



**SUNARP**  
**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 528 - 2005 - SUNARP-TR-L**

Lima, 13 SET. 2005

**APELANTE** : **GERMAN DE LA FUENTE HERRERA.**  
**TÍTULO** : **Nº 230730 del 13 de mayo de 2005.**  
**RECURSO** : **H.T. Nº 35122 del 4 de julio de 2005.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima.**  
**ACTO (s)** : **MUTUO DISENSO**  
**SUMILLA** :

**INTERPRETACIÓN DE ACTO JURÍDICO**

*"El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya pactado en él y según el principio de la buena fe, independientemente de la denominación que le hayan dado las partes".*



**ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Se solicita la inscripción del mutuo disenso de la compraventa contenida en la escritura pública del 23 de julio de 2004 otorgada ante el notario de Lima Leonardo Bartra Valdivieso, en virtud de los partes de la escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2004, extendida ante el citado notario Leonardo Bartra Valdivieso.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público de la Zona Registral Nº IX, Carlos Eduardo Centeno Abarca, observó el título en los siguientes términos:

"Reingresado el presente título, con el escrito presentado, reiteramos la observación anterior cuyo texto es el siguiente:

1. El Art. 1313 del Código Civil establece que por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto, debiendo tenerse presente el presupuesto para la aplicación de dicha forma de extinción de las obligaciones, que dicho acto se encuentre vigente.

2. Al revisar la Partida Nº 41861886 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que en el As. C00001 se encuentra inscrita la compraventa mencionada en la escritura pública presentada, sin que de la misma se desprenda que existan prestaciones pendientes de cumplimientos a cargo de sus contratante, razón por la cual no resulta atendible dicho acto.

X



3. a) En el supuesto de tratarse de una nueva transferencia de propiedad, deberá aclararse, conforme a lo prescrito en el Art. 48º de la Ley del Notariado el acto presentado, b) En tal sentido, precisando el contrato por el cual se produce dicha transferencia, con intervención de la cónyuge de don Germán De la Fuente Herrera, tal como establece el Art. 315 del Código Civil, y c) Cumpliéndose con el pago de los impuestos predial y de alcabala correspondientes, tal como disponen los Art. 7 y demás pertinentes del Decreto Legislativo Nº 776 (Ley de Tributación Municipal).

4. Atendiendo a lo señalado en su escrito, es necesario señalar que el mutuo disenso es una forma de extinción de las obligaciones, lo cual implica revocar de común acuerdo un convenio adoptado anteriormente a efectos de extinguir la prestación o prestaciones correspondientes el mismo que presupone la existencia de prestación o prestaciones no ejecutadas, tal como señala la exposición de motivos del Art. 1313 del Código Civil.

En el presente caso, reiteramos, no se configura el supuesto de hecho de mutuo disenso, toda vez que el contrato de compraventa se encuentra perfeccionado y concluido, habiendo surtido todos sus efectos, razón por la cual y no se podría extinguir aquello que ya no existe.

5. Adicionalmente debemos informar que en sede registral no se puede determinar la existencia de la obligación a cargo del vendedor de entregar el bien inmueble desocupado, considerando necesario señalar que en el contrato de compraventa las prestaciones a cargo de las partes se tienen por ejecutadas cuando se transmite la propiedad al comprador y cuando el precio es pagado al vendedor, siendo estas las únicas prestaciones que han pactado las partes en el mencionado contrato.



6. a) Estando a los fundamentos expuestos, reiteramos que si con el acto presentado se realiza una nueva transferencia de propiedad, deberá aclararse mediante instrumento público el acto materia de registro, b) En el contrato por el cual se produce dicha transferencia, debe intervenir la cónyuge de don Germán De la Fuente Herrera, tal como establece el Art. 315 del Código Civil, c) Se debe cumplir con el pago de los impuestos predial y de alcabala correspondientes, tal como dispone el Art. 7º y demás pertinentes del Decreto Legislativo Nº 776 (Ley de Tributación Municipal).

7. Atendiendo al escrito presentado, reiteramos la observación anterior, señalando que, según se aprecia de la exposición de motivos del Art. 1313 del Código Civil, el mutuo disenso es un convenio entre las partes para revocar de común acuerdo uno adoptado anteriormente, y extinguir de esa forma, la prestación o prestaciones correspondientes. Conforme lo indicado, teniendo en cuenta que el mutuo disenso implica revocar un acuerdo adoptado anteriormente a efectos de extinguir la prestación o prestaciones correspondientes, se concluye que el mismo presupone la existencia de una prestación o prestaciones no ejecutadas, dado que en virtud del mutuo disenso no podrá extinguirse lo que aún no existe (por ejemplo, si el contrato aún no se encuentra perfeccionado), e igualmente, no sería posible extinguir lo que ya no existe (tratándose de un contrato consumado en el que ya se cumplió el propósito que las partes previeron). Así el mutuo disenso requiere que el contrato se encuentre perfeccionado (dado que antes resultaría extemporáneo y sin sentido) pero no ejecutado, cuando menos no totalmente, ya que de otra manera no podría hablarse de mutuo disenso, destinado a dejar sin efecto las obligaciones por cumplirse,



## RESOLUCIÓN No. - 528 - 2005 - SUNARP-TR-L

sino que se trataría de un nuevo contrato.

8. a) En el presente caso, se aprecia que la voluntad de las partes es dejar sin efecto el contrato de compraventa inscrito en el As. C00001 de la partida, sin embargo la compraventa que se quiere resolver no se adecua al supuesto de mutuo disenso, sino que el mismo implicaría una nueva transferencia de propiedad, b) En ese sentido, si la voluntad de las partes es que el inmueble se transfiera a favor de Germán de la Fuente Nuñez, deberá presentar instrumento público en virtud del cual se precise el contrato por el cual se produce la transferencia, debiendo en este sentido intervenir Carmen Lavaggi Breña (cónyuge de Germán de la Fuente Herrera) habida cuenta que el bien sería de propiedad de la sociedad conyugal que ambos forman y no bien propio, como señala en su escrito, ello conforme a lo dispuesto en el Art. 315 del Código Civil, c) Así mismo deberá acreditarse el pago del impuesto predial y de alcabala correspondientes tal como dispone el Art. 7 y demás pertinentes del Decreto Legislativo N° 776 (Ley de Tributación Municipal).

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante en su recurso de apelación señala lo siguiente:

1. El artículo 1313 del Código Civil, reconoce al Mutuo Disenso como una de las formas de dejar sin efecto un acto jurídico celebrado entre las partes, y a mérito de ello, la compraventa que es un acto jurídico conforme a la definición como tal, contenida en el Artículo 140 del acotado Código Sustantivo, es factible legalmente, dejarla sin efecto al existir Mutuo Disenso entre las partes que la celebraron originariamente.

2. La interpretación literal del Artículo 1313 del Código Civil, permite determinar que el Mutuo Disenso es una de las formas permitidas por ley, para dejar sin efecto cualquier acto jurídico, no requiriéndose para la aplicación de dicho articulado, el supuesto de la existencia previa de prestaciones no ejecutadas, siendo de aplicación al caso, el principio jurídico "que nadie debe hacer distinciones donde la ley no lo hace".

3. Señala el apelante, que la única limitación para la aplicación del mismo, es si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado, siendo el caso que el bien inmueble hubiera sido transferido a tercera persona, lo que impediría legalmente dejar sin efecto la compraventa, lo que no sucede con el título materia de rogatoria.

4. Asimismo señala que aún cuando no es condición previa, para la resolución por Mutuo Disenso, que en la compraventa materia de resolución contractual, existía una prestación pendiente, cual es, la obligación de su parte de entregar el inmueble desocupado el 31 de agosto de 2004, consignada en la cláusula sexta de la escritura del 23 de julio de 2004, condición que no ha sido cumplida por su parte.

5. Sobre el particular señala, que conforme al artículo 1371 del Código Civil, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración, constituida en el caso materia de análisis por la común intención de las partes de dejar sin efecto el acto jurídico-compraventa-practicada con anterioridad. Ello determina, conforme al acotado articulado, que la resolución de un contrato, que es un acto jurídico por esencia, es una forma válida conforme al derecho, para dejar sin efecto un contrato.





6. El efecto de la resolución de un contrato, conforme a lo determinado en el artículo 1372 del Código Civil, es que las partes deben restituirse las prestaciones efectuadas, esto es, el bien objeto del contrato y el precio pagado por el mismo, lo cual se ha efectuado en el acto celebrado entre las partes materia de la rogatoria, a mérito de lo cual se ha restituido la propiedad, y el precio pagado.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la ficha N° 26598 que continúa en la partida electrónica N° 41861886 está registrado el inmueble ubicado en la calle Sor Mate N° 253-257 de la urbanización Av. Benavides, distrito de Miraflores.

2. En el rubro C 00001 de la referida partida, corre inscrito el dominio del inmueble sub materia a favor de Ana María de la Fuente Nuñez, quien lo adquirió mediante escritura pública del 23.07.2004 otorgada ante notario Leonardo Bartra Valdivieso, tal como aprecia del título archivado N° 215199 del 3.08.2004.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado Raúl Combe Rivero.

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

Si resulta inscribible el contrato de mutuo disenso presentado.

#### ANÁLISIS

1. Por escritura pública del 23 de julio de 2004 extendida ante el notario de Lima Leonardo Bartra Valdivieso, e inserta al título archivado N° 215199 del 3 de agosto de 2004, Germán de la Fuente Herrera vende a Ana María de la Fuente Nuñez el inmueble ubicado en la calle Sor Mate N°s 253 - 257, urbanización Av. Benavides, distrito de Miraflores por el precio de \$ 49,000.00 dólares americanos, cancelados, inscribiéndose dicha venta en la partida electrónica No. 41861886 del Registro de Predios de Lima.

2. Mediante escritura pública del 16 de noviembre de 2004, extendida ante el precitado notario, Germán de la Fuente Herrera y Ana María de la Fuente Nuñez, acuerdan dejar sin efecto el contrato de compraventa referido en el acápite precedente, declarándose que dicho acuerdo no afecta el derecho a terceros.

3. Una de las observaciones del Registrador se contrae a señalar que el contrato de compraventa materia de resolución constituye un acto jurídico perfeccionado y concluido en el cual las partes han ejecutado las prestaciones a su cargo, razón por la cual no resulta aplicable el instituto del mutuo disenso.

4. El artículo 1355 del Código Civil define al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.



Handwritten signature and a vertical line extending downwards.



## RESOLUCIÓN No. - 528 - 2005 - SUNARP-TR-L

En tal sentido, el contrato como un tipo de negocio jurídico es vinculante para las partes, esto es, que las partes van a tener una conducta correspondiente al compromiso asumido.

5. El artículo 1371 del Código Civil dispone que la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, en tal sentido, determina la ineficacia del mismo.

Como se desprende del artículo citado, la resolución presupone la existencia de un contrato válido, asimismo, la causal que la motiva deberá ser sobreviniente a la celebración del contrato; respecto a este último elemento Manuel De la Puente y Lavalle<sup>1</sup> señala que la causal puede tener origen legal, como ocurre en el caso de la resolución por incumplimiento contemplada en el artículo 1428 del Código Civil, o en el de la resolución por autoridad del acreedor a que se refiere el artículo 1429 del mismo Código, o bien su origen puede ser convencional, como es el caso del pacto comisorio regulado en el artículo 1430 del Código o el mutuo disenso.

6. El artículo 1313 del Código Civil dispone que por el mutuo disenso las partes que han celebrado el acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto, precisando sin embargo, que si dicho acuerdo perjudica el derecho de tercero, se tiene por no efectuado.

7. Según se aprecia de la exposición de motivos del artículo citado<sup>2</sup> "(...) el mutuo disenso no es un modo genérico de extinción de las obligaciones, es, simplemente, el convenio entre las partes para revocar de común acuerdo uno adoptado anteriormente, y extinguir en esa forma, la prestación o prestaciones correspondientes. El mutuo disenso no es otra cosa que un consentimiento contrario al que antes se prestó, en virtud del cual, las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad lo dejan sin efecto, así lo señala la primera parte del artículo 1313 del Código, (...) la importancia práctica de la segunda parte del artículo 1313 del Código radica en que el mutuo disenso se considera como no producido cuando perjudica derechos de terceros."

8. Conforme a lo indicado precedentemente, teniendo en cuenta que el mutuo disenso, implica - como se ha señalado - revocar de común acuerdo un convenio adoptado anteriormente a efectos de extinguir la prestación o prestaciones correspondientes, se concluye que el mismo presupone la existencia de una prestación o prestaciones no ejecutadas; dado que en virtud del mutuo disenso no podrá extinguirse lo que aún no existe (por ejemplo si el contrato aún no se encuentra perfeccionado) e igualmente, no sería posible extinguir lo que ya no existe (tratándose de un contrato consumado en el que se cumplió el propósito que las partes previeron).

9. En ese sentido, José León Barandiarán<sup>3</sup>, señala que el mutuo disenso requiere que el contrato se encuentre ya perfeccionado (dado que antes resultaría extemporáneo y sin sentido) pero no ejecutado, cuando menos no totalmente, ya que de otra manera no podría hablarse de mutuo



<sup>1</sup> El Contrato en General. Vol XI. Primera Parte. Tomo II. Fondo Editorial PUCP, Lima 1993, pág. 189.

<sup>2</sup> Exposición de motivos y comentarios del Código Civil recopilados por Revoredo de Debakey Della. Lima, 1985.

<sup>3</sup> Tratado de Derecho Civil, Tomo III, Vol III: Walter Gutiérrez Camacho, Editorial Lima, 1992, Págs 602-603.



disenso, destinado a dejar sin efecto las obligaciones por cumplirse, sino que se trataría de un nuevo contrato.

10. De otro lado, cabe precisar que el mutuo disenso no opera retroactivamente, es decir, que sólo produce efectos que se proyectan para el futuro; en tal sentido, los derechos adquiridos por terceros sobre el bien o bienes en el intermedio del tiempo transcurrido entre la celebración del contrato y el mutuo disenso, subsisten, dado que la decisión que emana de la voluntad de las partes no puede incidir en detrimento de quienes fueron ajenos al contrato.

11. En el caso sub examine, se desprende de la escritura pública obrante en el título alzado, que la voluntad común de las partes (comprador y vendedor) es dejar sin efecto el contrato de compraventa celebrado, señalando que el comprador declara haber recibido en devolución el monto pagado a favor del vendedor, declarando ambas partes que nada tiene que reclamarse por ningún concepto.

12. Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, de conformidad a lo estipulado en el artículo 1529 del Código Civil.

Asimismo, el artículo 949 del referido Código, preceptúa que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; es decir, que en nuestro sistema la transferencia de propiedad opera con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, la que nace con el contrato respectivo - en este caso compraventa- el que a su vez se perfecciona, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1352 del Código referido con el consentimiento de las partes.



13. En este orden de ideas, podemos concluir que al haberse otorgado la escritura pública de compraventa y transferido la propiedad de los inmuebles señalados en ella y habiéndose pagado su precio, se ha cumplido el propósito previsto por los contratantes, no existiendo por lo tanto prestación o prestaciones vigentes derivadas de dicho contrato; siendo consecuentemente que en el caso materia de análisis, no se configura un supuesto de mutuo disenso dado que el mismo, como se ha señalado, se encuentra destinado a dejar sin efecto las obligaciones por cumplirse.

En tal sentido, corresponde confirmar el primer, segundo, cuarto, quinto y sétimo y literal a) y c) del octavo extremos de la observación.

14. Sin embargo, se debe tener en cuenta que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, independientemente de la denominación que le hayan dado las partes; en tal sentido el acto contenido en el título materia de alzada no es un mutuo disenso, sino, en la medida en que existe la manifestación de voluntad importa una nueva transferencia de propiedad, que tiene como sujetos a aquéllos que otorgaron el contrato de compraventa original.

Consecuentemente, el acto jurídico materia de análisis reúne los requisitos para su validez como son los señalados en el artículo 140 del Código Civil, además de los elementos del contrato de compraventa como son el bien y



## RESOLUCIÓN No. - 528 - 2005 - SUNARP-TR-L

el precio a tenor de lo señalado en el artículo 1529 del Código Civil; por lo tanto no sería necesario que se presente un nuevo instrumento público.

Por lo que corresponde revocar los literales a) del tercer extremo y el sexto extremo de la observación.

15. Con relación al extremo de la observación, que señala que en el nuevo instrumento público debe intervenir Carmen Lavaggi Brefia (cónyuge del vendedor Germán de la Fuente Herrera) puesto que el bien es de propiedad de la sociedad conyugal que ambos forman y no bien propio como señala el apelante; al respecto debemos precisar que revisado el título archivado N° 109743 del 26 de octubre de 1993, se aprecia que el inmueble sub materia fue adquirido por Germán de la Fuente Herrera siendo su estado civil el de viudo, por lo tanto, de conformidad a lo establecido en el artículo 302 inciso 1) del Código Civil son bienes propios los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales; en tal sentido, dicho bien tiene la calidad de propio, por lo que debe revocarse los literal b) del tercer, sexto y octavo extremos de la observación.

16. De otro lado, para la inscripción del acto jurídico que importe transferencia de dominio de un predio, los Registradores deben requerir que se acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala de conformidad con la última modificación introducida al artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, mediante Decreto Legislativo N° 952; por lo que corresponde confirmar los literales c) del tercer, sexto y octavo extremos de la observación.



17. Finalmente, el artículo 167 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que el pago de los derechos registrales "constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título (...)"

En tal sentido, siendo obligación de esta instancia conforme al artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos determinar el correcto pago de los derechos registrales, en el caso materia de análisis debe precisarse que el pago a realizar es el siguiente:

Derecho de presentación: S/. 27.00  
Derecho de inscripción: 3.00 x 1000 de S/. 159,495 = S/. 478.485  
Total = S/. 505.485

Mediante recibo N° 27779 del 13 de mayo de 2005 se efectuó el pago de S/. 27.00 por derechos de presentación, por lo tanto, los derechos registrales pendientes de pago ascienden a la suma de S/. 478.485.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el primer, segundo, cuarto, quinto, séptimo y literales c) del tercer, sexto y octavo extremos y literal a) del octavo extremo, **REVOCAR** el literal a) del tercer y sexto extremos y literal b) del tercer, sexto y octavo



extremos y **DISPONER** su inscripción siempre que se cumpla con lo señalado en el considerando decimosexto de la presente resolución.

2. **DETERMINAR** que los derechos registrales pendientes de pago ascienden a la suma de S/.478.485 de conformidad con el arancel vigente.

**Regístrese y comuníquese.**



*bsi*  
**MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

*Mirtha Rivera B*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

*Fredy*  
**FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN**  
Vocal del Tribunal Registral