



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2579 -2023-SUNARP-TR

Lima, 15 de junio del 2023.

APELANTE : **MIGUEL ÁNGEL CICCIA VÁSQUEZ.**
TÍTULO : N° 939330 del 31/03/2023.
RECURSO : Escrito presentado el 25/05/2023.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución por mutuo disenso.

SUMILLA :

RESOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO

No procede la resolución por mutuo disenso de una compraventa cuyas prestaciones han sido íntegramente ejecutadas, pues ha quedado consumada la compraventa.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución por mutuo disenso del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 45109429 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de resolución por mutuo disenso del 24/05/2022 otorgada ante notario de Lima Alfonso Benavides de la Puente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:



TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título por cuanto conforme al Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCVI realizado en sesión extraordinaria del 24/9/2012:

"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".

También la Resolución N° 881-2017-TR.L del 20/04/2017, se dispone: "No procede la resolución de un contrato solicitada por las partes contratantes cuando las prestaciones ya se han ejecutado completamente".

En aplicación de la citada jurisprudencia, se tiene que conforme al asiento C00001 de la partida N° 45109429 del registro de propiedad inmueble, los compradores RICHARD MIGUEL REYES SUSANO y ALEYDA ROSA CARRANZA LUJAN adquirieron la propiedad, con precio pagado, por lo que cuentan con dominio inscrito, esto quiere decir que las prestaciones se ejecutaron completamente. En ese sentido, no procedería otorgar una resolución de dicho contrato que se encuentra ejecutado, en todo caso correspondería una transferencia de propiedad a favor de los vendedores. Sin embargo la escritura pública presentada de fecha 24/05/2002, no reúne los elementos de una transferencia, adoleciendo el título de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

En tal sentido se procede a la tacha de conformidad con el Art. 42 ic. a) del TUO del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En la cláusula segunda de la escritura pública de contrato de mutuo disenso del 24/05/2022 se señala: «Las partes declaran que los vendedores no han entregado la posesión del inmueble, por cuanto hasta la fecha los vendedores no han podido resolver el contrato de compraventa celebrado con el Sr. Miguel Jesús Ciccía Vásquez, a que se refiere el segundo párrafo de la cláusula precedente».
- Conforme al artículo 1550 y 1556 del Código Civil se debe concluir que si es posible resolver un contrato por mutuo disenso, cuando existen prestaciones objeto de obligaciones, cuyo cumplimiento se encuentra todavía pendiente, y no sólo cuando se encuentra pendiente la transferencia de la propiedad y pago del precio, como erróneamente se afirma en la anotación de tacha; toda vez que si bien estas últimas son obligaciones esenciales del contrato de compraventa, no son las únicas obligaciones a cargo del vendedor y comprador respectivamente.
- En tal sentido, encontrándose pendiente de cumplimiento la obligación de entrega del inmueble las partes contratantes se encontraban plenamente facultadas, para que en ejercicio de la autonomía de la voluntad, convenir en dejar totalmente sin efecto el contrato de compraventa del inmueble



inscrito en la Partida N° 45109429 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1306860 que continúa en la partida electrónica N° 49018526 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 12 de la manzana F-1, casa modelo P-Uno, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta que el predio *submateria* fue adquirido por Richard Miguel Reyes Susano y su cónyuge Aleyda Rosa Carranza Lujan, en mérito a compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Miguel Ángel Ciccía Vásquez y Carmen Carolina Ciccía, formalizada mediante escritura pública del 29/09/1999 extendida ante notario de Lima Alfonso Benavides de la Puente (Título archivado N° 164734 del 06/10/1999).

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 es inscribible una resolución de contrato de compraventa por mutuo disenso, cuando este se encuentra consumado.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación registral comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:



“(…)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

(…)”.

3. Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 1351 del Código Civil, el contrato es definido como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Asimismo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1352 del mismo Código, los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto en aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

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 este 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.

4. 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 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 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 esta se origina con posterioridad a la celebración del contrato, es decir, no incide en la estructura del contrato sino en los efectos que este origine.

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 estas en su totalidad, habrá quedado extinguida la relación jurídica nacida del contrato.

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.



5. 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. Sin perjudicar 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”; por su parte, 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.

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.

6. De acuerdo a 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

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 Bosch Editor S.A., Barcelona, 1995.

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



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 consuma cuando el vendedor ha cumplido con entregar el bien y el comprador con pagar su precio.

Dentro de este contexto, el mutuo disenso constituye un medio para extinguir obligaciones; en consecuencia, no es procedente cuando la prestación o prestaciones derivadas de la relación obligatoria han sido íntegramente ejecutadas; pues en este último supuesto el acto o contrato quedó consumado.

7. En concordancia con lo expuesto, conviene precisar que mediante el Pleno XCVI realizado en sesión extraordinaria del 24/9/2012⁷, 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.

8. Asimismo, con relación a este tema, en el Pleno CXI del Tribunal Registral, realizado en sesión no presencial el día 1 de octubre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo de cumplimiento obligatorio para la segunda instancia, que precisó el precedente citado:

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 acuerdo plenario son – entre otros –, los siguientes:

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



- A la autonomía de la voluntad sólo le es oponible el orden público, entendido como las normas básicas del ordenamiento jurídico para promover y mantener la convivencia social pacífica; en tal sentido, las partes en ejercicio de su autonomía privada pueden determinar libremente los términos del contrato que han convenido celebrar, la que está limitada a las normas de carácter imperativo.
- Si las partes indican en la escritura de resolución de contrato por mutuo disenso que el precio pactado no fue cancelado, se debe entender que la voluntad común de las partes es la de rectificar su declaración de voluntad anterior, en ejercicio de su autonomía de la voluntad.
- Si las partes contratantes efectuaran la rectificación correspondiente del contrato primigenio en el sentido que existen prestaciones pendientes de ejecución, el contrato submateria sí sería susceptible de resolución por mutuo disenso, dándose por cumplido el presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato, establecido en el precedente de observancia obligatoria.

Ahora bien, estando a los criterios expuestos corresponde analizar si resulta procedente en el caso bajo análisis la resolución del contrato de compraventa por mutuo disenso.

9. De acuerdo a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente tenemos que en mérito a la escritura pública del 29/09/1999 extendida ante notario de Lima Alfonso Benavides de la Puente, se registró la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Miguel Ángel Ciccía Vásquez y Carmen Carolina Ciccía a favor de Richard Miguel Reyes Susano y su cónyuge Aleyda Rosa Carranza Lujan, respecto del predio inscrito en la partida N° 45109429 del Registro de Predios de Lima.

En la referida escritura pública de compraventa se estableció:

[...]

PRIMERO.

LOS VENDEDORES SON PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE UNO, LOTE 12 DE LA MANZANA F-1, DE LA URBANIZACIÓN MONTERRICO SUR DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, CUYAS ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN LA FICHA N° 1306860 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDO

POR MEDIO DE LA PRESENTE LOS VENDEDORES DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LOS COMPRADORES EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA, COMPRENDIENDO EN ESTA VENTA LOS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, AIRES, SUELO, SOBRE SUELO, Y TODO LO QUE DE HECHO Y DE DERECHO LE CORRESPONDE AL BIEN.

TERCERO

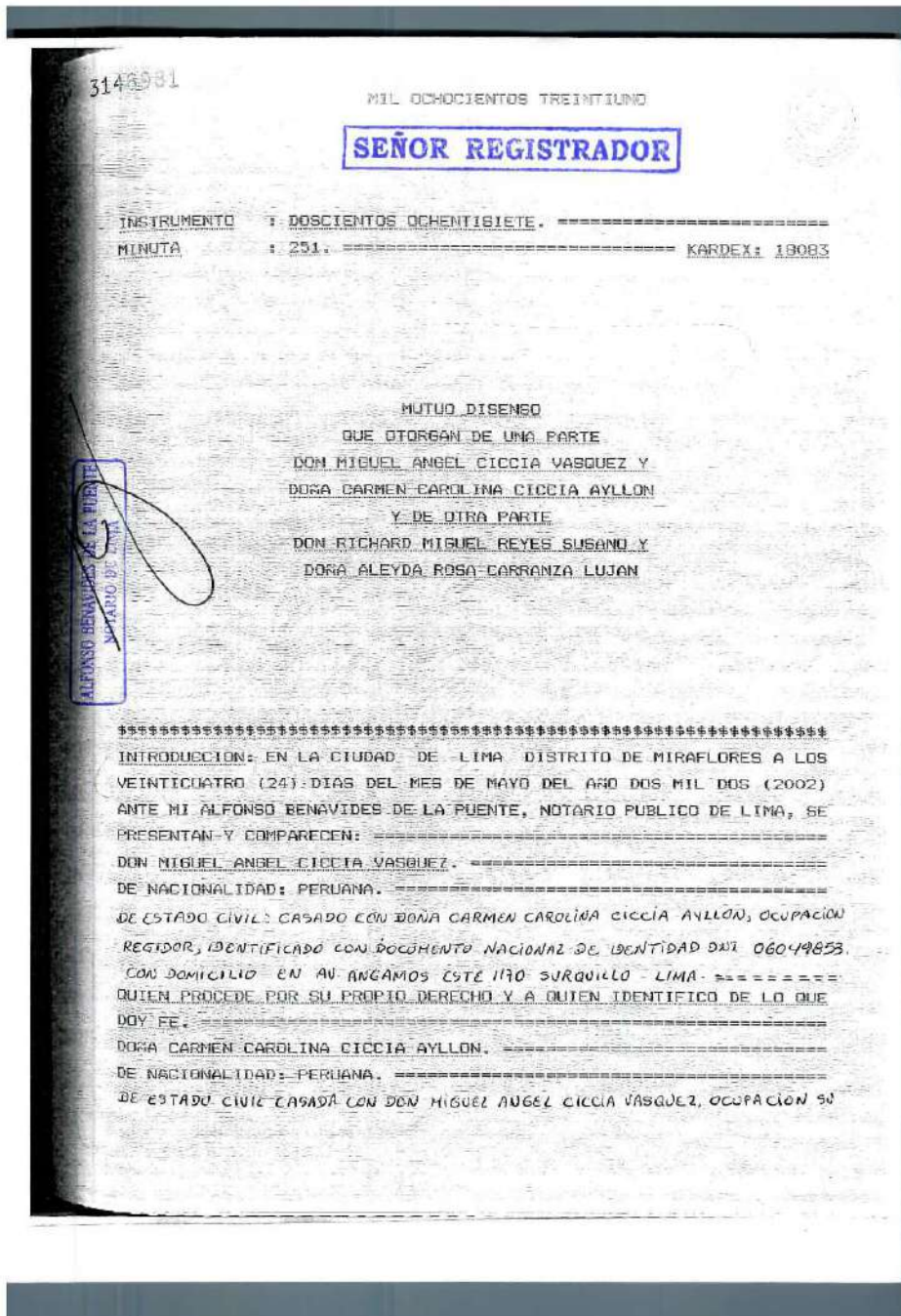
AMBAS PARTES CONTRATANTES ACUERDAN QUE EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE ES DE US \$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS), CANTIDAD QUE SE PAGA AL CONTADO NO QUEDANDO MAS CONSTANCIA DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL DINERO QUE LAS FIRMAS PUESTAS POR AMBAS PARTES EN ESTA MINUTA.

[...]"

Se puede concluir que el contrato de compraventa que se pretende resolver por mutuo disenso, ha quedado perfeccionado y se ha consumado pues el vendedor ha transferido el inmueble y el comprador ha pagado el precio, por lo tanto, no es válida la resolución del contrato por mutuo disenso celebrado por las partes para dejarlo sin efecto, por cuanto de acuerdo a lo expuesto anteriormente el contrato ya se consumó, por lo que no habría ya nada que extinguir.



10. En la escritura pública de mutuo disenso de 24/5/2002, se ha consignado lo siguiente:





3145982

MIL OCHOCIENTOS TREINTIDOS

CASA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DNI 09152156, CON DOMICILIO EN CALLE MONTE ABEJO N° 2-1 ET 12, MONTEBICO, SANTIAGO DE SURCO, LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

DON RICHARD MIGUEL REYES SUSANO. =====

DE NACIONALIDAD: PERUANA. =====

DE ESTADO CIVIL: CASADO CON DOÑA ALEYDA ROSA CARRANZA LUJAN. =====

DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO. =====

IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DNI 8290259, DOMICILIO EN ORGANIZACION EL ACERO T.G. CHIMBOTE, DEPARTAMENTO DE ANCASH. =====

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

DOÑA ALEYDA ROSA CARRANZA LUJAN. =====

DE NACIONALIDAD: PERUANA. =====

DE ESTADO CIVIL: CASADA CON DON RICHARD MIGUEL REYES SUSANO. =====

DE PROFESION U OCUPACION: SU CASA. =====

IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DNI 32808920, DOMICILIO EN ORGANIZACION EL ACERO T.G. CHIMBOTE, DEPARTAMENTO DE ANCASH. =====

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

LOS COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO PARA CONTRATAR DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL INCISO H) DE LOS ARTICULOS 540 Y 550 DEL DECRETO LEY NUMERO 26002, LEY DEL NOTARIADO, DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO, PARA QUE LA ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN MI LEGAJO MINUTARIO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENDR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

M I N U T A =====

SEÑOR NOTARIO: DOCTOR ALFONSO BENAVIDES DE LA PUENTE. =====

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA DE CONTRATO DE MUTUO DISENSO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFIRMADA POR EL SEÑOR MIGUEL ANGEL CICCIA VASQUEZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 06049853 Y LA SEÑORA CARMEN CAROLINA CICCIA AYLLON, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO



31-5883

MIL OCHOCIENTOS TREINTITRES

NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 09152154, CON DOMICILIO COMUN EN AVENIDA ANGAMOS ESTE 1172, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINA LOS VENDEDORES; Y DE LA OTRA PARTE EL SEÑOR RICHARD MIGUEL REYES SUSANO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 32907259 Y LA SEÑORA ALEYDA ROSA CARRANZA LUJAN, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 32808920, CON DOMICILIO COMUN EN URBANIZACION EL ACERO T-6, CHIMBOTE, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINA LOS COMPRADORES; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

P R I M E R O =====

ALFONSO BENAVIDES DE LA PUENTE
NOTARIO DE LIMA

POR ESCRITURA PUBLICA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 1979 EXTENDIDA ANTE NOTARIO ALFONSO BENAVIDES DE LA PUENTE, LOS VENDEDORES SE OBLIGARON A TRANSFERIR A LOS COMPRADORES EL INMUEBLE CONSTITUIDO POR LA CASA MODELO P-UNO, LOTE 12 DE LA MANZANA F-1 DE LA URBANIZACION MONTEERRICO SUR, SANTIAGO DE SURCO, INSCRITO EN LA FICHA Nº 1306860 Y SU CONTINUACION EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 45109425 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. =====

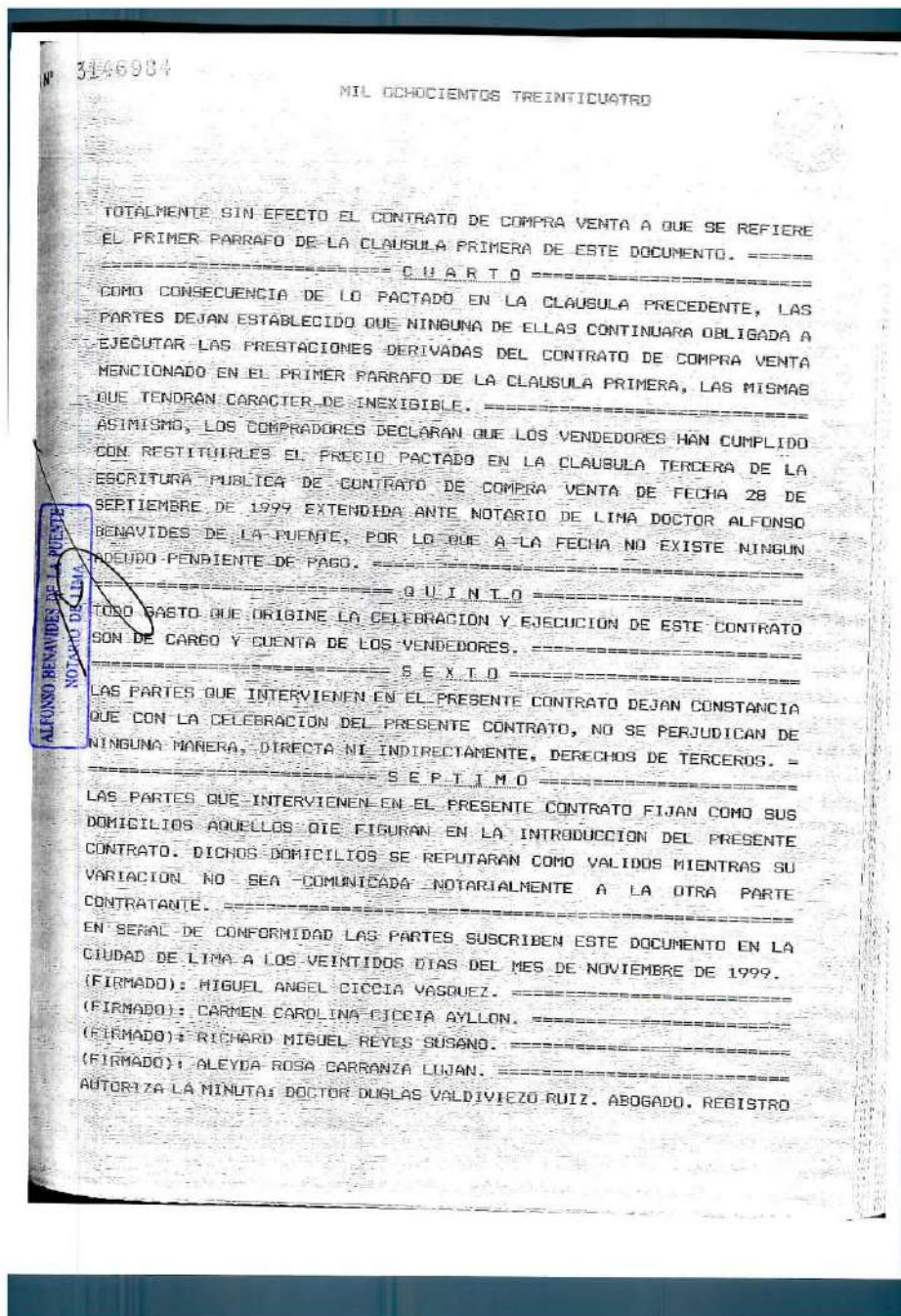
CABE SEÑALAR, QUE AL MOMENTO DE CELEBRARSE DICHO CONTRATO DE COMPRA VENTA, LOS COMPRADORES TENIAN CONOCIMIENTO QUE EL INMUEBLE ANTES DESCRITO HABIA SIDO TRANSFERIDO POR LOS VENDEDORES A FAVOR DE MIGUEL JESUS CICCIA VASQUEZ MEDIANTE MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA CON FIRMAS LEGALIZADAS DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 1997; HABIENDOSE COMPROMETIDO LOS VENDEDORES A RESOLVER ESTE ULTIMO CONTRATO DE COMPRA VENTA. =====

S E G U N D O =====

LAS PARTES DECLARAN QUE VENDEDORES NO HAN ENTREGADO LA POSESION DEL INMUEBLE MATERIA DE DACION EN PAGO A LOS COMPRADORES, POR CUANTO HASTA LA FECHA LOS VENDEDORES NO HAN PODIDO RESOLVER EL CONTRATO DE COMPRA VENTA CELEBRADO CON EL SR. MIGUEL JESUS CICCIA VASQUEZ, A QUE SE REFIERE EL SEGUNDO PARRAFO DE LA CLAUSULA PRECEDENTE. =====

T E R C E R O =====

POR EL PRESENTE CONTRATO Y EN APLICACION DEL ARTICULO 1313 DEL CODIGO CIVIL, AMBAS PARTES CONVIENEN POR MUTUO DISENSO EN DEJAR



11. A pesar de lo expuesto en las cláusulas de la escritura pública de mutuo disenso, de los antecedentes registrales se tiene que en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 49018526 del Registro de Predios de Lima consta que el predio *submateria* fue adquirido por Richard Miguel Reyes Susano y su cónyuge Aleyda Rosa Carranza Lujan, en mérito a la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Miguel Ángel Ciccía Vásquez y Carmen Carolina Ciccía, formalizada mediante escritura pública

RESOLUCIÓN No. - 2579 -2023-SUNARP-TR



del 29/09/1999 extendida ante notario de Lima Alfonso Benavides de la Puente.

12. De acuerdo al art. 949 del Código Civil “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Esto es que la sociedad conyugal integrada por Richard Miguel Reyes Susano y Aleyda Rosa Carranza Lujan, adquirieron la propiedad del predio mediante la escritura pública de compraventa de 29/9/1999, resultando indiferente que no se haya producido la entrega del predio para requerir el mutuo disenso.

Por lo que, **corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por la primera instancia.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
GILMER MARRUFO AGUILAR