



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 603 - 2014-SUNARP-TR-L

Lima, 28 MAR. 2014

APELANTE : **GIANCARLO BLANCAS GIANTOMASO**
TÍTULO : N° 158389 del 19/11/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 111285 del 12/12/2013.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO (s) : Resolución de contrato.
SUMILLA :



CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

"No procede inscribir la transferencia de dominio por aplicación de la cláusula resolutoria expresa cuando la comunicación realizada a la parte infiel no es indubitable."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio a favor de Juana Aurora Chamorro de Quintana Gurt, Aurora Mercedes Quintana Gurt de Chamorro, Ana María Quintana Gurt Chamorro y Gloria Susana Gurt Chamorro representados por Eduardo Alberto Flores del Castillo por aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública de compraventa del 21/1/2012 ratificada y aclarada por la escritura pública del 9/2/2012, que forma parte del título archivado que diere mérito al asiento C 00002 de la partida electrónica N° 02003951 del Registro de Predios de Huánuco.

A tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública del 14112013 otorgada ante el notario de la Punta - Provincia Constitucional del Callao José Alejandro Ochoa López.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Huánuco formuló tacha sustantiva al título en los términos siguientes:

"TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título por cuanto, de conformidad con el artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto verificado el antecedente registral P. E. 02003951 del Registro de Predios se advierte que en el asiento D 00002 se encuentra anotada una medida cautelar de anotación de demanda sobre resolución de contrato; por lo cual no procede la inscripción del presente título por haber recurrido a la vía judicial para resolver el conflicto, por lo cual se procede a efectuar la

tacha, devolviéndose los documentos y archivándose los que correspondan.

Base legal: Artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:



La Registradora ha invocado la norma general para motivar aparentemente la tacha, lo que vulnera su derecho constitucional de defensa. Existe una omisión para adecuar su decisión al supuesto de hecho de una norma legal, además impide establecer cuál es el error cometido y qué supuesto normativo es el que impide la inscripción el acto solicitado, consecuentemente limita el ejercicio de su derecho de defensa.

- El título presentado es válido no adolece de defecto insubsanable, habiéndose adecuado al artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, el título contiene acto inscribible y se ha presentado ante la oficina registral competente.
- Respecto al obstáculo señalado por la Registradora considera que la anotación de demanda del asiento D 00002 no es impedimento para inscribir el acto solicitado en virtud del artículo 673 del Código Procesal Civil y, de otro lado la medida cautelar está anotada en beneficio de los vendedores y que ahora están resolviendo el contrato, por tanto no existe incompatibilidad del título tachado con el título de la anotación de demanda para que se deniegue la inscripción.
- Aún más la sentencia a emitirse es declarativa y por tanto no generará modificación alguna en la situación jurídica de los hechos y menos en la conducta de los demandados, pues ya operó de pleno derecho; y, lo que se puede advertir del texto de la demanda anotada es que ésta se ha interpuesto para poder exigir a la empresa demandada la penalidad pactada, es decir, la demanda está dirigida a ejecutar otras obligaciones derivadas de la resolución del contrato de compraventa con pago en armadas y lo concerniente a la resolución la sentencia será única y exclusivamente declarativa, motivo por el cual habiendo operado la resolución de pleno derecho no existe justificación alguna para denegar la inscripción.
- La Registradora ha incurrido en error de concepto, por lo que debe precisársele cuál es el mecanismo de aplicación para la resolución de contrato de pleno derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 04261 que continúa en la partida electrónica N° 02003951 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra inscrito el lote 03 ubicado en el Km. 2.5 de la carretera Huánuco Tingo María.

En el asiento C 00001 se inscribió la translación de dominio a favor de Ana María Quintana - Gurt Chamorro, Aurora Mercedes Quintana - Gurt Chamorro, Gloria Susana Quntana - Gurt Chamorro y Juana Aurora Chamorro Viuda de Quintana Gurt, por haber sido declarados herederos universales de Andrés Alberto Quintana Gurt Sara.



En el asiento C 00002 se inscribió la compraventa a favor de Estudios y Construcciones Generales Sociedad de Responsabilidad Limitada representada por Edgar Arturo Trujillo Vera con facultades inscritas en la Partida N° 11008398 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco. El precio pactado fue de US \$ 350, 000.00 pagados de la siguiente forma: La primera armada por la suma de US \$ 50,000.00 a la firma del presente contrato de compraventa, la segunda armada por la suma de US \$ 150,000.00 se entregará dentro del plazo máximo de 45 días calendario, se hizo entrega de un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado el 1/3/2012 y la tercera armada por la suma de US \$ 150,000.00 dólares americanos, se entregará dentro del plazo máximo de 90 días calendarios, se hizo entrega de un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado el 15/4/2012; inscrita en mérito de escritura pública del 21/1/2012 y su ratificación y aclaración del 9/2/1012, extendidas ante el notario de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa (Título archivado N° 2146 del 25/1/2012).



En el asiento D 00001 aparece inscrita la hipoteca legal a favor de Juana Aurora Chamorro de Quintana Gurt y Aurora Mercedes, Ana María y Gloria Susana Quintana Gurt Chamorro representados por Eduardo Alberto Flores del Castillo, con facultades inscritas en la Partida N° 12682198 del Registro de Mandatos de Lima; constituida por el saldo de precio de US \$ 300,000 dólares americanos, hasta la total cancelación del precio de venta del inmueble.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

- Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si se ha cumplido con los requisitos para inscribir la transferencia de dominio por aplicación de la cláusula resolutoria expresa.

VI. ANÁLISIS

1. La cláusula resolutoria expresa también denominada por la doctrina pacto comisorio, se encuentra regulada en el artículo 1430 del Código Civil, el cual señala: *"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.*

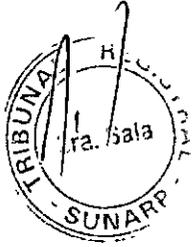
La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".

Según la doctrina italiana, la cláusula resolutoria expresa es un pacto tipificado por ley, la cual para producir efectos debe contener los elementos previstos en ella.

2. Conforme el artículo 1430 del Código Civil, los elementos que debe contener un pacto comisorio son:

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

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



Manuel de la Puente y Lavalle¹, se expresa indicando: "(...) *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.*"



Ahora bien, una vez cursada la comunicación ejerciendo la cláusula resolutoria expresa, el principal efecto es el que las partes deben restituirse las prestaciones recibidas y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1372² del Código Civil.

En tal sentido, cuando un contrato de compra venta se resuelve en ejecución del pacto comisorio, la consecuencia lógica es que el vendedor readquiere la propiedad del bien y el comprador recupera el precio pagado, siendo que esta transferencia podrá ser inscrita en el Registro cumpliendo los requisitos señalado en el artículo 102³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴.



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

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

² Artículo 1372 del Código Civil.- Efectos retroactivos de la rescisión y resolución

La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causa que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.

³ Artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.- 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 encuentra inserta en la escritura pública.

⁴ Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.



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



4. 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.

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio a favor de y Juana Aurora Chamorro Viuda de Quintana Gurt y Ana María Quintana - Gurt Chamorro, Aurora Mercedes Quintana - Gurt Chamorro, Gloria Susana Quntana - Gurt Chamorro, por aplicación de la cláusula resolutoria expresa contenida en la escritura pública de compraventa del 21/1/2012 y su ratificación y aclaración del 9/2/2012, ambos extendidos ante el Notario de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa, que forma parte del título archivado que diera mérito a la inscripción del asiento C00002 de la partida electrónica N° 02003951 del Registro de Predios de Huánuco.

La Registradora formuló tacha sustantiva, por cuanto considera que la anotación de demanda de resolución de contrato es un obstáculo que impide la inscripción de la presente transferencia.

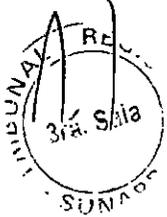
6. La anotación de demanda de resolución de contrato que corre en el asiento D 00002 de la Partida Electrónica N° 02003951 se refiere a una ordenada por el Juez del Primer Juzgado Mixto de Huánuco, en los seguidos por Juana Aurora Chamorro de Quintana y otros contra Estudios y Construcciones Generales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada.

Como se aprecia no se trata de una medida cautelar de no innovar que impida la inscripción de títulos, es una demanda y como tal tiene los efectos señalados en el artículo 673 del Código Procesal Civil, que señala expresamente: *"La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida."*

La recurrencia al Poder Judicial para resolver un conflicto cuando se tiene también la posibilidad de resolverlo por la vía extrajudicial no es un obstáculo registral que pueda ser oponible; esta denegatoria no cuenta con fundamento legal alguno; por lo que **la tacha sustantiva debe ser revocada**, debiendo invocar a la Registradora el cumplimiento cabal de la normativa legal.

7. Ahora bien, con relación a los requisitos, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aplicable al presente caso, señala que 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 de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida y,
- 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.



8. Actualmente dicha norma debe interpretarse a la luz de una reciente Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00831-2012-PA/TC del 29 de octubre de 2013, mediante la cual se ha establecido que en toda solicitud de rectificación deben intervenir todos los titulares de dominio, porque de lo contrario se estaría vulnerando el derecho de defensa del no interviniente. Si bien esta sentencia se encuentra referida a la imposibilidad de una rectificación, con mucha más razón resulta aplicable en aquellos casos en que va a existir una modificación más trascendente en la partida registral, como es la pérdida de dominio del actual titular; pronunciamiento que esta instancia está obligada a seguir, de conformidad con el artículo 51 de la Constitución y el artículo 1 del Reglamento Normativo del Tribunal Constitucional.



9. De la revisión de la escritura pública del 21/1/2012 y su ratificación y aclaración del 9/2/1012, extendidas ante el notario de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa, se tiene lo siguiente:

“PRIMERA.- Las vendedoras son copropietarias legítimos del predio denominado Zevallos, específicamente de los siguientes inmuebles:

* Lote N° 2 ubicado en el Kilómetro 2.5 de la carretera Huánuco – Tingo María (...) inscrito en la Partida Electrónica N° 02003950 (...).

* Lote N° 3 ubicado en el Kilómetro 2.5 de la carretera Huánuco – Tingo María (...) inscrito en la Partida Electrónica N° 02003951 (...).

* Sub Lote N° 1 ubicado con frente a la Calle A y la Urbanización Santa Elena, Kilómetro 2.5 de la carretera Huánuco – Tingo María (...) inscrito en la Partida Electrónica N° 02005454 (...).

TERCERA.- El objeto del contrato es que las Vendedoras se obligan a transferir los inmuebles a favor de la compradora (...).

CUARTA.- El precio pactado de mutuo acuerdo por el 100 % de las acciones y derechos de los inmuebles de propiedad de las vendedoras que se transfieren (...) asciende a la suma de US \$ 5000,000.00 dólares americanos (...) a razón de:

US \$ 100,000 por el lote N° 2 (...)

US \$ 350,000 por el lote N° 3 (...)

US \$ 50,000 por el lote N° 1 (...)

La compradora pagará (...):

- Una primera armada equivalente a la suma de US \$ 200,000.00 (...) por la cancelación total de los Lotes 2 y sub lote N° 1 y US \$ 50,000.00 a cuenta del Lote N° 3, monto total recibido a la firma del presente contrato privado de compraventa sin más constancia de recepción de las vendedoras que su firma en el presente contrato (...).





- Una segunda armada equivalente a la suma de US \$ 150,000.00 (...) como parte de pago del lote N° 3 que se entregará dentro del plazo máximo de 45 días calendarios de suscrito el presente contrato privado. A este efecto la compradora entrega a favor de las vendedoras un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado el 01 de marzo de 2012.

- La última y tercera armada equivalente a la suma de US \$ 150,000.00 (...) como cancelación de precio del lote 3, que se entregará en el plazo máximo de 90 días calendarios de suscrito el presente contrato. A este efecto la compradora entrega a las vendedoras un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado (...) abril de 2012.

En caso la compradora no cumpla con el pago de la segunda o la última armada del precio pactado de común acuerdo, el contrato quedará resuelto automáticamente y de pleno derecho sin perjuicio de aplicarse la cláusula penal establecida en la cláusula séptima (...).

SÉPTIMA.- Cláusula penal (...)

El indicado incumplimiento del pago de cheques a cargo de la compradora facultan a las vendedoras, a los siguientes derechos:

i) Las vendedoras podrán dar por resuelto el contrato sin necesidad de intimidación alguna y con la sola notificación de la voluntad de las vendedoras, en tal sentido se entenderá resuelto el presente contrato en este caso, la compradora dará por perdido el importe pagado hasta ese momento, que quedará en beneficio de las vendedoras por concepto de indemnización de daños y perjuicios. (El subrayado es nuestro).

De lo señalado en el anterior párrafo encontramos que el Lote N° 2 y el Sub Lote N° 1 fueron totalmente cancelados y respecto del lote 3 se estableció el pago del precio en armadas, pactándose en caso de incumplimiento del pago, la cláusula resolutoria expresa.

10. De otro lado, la doctrina señala que: "Para que se tenga una verdadera cláusula resolutoria expresa y no una cláusula de estilo, es necesario que se especifique y concrete que se trata de una cláusula de tal clase, quedando patente que la voluntad de las partes se ha referido con toda certeza a la misma, para que de ella se derive la gravísima y excepcional sanción ipso jure sin intervención estimativa del Juez y sin posibilidad de dilación; y al propio tiempo que el incumplimiento quede bien determinado, esto es que se concrete en un suceso de fácil y de material comprobación"; es así que la cláusula debe cumplir con lo siguiente: a) el incumplimiento que provocará la resolución y b) que la parte interesada comunique a la infractora su voluntad de hacer valer la condición resolutoria.

En el presente caso, revisado el contrato inserto a la escritura pública del 21/1/2012, se advierte que la cláusula cuarta y el punto i) de la cláusula séptima contiene los dos requisitos, esto es, que ante el incumplimiento del pago de una o más cuotas, los vendedores darán por resuelto automáticamente el contrato, hecho que previamente deberá ser notificado a la compradora.

11. En el caso *submateria*, se ha adjuntado parte notarial de la escritura pública del 14/11/2013, otorgada ante el notario del Callao José Alejandro Ochoa López, sobre manifestación de voluntad unilateral de resolución parcial de pleno derecho de contrato de compraventa de inmuebles con pago en armadas por incumplimiento de la parte compradora, otorgada

⁵ PALACIOS MARTINEZ, Eric. "Código Civil comentado", Tomo VII, Gaceta Jurídica, Lima, 2004, p. 529.



por Eduardo Alberto Flores del Castillo en representación de las vendedoras: Juana Aurora, Aurora Mercedes, Ana María y Gloria Susana Quintana Gurt Chamorro.

De la revisión de la referida escritura pública del 14/11/2013, se aprecia de la cláusula segunda que las vendedoras declaran que en la cláusula cuarta del contrato, ratificado en el literal i) de la cláusula séptima, establecieron expresamente que el precio pactado con la compradora por la compraventa del inmueble era equivalente de US \$ 350,000.00 que se pagaría en la forma reseñada. Las vendedoras declaran que siendo que la fecha del contrato el 21/1/2012 el cumplimiento del pago de la segunda y tercera armada para cancelar el saldo de precio correspondiente al inmueble era el 1/3/2012 y el 15/4/2012.

En la cláusula tercera se manifiesta que el 28 de junio de 2012 le remitieron una carta por conducto notarial a la compradora en la cual se le requirió y reiteró nuevamente su incumplimiento de pago del saldo del precio por el inmueble ascendente a la suma de US\$ 300,000.00, por lo que de conformidad con las cláusulas del contrato indicadas y el artículo 1430 del Código Civil procede la resolución contractual de pleno derecho.

Las vendedoras asimismo, declaran que al vencimiento de las fechas de 60 y 90 días, inclusive a la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública, la compradora no ha cumplido con la prestación del pago del saldo de precio. Las vendedoras declaran que le han remitido a la compradora una carta por conducto notarial el 27 de julio de 2012 mediante la cual se les comunicó formalmente la resolución contractual de pleno derecho del contrato de compraventa de inmuebles con pago de armadas contenida en la escritura pública del 21/1/2012 y su aclaración del 9/2/2012 al haber incumplido con el pago del saldo de precio pactado ascendente a la suma de US \$ 300,000.00 dólares americanos, indicando que la efectividad de la presente resolución contractual de pleno derecho se efectivizará en forma automática a partir de las 12 horas del 1/8/2012, de esa manera se les manifestó expresa e indubitablemente la voluntad de hacer efectiva la cláusula resolutoria contenida en el último párrafo de la cláusula cuarta como el literal i) de la cláusula séptima.

Finalmente en la cláusula cuarta se señala que como consecuencia del otorgamiento de la presente escritura pública, en virtud de la resolución de pleno derecho como consecuencia de la voluntad de las partes establecida en el contrato, se deberá inscribir la transferencia de propiedad del inmueble en favor de las vendedoras.

12. Asimismo, se aprecia que consta inserta en la escritura pública del 14/11/2013 la comunicación efectuada mediante carta notarial remitida a Estudios y Construcciones Generales S. C. R. L del 27/7/2012 al Jr. Independencia N° 987, distrito, provincia y departamento de Huánuco, diligenciada por el Notario de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa en esa misma fecha. En la carta el apoderado de las vendedoras comunica formalmente a la compradora la resolución contractual de pleno derecho del contrato de compraventa de inmuebles con pago en armadas contenida en la escritura pública del 21/1/2012 y su aclaración del 9/2/2012, ambas extendidas ante el Notario Miguel Ángel Espinoza



Figuroa. Hace referencia a la venta de los tres inmuebles y luego se señala: "En efecto, al haber incumplido con el pago por el saldo del precio pactado por los inmuebles de compraventa ascendente a la suma de US \$ 300,000.00 dólares americanos, que debía ser pagado en dos armadas cada una de US \$ 150,000.00 dólares americanos, los días 1 de marzo del 2012 y 15 de abril del 2012 contenida en el numeral i) de la cláusula séptima del contrato de compraventa y el Art. 1430 del C.C., procedemos a remitir la presente comunicación de resolución contractual, quedando por tanto dicho contrato resuelto de pleno derecho y consecuentemente quedará en beneficio nuestro el monto pagado hasta la fecha de US \$ 200,000.00 dólares americanos por los daños y perjuicios ocasionados."



Señalan que han cumplido con requerir mediante sucesivas cartas notariales de fecha 11/5/2012, 7/6/2012 y 28/6/2012 para que la parte cumpla con su obligación de pagar el saldo de precio convenido, respecto a lo cual han sido informados de parte de su representada de sucesivas fechas de pago, todas las cuales ha incumplido. Finalmente, señala la carta que por medio de la presente le requieren que en plazo perentorio e improrrogable de tres días de notificado, cumplan con el pago de la penalidad establecida contractualmente a la fecha, la misma que desde la fecha de incumplimiento que es el día 1 de marzo de 2012 a la fecha asciende a la suma de 1 580,000.00, a razón de US \$ 100,000.00 aplicables al primer día de incumplimiento y 1 480,000.00 por los 148 días posteriores.

13. De lo expuesto, tenemos que el contrato de compraventa celebrado por Juana Aurora, Aurora Mercedes, Ana María y Gloria Susana Quintana Gurt Chamorro a favor de Estudios y Construcciones Generales S. R. Ltda. inscrito en el asiento C 00002 de la Partida Electrónica N° 02003951 del Registro de Predios de Huánuco ha quedado resuelto por declaración de las vendedoras en aplicación de la cláusula resolutoria expresa.

Sin embargo, en la Carta Notarial, la misma que debe ser de carácter indubitable, no se precisa que se trata de una resolución parcial, como sí se hace en la escritura pública de resolución unilateral de contrato; es decir, no se hace referencia exclusiva al predio *submateria*, pues se da por resuelto el contrato de compraventa de manera general por incumplimiento con el pago del saldo del precio pactado por los tres inmuebles.

Se observa también que en la escritura pública no intervino el actual titular de dominio, quien es el que se encuentra amparado por el principio de legitimación, es decir, es el único que puede actuar conforme a ello y por tanto, su derecho de defensa debe ser protegido, esta es un derecho constitucional que corresponde también ejercerlo en el procedimiento registral, así ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional en la reciente sentencia ya citada, STC Exp. Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00831-2012-PA/TC del 29 de octubre de 2013.

14. Ahora bien, se debe proceder a revisar la partida electrónica N° 02003951 en la cual se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad por aplicación de la cláusula resolutoria, a fin de determinar si dicha solicitud resulta procedente.



En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa otorgada por Juana Aurora, Aurora Mercedes, Ana María y Gloria Susana Quintana Gurt Chamorro a favor de Estudios y Construcciones Generales S. R. Ltda., dejándose constancia que el precio de venta asciende a la suma de US\$ 350,000.00 Dólares Americanos, siendo únicamente cancelado US\$ 50,000.00 Dólares Americanos a la firma del contrato, la segunda armada por la suma de US \$ 150,000.00 se entregará dentro del plazo máximo de 45 días calendarios, se hizo entrega de un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado el 1/3/2012 y la tercera por la misma suma se entregará dentro del plazo máximo de 90 días calendarios, se hizo entrega de un cheque diferido por el monto indicado para ser cobrado el 15/4/2012.

Como se puede apreciar del tenor del asiento C00002, no se ha publicitado la existencia de la cláusula resolutoria expresa, consignada en la cláusula cuarta y en el punto i) de la cláusula séptima de la escritura pública del 21/1/2012.

En el asiento D00001 consta inscrita la hipoteca legal por el saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento C00002, el mismo que asciende a la suma de US\$ 300.000.00 Dólares Americanos.

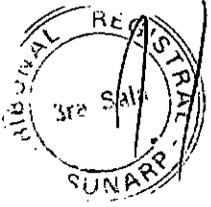
15. Ahora bien de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) con el siguiente tenor: "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 rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez".

El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita.

Por lo tanto, corresponde rectificar el asiento para incluir la cláusula resolutoria que figura en el contrato.

16. En virtud de lo analizado, procede revocar la observación y declarar que el título tiene el defecto señalado en el numeral 13 del Análisis de la presente resolución. Asimismo, debe procederse a realizar la rectificación indicada en el numeral precedente.

Estando a lo acordado por unanimidad;





VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la tachá sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Predios de Huánuco al título referido en el encabezamiento, y **DECLARAR** que el título tiene el defecto señalado en el punto 13 del Análisis, de conformidad con los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral