



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 848-2015-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 23 de diciembre de 2015.

**APELANTE** : **BLANCA LUCY NINA HUAMAN**  
**TÍTULO** : **N° 12600 DEL 16.07.2015**  
**RECURSO** : **026346 DEL 20.10.2015.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS-PUNO**  
**ACTO** : **COMPRAVENTA E HIPOTECA**  
**SUMILLA** :



**CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA**

*Resulta inscribible la cláusula resolutoria expresa, mientras no se inscriba la resolución, aquella constituye sólo una potestad aún hipotética que puede o no tener existencia real."*

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

Mediante el título apelado se solicita la inscripción de la compra venta y otorgamiento de hipoteca del lote N° 06 de la manzana C, Predio Huayracpata, carretera de acceso a la Cruz del Cerro Azoguine Yanamayo Alto Puno, Puno, en mérito a los partes notariales de la escritura pública de fecha 26 de junio de 2014, escritura de aclaración y ratificación de fecha 23 de setiembre de 2015; y, la escritura pública de adenda al contrato de compraventa de fecha 25 de noviembre de 2014, las dos primeras extendidas ante notario público de Puno Dra. Eva Marina y la última autorizada por notario de Puno Luis Eduardo Manrique Salas, por licencia de la notario antes indicada.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la liquidación formulada por la Registradora Pública Sandra Torres Galdós, cuyo tenor es el siguiente:



## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

(...)

*IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS: Estudiado el título y conforme al artículo 33 inc. c.2) del Reglamento General de los Registros Públicos, y en mérito del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que establece los alcances de la calificación registral. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso del 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 su atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Efectuada la evaluación de los partes presentados, se advierte que en la escritura pública N° 3211 del 26.06.2014, se señala en la cláusula novena disposiciones sobre la Resolución Contractual regido por lo que conforme a lo señalado en el inc. 1) artículo 2019 del Código Civil es un acto inscribible, acto que no fue considerando en la liquidación por el registrador que conoció primigeniamente el presente título, por lo que corresponde realizar la ampliación de la liquidación efectuada al presente título; debiendo de abonar el usuario la suma de S/. 41.00*

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación en lo siguiente:

- La resolución de contrato efectivamente es un acto inscribible, como muchos otros que existen en los contratos de transferencia inmobiliaria (compraventa); pero no por ello la registradora nos puede obligar a inscribirlos; ya que el administrado en su rogatoria indica que actos quiere inscribir y en nuestro caso, hemos solicitado la inscripción de compraventa y constitución de hipoteca.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El lote N° 06 de la manzana C, Predio Huayracpata, carretera de acceso a la Cruz del Cerro Azoguine Yanamayo Alto Puno, Puno, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11111655 del Registro de Predios de Puno.

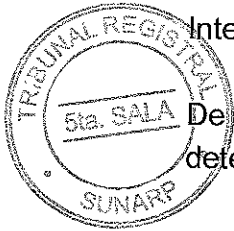


## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

- Su titular registral de dominio es Delgado Lira S.A. Contratistas Generales, Invercon E.I.R.L. y Grupo 5 Promotores y Constructores S.A.C.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (e) Víctor Javier Peralta Arana



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

- Si resulta inscribible la cláusula resolutoria contenida en la escritura de compraventa.

### VI. ANÁLISIS

- [Handwritten mark]*
1. La calificación registral es aquella evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación se encuentra en primera instancia a cargo del Registrador Público y en segunda instancia, del Tribunal Registral.

Forma parte de esa calificación registral verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de los títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

De este modo, es obligación del Registrador, al ejercer la función de calificación registral, efectuar dicha verificación, como lo señala el literal b) del artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP).

- [Handwritten mark]*
2. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa y constitución de hipoteca, otorgada por Delgado Lira S.A. Contratistas Generales, Invercon E.I.R.L. y Grupo 5 Promotores y Constructores S.A.C. a favor de José Luis Quispe Huaman y Guillermina Benites Roque, en mérito a escritura pública de fecha 26.06.2014.

En consecuencia, corresponde a esta instancia analizar si procede la



## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

inscripción de las causales de resolución contenidas en el título, debiendo pagarse derechos por dicha inscripción.

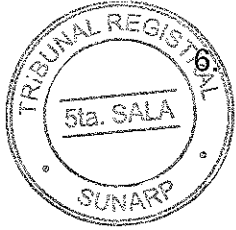
3. El procedimiento registral se inicia a pedido de la persona interesada en la inscripción de determinado acto. El procedimiento tiene dos instancias: el Registrador y el Tribunal Registral. El Tribunal Registral tiene como función conocer "en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia." (artículo 23 de la Ley N° 26336, incorporado por la Ley N° 30065) Como puede apreciarse, la segunda instancia registral resuelve las apelaciones formuladas contra los pronunciamientos emitidos por los Registradores que rechazan la inscripción (observaciones, liquidaciones y tachas).
4. De esta manera, su tarea se cristaliza con la evaluación de la legalidad de los pronunciamientos que emiten los Registradores. Bajo esta óptica, para que el Tribunal Registral asuma el examen de los fallos de la primera instancia es requisito indispensable que estos hayan sido formulados en la esquila respectiva. Vale decir, que exista un pronunciamiento previo sobre la pretensión del interesado a raíz de la apelación.
5. De otro lado, debe señalarse, el deber funcional que tiene el registrador en la calificación, como correlato del derecho al debido procedimiento de los administrados. Uno de dichos deberes esenciales de los Registradores Públicos es la calificación integral de los títulos que se le presentan.

El artículo 31 del RGRP prescribe que la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esto significa que las instancias registrales deben evaluar todos los aspectos calificables del título y pronunciarse sobre ellos en forma simultánea, tal como lo señala el artículo 39 del RGRP. Dicha característica en términos prácticos supone lo siguiente: i) si el título se inscribe es porque no tiene defectos; y, ii) si se observa o se tacha, los defectos denunciados son los únicos que padece. En el primer caso, si con posterioridad a la inscripción se advirtiera la existencia de un defecto, solo cabría recurrir ante el Poder Judicial para que declare la nulidad. En el segundo caso, conforme con las reglas de calificación previstas en los literales a.1) y c) del artículo 33 del RGRP, cuando el Registrador o el Tribunal Registral conozca un título que previamente haya



## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

sido liquidado, observado o tachado por otro registrador, no podrá formular nuevas observaciones, salvo: i) que se trate de causales de tacha sustantiva; ii) no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita; o, iii) hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.



Sin embargo, dicha calificación registral presenta determinados límites que deben tener en cuenta tanto el registrador como el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción los mismos que se encuentran señalados en el artículo 33 de reglamento antes referido, siendo estos:

*“a) en primera instancia:*

*a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por afro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.*

*a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por el mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:*

*\* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior. (...)*

*Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, solo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título. (...).”*

El literal c) del mismo artículo establece las excepciones a las limitaciones en la calificación registral, siendo aplicables en los siguientes supuestos:

*“c. 1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respetivamente.*

*c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.*

*c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio”.*



## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

7. La liquidación se produce una vez que el título supera la barrera de la calificación registral. Vale decir, una vez que el título se halla en condiciones óptimas para acceder al Registro o presenta alguna deficiencia que puede ser superada, entonces el registrador realiza la liquidación. La liquidación constituye el requisito final para la inscripción, pero no integra la calificación registral. El artículo 41 del RGRP prescribe: "El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que este no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

8. El artículo 165 del Reglamento General de los Registros Públicos establece: *"Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro"*.

9. Cuando se solicita la inscripción de un contrato de compraventa o de una transferencia en general que contenga cláusulas resolutorias, ¿debe liquidarse los derechos registrales correspondientes a la transferencia y además los derechos registrales relativos a la inscripción de la cláusula resolutoria en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del bien?

10. 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"*

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

11. Respecto a su inscripción, esta instancia ha señalado en el Pleno Registral N° XC celebrado el 27 de junio de 2014, mediante el siguiente acuerdo, lo siguiente:

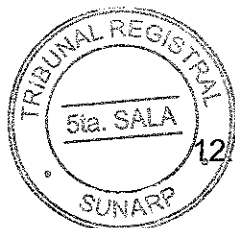


## RESOLUCIÓN Nº 848 -2015-SUNARP-TR-A

### INSCRIPCION DE CLAUSULA RESOLUTORIA

*Siendo la cláusula resolutoria expresa un acto inscribible, corresponde aplicar el artículo III primer párrafo in fine del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos."*

Mediante dicho acuerdo se reconoce que la cláusula resolutoria es un acto inscribible y que su solicitud de inscripción se entiende comprendida en la rogatoria de la compraventa, salvo reserva expresa.



12/ Son fundamentos de dicho acuerdo, los siguientes:

- Para Manuel de la Puente y Lavalle la cláusula resolutoria es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud de la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo. Es un elemento accidental del contrato, hay que pactarla para que exista.<sup>1</sup>
- La cláusula resolutoria expresa constituye pues un mecanismo resolutorio que ha sido diseñado para lograr la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir al fuero jurisdiccional. Una vez que el perjudicado comunica a su contraparte que está haciendo uso de la referida cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho.
- Es aquí donde debemos recordar que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, tornándolos inciertos, limitándolos en el tiempo o limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad. Dentro de estas modalidades se halla la condición que es entendida como el evento futuro e incierto (natural o humano), establecido arbitrariamente por la voluntad del agente, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico.

Los requisitos básicos de esta modalidad son:

- i) La incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto, de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no.
  - ii) La futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro.
  - iii) Que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.
- Como vemos, la cláusula resolutoria expresa, cumple con todos los requisitos señalados, pues si bien se le denomina "cláusula resolutoria", el contenido de la misma es una condición pactada por las partes, previniendo que el incumplimiento de alguna obligación específica acarrea la resolución del contrato.
  - Ahora bien, teniendo claras estas ideas, es que procederemos a analizar lo establecido por nuestro ordenamiento jurídico en cuanto a los actos inscribibles.

<sup>1</sup>DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general, Volumen XV. Segunda Parte, Tomo IV, Primera Edición, Fondo Editorial de la PUCP, Lima, 1993.



## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A



- El marco general de inscripciones en los registros de bienes, y en especial del Registro de Propiedad Inmueble, está determinado por el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, según el cual, se inscriben en dicho registro los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Y es que la publicidad jurídica registral no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquellos relevantes para el derecho en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros.
- En otras palabras, se publican únicamente situaciones jurídicas que por naturaleza tienen vocación de oponibilidad (derechos reales, por ejemplo) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en ellas. Esta lista siempre está abierta la posibilidad de inscribir otros actos que no están incluidos en el listado (no es numerus clausus); siempre y cuando signifiquen una modificación (o posibilidad de modificación) en la situación jurídico real del bien inscrito.
- El inciso 4 del mismo artículo, considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados. En principio, ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre la funcionalidad de esta norma y del Registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible porque su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito, pues, de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a terceros sub adquirentes. Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el Registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer sub adquirente que adquirió el derecho del titular registral.
- Desde esta perspectiva, no solamente es inscribible en el Registro el cumplimiento total o parcial de las condiciones, sino también la condición misma de la cual se ha hecho depender los efectos de un acto, (en este caso la cláusula resolutoria), con lo cual, indirectamente, ingresa al Registro todo el contenido contractual.
- La inscripción de la cláusula resolutoria genera cognosibilidad general, siendo posible su conocimiento por todos, y en tal medida es oponible frente a terceros. En este sentido, cualquier tercero que contrate respecto de un bien que tenga esa carga no podrá alegar que los eventuales efectos del cumplimiento de la cláusula no le afectan, pues al estar inscrita le es oponible.
- En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 291-2008-SUNARP-TR-T, N° 384-2009-SUNARP-TR-A, entre otras.

13. Debe tenerse en cuenta que únicamente se ha pactado una cláusula resolutoria y no es que se esté haciendo efectiva la resolución, pues ésta es un acto posterior. Para que surta efectos es necesario que el interesado haga uso de la misma comunicándolo a la otra parte con la debida formalidad.

Como se señaló en la Resolución N° 384-2009-SUNARP-TR-A, mientras no se inscriba la resolución, la cláusula resolutoria expresa constituye sólo una





## RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A

potestad aún hipotética que puede o no tener existencia real; por tanto, el titular registral con toda validez y eficacia puede ejercer todas las atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, entre ellas las de disposición.

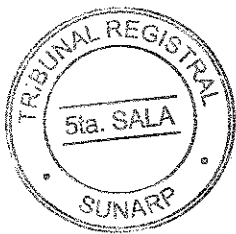
Por lo expuesto, debe confirmarse la liquidación formulada al título, en el sentido que la cláusula resolutoria está comprendida en la rogatoria de la compra venta, salvo reserva expresa, a que se refiere el artículo 13 del RGRP.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (e) Víctor Javier Peralta Arana, autorizado mediante Resolución N° 142-2015-SUNARP/PT del 11.06.2015 y el Vocal (e) Aurelio Arturo Arenas Zegarra autorizado mediante Resolución N° 270-2015-SUNARP/PT del 25.11.2015

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación y la liquidación formulada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento.

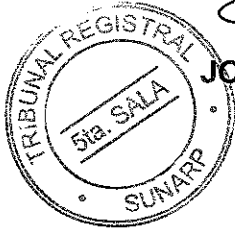
**Regístrese y comuníquese.**



  
**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Presidente (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N° 848 -2015-SUNARP-TR-A



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**

Vocal de la Quinta Sala  
Del Tribunal Registral

**AURELIA ARENAS ZEGARRA**

Vocal (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral