

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

Arequipa, 19 de junio del 2023

APELANTE : **STEPHANY MANRIQUE CHÁVEZ**
TÍTULO : **N° 03856726 del 27.12.2022.**
RECURSO : **H.T.N° 05044 del 23.03.2023.**
REGISTRO : **Predios de Ica**
ACTO : **Resolución de contrato**
SUMILLA :

RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1430 DEL CÓDIGO CIVIL

Procede la inscripción de la resolución unilateral de contrato en ejecución de la cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, en mérito al instrumento público otorgado por la parte acreedora donde indique la prestación incumplida; y se acredite la comunicación indubitable cursada a la otra parte donde se le pone de conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria.

El registrador debe verificar que en los antecedentes registrales obre la cláusula resolutoria expresa.

No procederá la inscripción de la resolución cuando se pueda verificar de los antecedentes registrales que la prestación cuyo incumplimiento se invoca como causal de resolución fue modificada.

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 compraventa del 09.01.2007 - inscrito en el asiento C00011 de la partida N° 40000111 del Registro de Predios de Ica -, otorgada por la Asociación de Vivienda "Paraíso de Huacachina", en virtud a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.

Para ello se presenta la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 3793-2022 de resolución unilateral otorgada ante notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuellar, de fecha 21.12.2022.



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Ica, Greace Patricia Flores Requejo, observó el título señalado lo siguiente:

“(…)

ACTO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

1.- Antecedente: Partida N° 40000111 del Registro de Predios de Ica.

2.- Defectos advertidos

2.1.- Mediante Escritura Pública N° 3793, de fecha 21/12/2022, otorgada ante Notario Público Dr. Gino E. Barnuevo Cuéllar, se solicita la cancelación de contrato de compra venta otorgado en favor de ECOTECHO S.A.C., en virtud del cual su anterior propietario, Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina, le transfirió la titularidad del predio inscrito en la Partida N° 40000111 del Registro de Predios de Ica.

En el instrumento público indicado, interviene Pablo Toribio Rondan Ríos, en representación de Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina, señalando que, procede a dar por resuelto el contrato registrado en el Asiento C00011 de la partida electrónica N° 40000111, ello por cuanto el comprador ha incumplido lo señalado en la cláusula resolutoria, la misma que, se encuentra publicitada en el Asiento C00014, al no haber cumplido el deudor ECOTECHO S.A.C., con el pago del precio en la oportunidad y forma convenida, por tanto señala se ha incurrido en la causal de resolución del contrato en aplicación del Artículo 1430 del Código Civil, así como del incumplimiento por parte del deudor de las demás obligaciones contenidas en la cláusula tercera señalada en el contrato de transacción extrajudicial, en relación a ello es necesario manifestar lo siguiente:

2.2- Si bien es cierto, se pactó cláusula resolutoria contenida en el contrato de compra venta, otorgado mediante Escritura Pública de fecha 09.01.2007, conforme consta del título archivado y diera mérito al asiento C00014 de la partida electrónica N 040000111 señalándose que el incumplimiento del pago ahí pactado acarrearía la resolución de pleno derecho del contrato primigenio, ello de conformidad con lo establecido en el Artículo 1430 del Código Civil; dicha declaratoria se ha realizado mediante Escritura Pública N° 3793 de fecha 21.12.2022; no obstante, con anterioridad a dicha declaratoria las partes convienen en realizar un contrato de transacción extrajudicial, donde en la cláusula tercera, las partes realizan una novación del contrato primigenio estableciendo nuevas condiciones, a efectos de que el acreedor declare por cancelada la obligación del deudor, conforme consta del traslado notarial contenido en la Escritura Pública N° 3125, y que diera mérito al Asiento C00015, se inscribió la dación en pago de acciones y derechos que realiza ECOTECHO S.A.C., en favor de la Asociación antes señalada, fijando que a la

RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

fecha, el saldo señalado por la compra venta del predio contenida en el Asiento C00014 ha sido cancelado, por lo que se puede concluir que, al estar cubierta dicha obligación, la resolución por incumplimiento de la cláusula resolutoria expresa, en el extremo correspondiente al incumplimiento del saldo pactado no sería atendible.

En razón a lo antes expresado, y si su voluntad es la de resolver el presente contrato por alguna de las cláusulas contenidas en los contratos antes señalados, éstas deberán hacerse valer recurriendo ante el Órgano Jurisdiccional correspondiente, ello por cuanto "la intervención del juez para determinar la importancia del incumplimiento para atemperar la rigurosa aplicación del artículo 1430 del Código Civil, sólo tiene relevancia cuando el pacto comisorio no contempla expresamente la exigencia del incumplimiento absoluto" por lo que será necesario se sirva presentar partes judiciales en virtud del cual el Órgano Jurisdiccional competente se pronuncie en dicho extremo.

A efectos de continuar con la calificación del presente título, será necesario se sirva presentar vía reingreso documentación solicitada líneas arriba, la misma que deberá contar con las formalidades anteriormente señaladas.

3.- Cita legal:

-Art. 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

-Art. 1277°, 1430° del Código Civil.

-La Puente Lavalle, Manuel, El Contrato en General Tomo II, Editorial Palestra. Lima, 2007. Pag.441

Por defecto de título no es posible establecer Derechos Pendientes de Pago. (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los términos siguientes:

- La registradora considera que la obligación está cubierta por el solo hecho de la dación en pago que cubre el saldo del precio, contenida en la transacción extrajudicial, sin embargo, como bien ha referido la misma registradora en la cláusula tercera de dicha transacción las partes realizan una novación del contrato primigenio, estableciendo nuevas condiciones a efectos de que el acreedor declare por cancelada la obligación del deudor condiciones que tenían que haber sido cumplidas de manera copulativa, así se señala en la cláusula tercera:

“(..."

**TÉRMINO TERCERO
DE LA TRANSACCIÓN**



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

El presente contrato tiene carácter de transacción extrajudicial toda vez que ambas partes realizan entre sí concesiones recíprocas con la finalidad de que el acreedor declare cancelada la obligación del deudor a efecto de que este pueda solicitar el levantamiento de la cláusula resolutoria que se publicita en el referido asiento C00014 de la partida registral N° 40000111 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica, siempre y cuando el deudor cumpla copulativamente con las siguientes obligaciones:

A) Obligaciones del deudor

- I) El deudor se obliga pagar la suma de ciento once mil doscientos treinta y seis y 00/100 dólares americanos (US\$ 111,236.00), deuda referida en el término segundo de este contrato, mediante dación en pago de acciones y derechos sobre bienes inmuebles conforme se estipula en el término cuarto de este contrato.*
- II) El deudor entregue, a satisfacción del acreedor, documento fehaciente por el que el Banco de Materiales S.A.C. renuncia a la hipoteca que pesa sobre el lote D-14 a independizar y adjudicar a favor del acreedor.*
- III) Efectuar la correspondiente subdivisión, habilitación urbana, lotización e independización del predio y adjudicar al acreedor el lote D-14, el que deberá encontrarse sin ninguna carga y/o gravamen, bajo responsabilidad del deudor.*

B) Obligación del acreedor

- I) Por su parte, el acreedor, en tanto el deudor cumpla con las obligaciones que asume en los literales I) y II) de la literal A de este término tercero, se obliga a no cobrar los intereses compensatorios y moratorios contenidos en el término séptimo ni la penalidad acordada en el término noveno del contrato celebrado el 09 de enero del 2007, elevado a escritura pública la misma fecha ante Ana Jara Velásquez Notaria de Ica, consecuentemente da por cancelado el precio de la compraventa.
(...)"*

- Dichas condiciones evidentemente no han sido cumplidas por el deudor, por tanto, la registradora comete error al considerar cancelado el saldo del precio sin tomar en cuenta las demás obligaciones que copulativamente debía cumplir el deudor. En este sentido no es exacto que el acreedor haya declarado el pago del precio por cuanto este estaba ligado al cumplimiento copulativo de las referidas condiciones. En tal sentido la cláusula resolutoria se encuentra vigente conforme se publicita en el asiento E00004 de la partida N° 40000111 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica.
- Cabe señalar que la novación efectuada se refiere a la forma de pago esto no se limitaba únicamente a la transferencia de un porcentaje de acciones y derechos del inmueble en cuestión, sino



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

que, tenía que cumplirse, además con otras obligaciones como la reducción de la hipoteca en el porcentaje de acciones y derechos que transfiere e independizar el área que transfirió.

- Por tanto, al no encontrarse pagada la obligación en la fecha establecida, el acreedor se encuentra expedito para solicitar unilateralmente la resolución del contrato en mérito a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.
- Innegablemente que la cláusula resolutoria expresa es una de las máximas expresiones de la autonomía privada, y responde a las exigencias de circulación de la riqueza. No obstante, no es difícil advertir que la estipulación de la indicada cláusula, a efectos de que realmente consiga su objetivo, debe tener en cuenta los diversos intereses en juego, téngase en cuenta que en el presente caso el cumplimiento parcial del pago no tendría ningún sentido sin la reducción de la hipoteca y correspondiente independización pues las acciones otorgadas se encuentran gravadas con una hipoteca de la cual el acreedor no es parte.
- Debe tenerse en cuenta que, la cláusula resolutoria es expresa en el sentido que precisa una clara y directa manifestación de voluntad tendiente a la resolución.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Fojas 153 del tomo 258 que continúa en la Ficha N° 002576, que a su vez continúa en la Partida electrónica N° 40000111 del Registro de Predios de Ica.

En dicha partida se encuentra inscrito el predio rústico denominado “Comatrana”, con U.C.N° 10976, con un área inicial de 1.6900 hectáreas, ubicado en el Sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica.

En el asiento 10-c, consta registrada la compraventa del predio a favor de la Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina.

En el asiento C00011 consta registrada la compraventa del predio a favor de Ecotecho S.A.C. por el precio de US\$ 379,100.00 dólares americanos, de los cuales se han pagado US\$ 267,864.00 dólares americanos, quedando un saldo de US\$ 111,236.00 respecto al cual la vendedora ha renunciado a la constitución de hipoteca legal. La inscripción se efectuó en mérito a la escritura del 09/01/2007.



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

En el asiento D0004 consta registrada la hipoteca constituida por su propietario Ecotecho S.A.C. a favor del Banco de Materiales S.A.C.

En el asiento C00014 consta registrada la rectificación del asiento C00011 por haber omitido la publicidad de la cláusula resolutoria de la compraventa inscrita, en el sentido que el precio de compraventa de US\$ 379,100.00 dólares americanos solo ha sido cancelado en la parte ascendente a US\$ 267,864.00 dólares americanos y la diferencia de US\$ 111,236.00 dólares americanos mediante pago, a más tardar el 16 de abril de 2007. En el improbable caso que el pago no se cancele en la fecha generará interés compensatorio del 15% de tasa efectiva anual con capitalización diaria. El incumplimiento del pago del precio en la fecha fijada en el término séptimo del presente contrato será causal de resolución de pleno derecho. En consecuencia, bastará que la vendedora comunique notarialmente a la compradora su decisión de aplicar la presente cláusula resolutoria para que la resolución del presente contrato se produzca de pleno derecho, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil.

En el asiento C00015 consta registrada la dación en pago del 5.5917% de cuotas ideales del predio a favor de la Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina a efectos de cancelar la deuda ascendente a US\$ 111,236.00 dólares americanos, quedando un saldo de US\$ 6,039,07 dólares americanos, el cual ha sido cancelado en efectivo. En mérito a escritura pública del 09/12/2010 obrante en el título archivado N° 28351 del 27.12.2010.

En el asiento E00003 obra la cancelación de la cláusula resolutoria inscrita en el asiento C00014 por haberlo declarado así su beneficiario, la Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina. (Título archivado N° 28351 del 27.12.2010).

En el asiento E00004 se extendió la cancelación del asiento E00003, en aplicación del artículo 95 del RGRP, por inexistencia del acto causal, por cuanto revisado el T.A. N° 28351 del 27/12/2010 en el que corre la escritura del 09/12/2010 sobre transacción extrajudicial, no consta que la Asociación de Vivienda Paraíso de Huacachina haya declarado el levantamiento de la cláusula resolutoria inscrita en el asiento C00014 al no haberse cumplido las condiciones establecidas exigidas en la cláusula tercera de la escritura

RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

referida, en consecuencia, subsiste la vigencia de dicha cláusula resolutoria (Título archivado N° 2809453 del 12.10.2021).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuáles son los requisitos para la inscripción de la resolución unilateral de contrato en ejecución de la cláusula resolutoria expresa?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto por el artículo 1371 del Código Civil, 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.

2. 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 resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva, salvo pacto en contrario. En ese sentido, la resolución no requiere necesariamente de una declaración judicial, pues como se verá más adelante, cabe el caso que las partes puedan pactar cláusulas resolutorias que dejan sin efecto un contrato ante un eventual incumplimiento de la obligación, o cuando se trata de prestaciones recíprocas y una parte sea perjudicada con el incumplimiento de la otra pueda requerirla mediante carta notarial para que satisfaga la prestación bajo apercibimiento de resolverse el contrato.

3. En ese sentido, de conformidad con el artículo 1428 del Código Civil, en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada puede demandar judicialmente el cumplimiento o la resolución contractual, quedando la parte demandada impedida de cumplir con la prestación debida a partir de la fecha de la citación con la demanda.

RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

De otro lado, la resolución contractual será extrajudicial cuando se produzca la resolución por intimación o por autoridad del acreedor, ello de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil, o como lo indica el artículo 1430 del referido código, cuando las partes contratantes hayan previsto una cláusula resolutoria expresa, de tal modo que cuando la parte fiel invoca la resolución unilateral por causal prevista en el contrato y lo comunica a la parte infiel, opera la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática de dicho contrato sin la necesidad de la intervención del juez.

Al respecto, Hugo Forno Flórez señala:

“...la resolución por intimación tiene una doble característica: por un lado, es un mecanismo resolutorio de carácter extrajudicial; y, por otro, no requiere de un pacto porque lo confiere directamente la ley. (...) En el caso de resolución por cláusula expresa, es cierto que se trata de un mecanismo extrajudicial, como la intimación, **pero el derecho de resolver surge de una estipulación expresa que ambas partes han incluido en el programa contractual, especificando incluso la prestación cuya inejecución permitirá la resolución por esta vía, de manera que tampoco puede considerarse que el deudor es sorprendido por la resolución.**

El plazo que prevé el artículo 1429 de nuestro Código dentro del contexto de un mecanismo mediante el cual la resolución se produce de pleno derecho (es extrajudicial) sin necesidad de haberlo estipulado en el contrato, indica el momento en que el interés en la prestación se extingue en el acreedor para dar paso a un interés en la liberación del vínculo; pero además sirve para advertir a la otra parte que la consecuencia de su incumplimiento será la resolución, evitando con dicho plazo sorprender al deudor. En consecuencia, el referido plazo tiene por función establecer el momento en el cual tendrá lugar la resolución”.¹

4. Respecto de la resolución por cláusula resolutoria expresa, conforme al artículo 1430² del Código Civil, los elementos que debe contener dicha resolución son los siguientes:

¹ **FORNO FLOREZ, Hugo.** Resolución por intimación. Revista de Derecho Themis 38. (1998). Fondo editorial PUCP.pp.103-124.

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 N° 2640 -2023-SUNARP-TR

En el contrato debe señalarse:

- La precisión de la o las prestaciones cuyo incumplimiento da lugar a la aplicación del pacto comisorio.
- La indicación de cuál de las partes es la beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes.

En la resolución debe señalarse:

- La declaración de la parte fiel de que quiere valerse de la cláusula resolutoria expresa, por incumplimiento de una determinada prestación, establecida con toda precisión.

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 Lavallo³, expresa al respecto 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”.

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

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

³ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en general”, Tomo Segundo, Segunda Edición, Lima, Palestra Editores, 2001, p. 443.



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

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.

Al respecto, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de la transferencia de propiedad en mérito a cláusula resolutoria expresa en los siguientes términos:

Artículo 102.- Cláusula resolutoria expresa

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

Como puede apreciarse, la verificación de si efectivamente la prestación ha sido incumplida, es un asunto que no le corresponde verificar al registrador, sino que bastará que el acreedor manifieste que ha ocurrido este incumplimiento para considerarlo - a nivel registral -, como tal. Sin embargo, en el supuesto que el cumplimiento de la prestación obrara inscrita, ello constituiría un obstáculo para la inscripción de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, pues siempre el registrador debe confrontar la adecuación del título con la partida registral conforme al artículo 32 a) del RGRP.

Estando a la citada normativa sobre la resolución contractual, corresponde analizar el caso materia de apelación.

6. Mediante escritura pública presentada N° 3793-2022 de resolución unilateral otorgada ante notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuellar, de fecha 21.12.2022, se señala lo siguiente:

“(…)

TÉRMINO PRIMERO. ANTECEDENTES



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

(...)

1.3 En el término décimo primero del contrato de compraventa de inmueble celebrado por escritura pública con fecha 09 de enero del 2007 referido, se pactó cláusula resolutoria en los siguientes términos:

DE LA CLÁUSULA RESOLUTORIA:

El incumplimiento del pago del precio en la fecha fijada en el término séptimo del presente contrato será causal de resolución de pleno derecho. En consecuencia, bastará que LA VENDEDORA comunique, notarialmente, LA COMPRADORA su decisión de aplicar la presente cláusula resolutoria para que la resolución del presente contrato se produzca de pleno derecho, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil. =====

Dicha cláusula fue publicitada en el asiento C00014 de la misma que fue extendida vía rectificación del asiento C00011 de la partida N° 4000011 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ica.

1.4 Al no haber cumplido el deudor ECOTECHO S.A.C. con el pago del precio en la oportunidad y forma convenida, ha incurrido en causal de resolución de contrato en aplicación del artículo 1430 del Código Civil y que se contempla en la cláusula resolutoria.

(...)

TÉRMINO SEGUNDO. OBJETO DEL CONTRATO

En virtud a los antecedentes expuestos en la cláusula precedente, procedemos a resolver el contrato contenido en Escritura Pública del 09 de enero de 2007 extendida ante Notaría Pública de Ana Jara Velásquez, inscrito en el asiento C09 de la partida N° 40000111 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ica, **conforme a la cláusula resolutoria que se publicita en el asiento C00014 y lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil** tal y como emplazamos por carta notarial de fecha 10 de enero del 2022.

(...)

Asimismo, en el acotado instrumento obra en el cuerpo de la minuta el cargo de la carta notarial diligenciada a ECOTECHO S.A.C., con certificación de entrega del 2.2.2022. En esta carta notarial se indica lo siguiente:

“(...)

Antecedentes



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

1. El contrato se celebró respecto de un lote de terreno rústico denominado "Comatrana", ubicado en el Sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, de un área de 1.6900 hectáreas, inscrito en la partida N° 40000111 que viene de la ficha 02576, CU 010101 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ica, en adelante EL INMUEBLE.
2. En la cláusula décimo primera del contrato de compraventa de inmueble celebrado por escritura pública con fecha 09 de enero del 2007, se establece particularmente:

El incumplimiento del pago del precio en la fecha fijada en el término séptimo del presente contrato será causal de resolución de pleno derecho. En consecuencia, bastará que LA VENDEDORA comunique, notarialmente, LA COMPRADORA su decisión de aplicar la presente cláusula resolutoria para que la resolución del presente contrato se produzca de pleno derecho, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil. =====

3. A la fecha, ustedes no han cumplido con cancelar el saldo del precio en la oportunidad y forma convencida, generándonos esta situación grave perjuicio patrimonial. En consecuencia, comunicamos a usted nuestra decisión de resolver el contrato por incumplimiento de pago del saldo del precio pactado en la cláusula sexta y séptima de EL CONTRATO, conforme a lo establecido en la cláusula décimo primera, cláusula resolutoria.
4. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, procedemos a resolver el contrato de pleno derecho sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que tiene lugar.
(...)"

7. Ahora bien, corresponde revisar el contrato de compra que se pretende resolver, contenido en la escritura pública del 9/1/2007 expedida por notaria de Ica Ana del Rosario Jara Velásquez, en el que consta lo siguiente:

"(...)

DEL BIEN OBJETO DE LA VENTA

Por el presente instrumento, LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA COMPRADORA el predio descrito en el término PRIMERO de este contrato. La venta es absoluta y sin limitación alguna y comprende de hecho y derecho al inmueble vendido; con sus aires, usos, suelos, costumbres, servidumbres, entradas y salidas. La venta se efectúa "Ad Corpus". =====

DEL PRECIO

El precio del predio referido en el término primero de este contrato, es la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIEN Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US \$ 379,100.00). =====



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

DE LA FORMA DE PAGO

La forma de pago será la siguiente: La cantidad de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTICUATRO y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US \$ 147,864.00)** que **LA VENDEDORA** declara haberlos recibido con anterioridad en sucesivas armadas; al momento de suscribirse la presente minuta mediante medio cheque de gerencia a cargo del INTERBANK N° 01001143 003 406 0400401012 la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US \$ 120,000.00)** que constituyen arras confirmatorias conforme se estipulan más adelante y que pasarán a formar parte del precio, usted señor Notario deberá dejar constancia del referido medio de pago, al momento de elevar a Escritura Pública la presente Minuta, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.1 del artículo 7° de la ley N° 28194; y la suma de **CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US \$ 111,236.00)** mediante medio de pago, a más tardar el 16 de Abril del 2007. En el improbable caso que el pago no se cancele en la fecha indicada, además de la penalidad establecida más adelante, el saldo generará interés compensatorio del 15% de tasa efectiva anual con capitalización diaria. El interés moratorio será también del 15% de tasa efectiva anual con capitalización diaria. =====

DE LA CLÁUSULA RESOLUTORIA:

El incumplimiento del pago del precio en la fecha fijada en el término séptimo del presente contrato será causal de resolución de pleno derecho. En consecuencia, bastará que **LA VENDEDORA** comunique, notarialmente, **LA COMPRADORA** su decisión de aplicar la presente cláusula resolutoria para que la resolución del presente contrato se produzca de pleno derecho, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil. =====
(...)"

En la escritura referida no se numeraron expresamente las cláusulas. Sin embargo, las cláusulas sexta y séptima son las relativas al precio (sexta) y forma de pago (séptima) antes transcritas.

8. Ahora bien, por escritura pública N° 3125 del 09/12/2010 que diera mérito al asiento C00015 de la partida 40000011, se realizó la dación en pago de acciones y derechos (cuotas ideales) que otorgó ECOTECHO S.A.C., en favor de la Asociación. En dicha escritura se consigna lo siguiente:

"(...)

**TÉRMINO TERCERO
DE LA TRANSACCIÓN**



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

El presente contrato tiene carácter de transacción extrajudicial toda vez que ambas partes realizan entre sí concesiones recíprocas con la finalidad de que el acreedor declare cancelada la obligación del deudor a efecto de que este pueda solicitar el levantamiento de la cláusula resolutoria que se publicita en el referido asiento C00014 de la partida registral N° 40000111 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica, siempre y cuando el deudor cumpla copulativamente con las siguientes obligaciones.

A) Obligaciones del deudor

I)El deudor se obliga pagar la suma de ciento once mil doscientos treinta y seis y 00/100 dólares americanos (US\$ 111,236.00), deuda referida en el término segundo de este contrato, mediante dación en pago de acciones y derechos sobre bienes inmuebles conforme se estipula en el término cuarto de este contrato.

II)El deudor entregue, a satisfacción del acreedor, documento fehaciente por el que el Banco de Materiales S.A.C. renuncia a la hipoteca que pesa sobre el lote D-14 a independizar y adjudicar a favor del acreedor.

III)Efectuar la correspondiente subdivisión, habilitación urbana, lotización e independización del predio y adjudicar al acreedor el lote D-14, el que deberá encontrarse sin ninguna carga y/o gravamen, bajo responsabilidad del deudor.

B) Obligación del acreedor

Por su parte, el acreedor, en tanto el deudor cumpla con las obligaciones que asume en los literales I) y II) del literal A de este término tercero, se obliga a no cobrar los intereses compensatorios y moratorios contenidos en el término séptimo ni la penalidad acordada en el término noveno del contrato celebrado el 09 de enero del 2007, elevado a escritura pública la misma fecha ante Ana Jara Velásquez Notaria de Ica, consecuentemente da por cancelado el precio de la compraventa.

(...)

TÉRMINO SEXTO.-DE LA VALORIZACIÓN

6.01 La suma de la valorización de todos los bienes objeto de la presente transacción es ciento veinticinco mil quinientos cincuenta y 00/100 dólares americanos (US\$ 125,550.00) que deducida la deuda principal del deudor y las deudas que tienen los terceros conforme al término 4.01 del término cuarto de este contrato, queda un saldo de seis mil treinta y nueve y 07/100 dólares americanos (US\$ 6.039.07) que el deudor declara haberlos recibido con anterioridad, en efectivo y a su entera satisfacción.

(...)"



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

De lo anterior tenemos que los términos originarios del contrato de compraventa fueron modificados. Si bien no se dejó sin efecto la cláusula resolutoria expresa, se modificaron las cláusulas relativas al pago pues en la escritura inscrita en el asiento C00015 se pactó una dación en pago.

Así, la cláusula séptima relativa a la forma de pago obrante en la escritura de compraventa fue modificada. En dicha cláusula se había pactado que el saldo de precio ascendente a US\$111,326.00 dólares americanos se pagaría a más tardar el 16 de abril de 2007. Sin embargo, en virtud a la transacción celebrada por escritura pública inscrita en el asiento C00015 las partes pactaron una dación en pago, con lo que quedó modificada la cláusula séptima relativa a la forma de pago. Por ello, para la resolución por incumplimiento no podría la vendedora fundamentarse en la cláusula séptima de la escritura primigenia.

Y sin embargo, tanto en la escritura de resolución unilateral como en las cartas notariales dirigidas a la compradora se hace mención al incumplimiento de la cláusula séptima, la cual no se encuentra vigente conforme a los antecedentes registrales, **al haber sido modificada la forma de pago en virtud a la transacción antes referida.**

Debe añadirse que si bien en la transacción se establecieron nuevas prestaciones a cargo de la compradora, consistentes en entregar documento por el que el Banmat renuncia a la hipoteca sobre el lote D-14 y en efectuar la habilitación urbana, lotización e independización y adjudicación del lote D-14 a favor de la vendedora, el incumplimiento de dichas prestaciones no fue consignado como causal de resolución de la compraventa, esto es, no se pactó una nueva cláusula resolutoria expresa con distintos términos. Al respecto se reitera que la resolución en virtud a cláusula resolutoria expresa requiere que se haya establecido con toda



RESOLUCIÓN N° 2640 -2023-SUNARP-TR

precisión la prestación cuyo incumplimiento puede generar la resolución del contrato.

Por todo lo expuesto, se **confirma la denegatoria y se dispone la tacha sustantiva por existir obstáculo insalvable en la partida (artículo 42 literal b) del RGRP).**

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N° 127-2023-SUNARP/SN del 02.06.2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria formulada por la registradora, y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** de acuerdo a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral