mediante la cual se comunica a Minera Don Eliseo S.A.C., la resolución unilateral del contrato.

En consecuencia, por el presente instrumento y aplicación con lo dispuesto por el artículo 1429 del Código Civil, formalizamos la resolución unilateralmente de pleno derecho el contrato.

(...)" (Lo resaltado es nuestro).



Conforme podemos apreciar, se ha procedido a resolver unilateralmente el contrato, por incumplimiento de las obligaciones pactadas y en aplicación del artículo 1429 del Código Civil.

Asimismo, en el mencionado instrumento público se han insertado dos cartas notariales, la primera del 1/6/2017 dirigida a la Minera Don Eliseo S.A.C. en referencia de requerimiento de pago del saldo de precio por transferencia de derechos y acciones de concesión minera Pararrayo-diligencia por el notario de Lima Jose Antonio Del Pozo Valdez- otorgándole un plazo de 15 días calendarios, bajo apercibimiento de resolver el contrato de transferencia de concesión minera; y la segunda del 20/6/2017 dirigida a la Minera Don Eliseo S.A.C. en referencia de resolución de contrato de transferencia minera - diligenciada por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, comunicándole la resolución de pleno derecho del contrato.

10. Por otro lado, de la revisión del título archivado N° 82144 del 25/1/2012 que diera mérito a la extensión del asiento 19 de la partida N° 02013770 del Registro de Derechos Mineros de Lima, en el que obra el contrato de transferencia de derecho minero que se pretende resolver, y de cuyo contenido se tiene lo siguiente:

"(...)

NOVENO.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Todo conflicto, controversia o reclamo que surja con motivo de o en relación con este contrato y que no puedan ser solucionados dentro de los 30 días siguientes de iniciadas las respectivas negociaciones entre las partes, será resuelto mediante arbitraje conforme a las disposiciones de esta sección. Todas las controversias que se deriven de este contrato o que tengan relación con el mismo, incluidas las relativas a su existencia, validez o terminación, así como las vinculadas al presente convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, bajo la administración de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyos reglamentos y estatutos (las "normas") las partes se someten expresamente. El laudo será definitivo e inapelable. Dichos normas se entienden incorporadas por referencia en este contrato en caso de que existiesen cualesquiera discrepancias entre las disposiciones de este contrato y las contenidas en dichas normas, prevalecerán las disposiciones de este contrato. El lugar de arbitraje será la ciudad de Lima.

(...)" (El resaltado es nuestro)

Del tenor de lo expuesto, tenemos que la voluntad de las partes ha sido de someterse a la jurisdicción arbitral en caso de cualquier controversia o discrepancia que surgiera en relación del contrato que celebraron.

11. Siendo ello así, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 1361 del Código Civil, por el cual se dispone que: "Los contratos son obligatorios



RESOLUCIÓN No. -2549 -2017 - SUNARP-TR-L

en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa condición debe probarla."

En atención a lo expuesto, podemos concluir que en general las normas establecidas en el Código Civil, en cuanto a la regulación de los contratos no son de imperativo cumplimiento sino más bien supletorias, toda vez que en ellos prima la voluntad de las partes, por lo que en el presente caso, no resulta de aplicación el artículo 1429 del Código Civil, por el cual se faculta, que en casos de incumplimiento de lo pactado se podrá resolver el contrato, cuando ello sea contrario a lo previamente establecido por las mismas partes.

Entonces, tenemos que por el principio de autonomía de la voluntad plasmado en el contrato minero submateria, las partes han establecido de manera clara y expresa que las controversias- por ende la resolución de contrato- sean solucionados por la instancia arbitral, y no por la decisión de una de las partes, en ese sentido las partes han renunciado a entablar otras formas de dar por concluido el contrato.

Asimismo, el numeral 1 del artículo 13 del Decreto Legislativo 1071 define al convenio arbitral así: "El convenio arbitral es un acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas las controversias o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza".

De acuerdo a ello, las instancias registrales no pueden cuestionar la validez del convenio referido al sometimiento a la jurisdicción arbitral de la controversia entre las partes sobre los asuntos materia de dicho contrato; pues, la cláusula arbitral es independiente del contrato y le compete únicamente al árbitro determinar su competencia, correspondiendo la objeción respectiva a la parte que así lo considere dentro del proceso.

Entonces, de acuerdo con la cláusula novena del contrato minero que obra en el título archivado N° 82144 del 25/1/2012, ante cualquier controversia debe someterse a conocimiento de un tribunal arbitral. En tal sentido, resulta acertado lo indicado por la Registradora en la denegatoria de inscripción, que el incumplimiento de las obligaciones surgidas en el contrato mencionado, acreditado con las cartas notariales remitidas a la parte deudora que obra inserto en la escritura pública de resolución de contrato adjuntado, corresponde a una controversia entre las partes por lo que correspondería aplicarse las disposiciones de la cláusula arbitral, no correspondiendo a las instancias registrales adoptar posición sobre los efectos de tal contrato, por lo tanto no procede la resolución unilateral del contrato cuando las partes han convenido para todo tipo de controversia ser sometido a la instancia arbitral.

Solo en el supuesto que la parte demandada ante el órgano jurisdiccional no deduzca dentro del plazo legal la excepción de convenio arbitral, es que podrá entenderse la renuncia tácita al arbitraje.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la Registradora, de conformidad con el inciso a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.





RESOLUCIÓN No. -2549-2017 – SUNARP-TR-L

Interviene el vocal (s) Guido David Villalva Almonacid autorizado mediante la Resolución N° 251-2017-SUNARP/PT del 26/10/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Derechos Mineros de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GIORJA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral