



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

Lima, 23 de junio del 2023.

APELANTE : **GUIDO FALCÓN MARÍN**
Notario de Huánuco.

TÍTULO : N° 1578363 del 02/06/2023 (SID).
RECURSO : Escrito presentado el 06/06/2023.
REGISTRO : Registro Vehicular de Pucallpa.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la compraventa del vehículo con placa de rodaje 4723GU inscrito en la partida electrónica N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa.

Para tal efecto, se adjuntó acta de transferencia vehicular N° 783 del 30/05/2023, otorgada ante notario de Huánuco Guido Falcón Marín.

Con el recurso de apelación del 06/06/2023, se presentó traslado notarial de mutuo disenso de acta de transferencia vehicular de fecha 29/05/2023, otorgado ante notario de Huánuco Guido Falcón Marín.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro Vehicular de Pucallpa Julián Ángel Adatao Sotomayor formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título por cuanto:

Se ha presentado el Acta de Transferencia de vehículo N° 763 de fecha 30/05/2023, otorgado por Teodoro Beteta Herbacio a favor de Llerme Vásquez Saldaña, respecto de la Placa N° 4723GU, sin embargo, realizada la búsqueda en el Sistema de Consulta Registral, se advierte que el otorgante ya no ostenta la titularidad, por haberla transferido mediante Acta de Transferencia N° 763 de fecha 27/05/2023, a favor de HILMER EDIT JARA ROMERO, quien es el actual propietario.

En tal sentido, conforme el artículo 42 literal a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la TACHA SUSTANTIVA por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

BASE LEGAL: Art 42 inc. a”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Teodoro Beteta Herbacio y Hilmer Edit Jara Romero celebraron mediante acta N° 763, la transferencia del vehículo con placa N° 4723GU el 27/05/2023.
- Posteriormente, las mismas partes realizaron un mutuo disenso de la referida acta de transferencia el 29/05/2023, por el cual Teodoro Beteta Herbacio volvió a ostentar la titularidad del vehículo.
- Por lo expuesto, solicito se sirva a revocar la decisión del registrador y en su momento disponer la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa.

En la citada partida consta inscrito el vehículo con placa de rodaje 4723GU, cuya propietaria es Hilmer Edit Jara Romero, en mérito a la transferencia de propiedad otorgada por Teodoro Beteta Herbacio. (Título archivado N° 1525027 del 30/05/2023).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede inscribir la resolución por mutuo disenso de un contrato cuando ya se han ejecutado todas las prestaciones derivadas de él.



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

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

La calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro, según lo establece el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros "d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".

2. Conforme a lo establecido en el artículo 1351 del Código Civil, el contrato es definido como la manifestación de voluntad de dos o más partes para crear, regular modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Se distingue entonces entre contrato (que opera con el simple consentimiento de las partes), y relación jurídica patrimonial (creada, modificada o extinguida con ocasión de ese acuerdo). Esta última se concreta a través de vínculos jurídicos (obligaciones) cuya ejecución es concomitante o posterior a la celebración del contrato. Puede existir entonces válidamente un contrato, aunque las prestaciones a que de lugar estén pendientes de ejecución.

3. El artículo 1371 del Código Civil, señala que, por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; conforme a ello, la resolución de un contrato implica la existencia de una causal o motivo que surja con posterioridad a su celebración.

De esta manera, el artículo 1371 del Código Civil ha previsto la figura jurídica de la resolución contractual, que consiste en dejar sin efecto una relación jurídica patrimonial derivada de un contrato válido, por causa sobreviniente a su celebración, la cual generalmente torna imposible o innecesaria la permanencia de la relación contractual.



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

La causal sobreviniente a la celebración del contrato a que se refiere el artículo 1371 del Código Civil puede estar prevista en la ley (como el supuesto contemplado en el Artículo 1428 del Código Civil¹), en el contrato mismo (las típicas cláusulas resolutorias²), o consistir en el simple acuerdo de voluntades (como el caso del mutuo disenso regulado por el artículo 1313 del mismo Código).

Por tanto, la resolución es una causal de ineficacia funcional, ya que esta se origina con posterioridad a la celebración del contrato, es decir, no incide en la estructura del contrato sino en los efectos que este origine.

De lo anteriormente esgrimido se desprende que la resolución sólo opera mientras se encuentre vigente la relación jurídica, es decir, en tanto aún no se hayan ejecutado las prestaciones en su integridad, ya que una vez ejecutadas estas en su totalidad, el contrato habrá quedado consumado y en consecuencia extinguida la relación jurídica nacida del contrato.

4. En nuestro ordenamiento jurídico es el artículo 1313 del Código Civil el que contempla el supuesto de mutuo disenso estableciendo lo siguiente: “Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.”

Al respecto, H. Gustavo Palacio Pimentel³ define al mutuo disenso como “la convención que celebran las partes que tienen la libre disposición de sus bienes para dejar sin efecto un contrato”. Luis Romero Zavala⁴ señala “el mutuo disenso, es producto de un acuerdo de voluntades con la finalidad de deshacer un acuerdo anterior”.

Ahora bien, por el mutuo disenso no se puede extinguir lo inexistente, tampoco se podría extinguir lo que ya no existe. Si el contrato se hubiera consumado, ya habría realizado su fin, cumplido el propósito querido por las partes y nada habría que extinguir, es decir ya no podría dejarse sin efecto el contrato.

Es preciso señalar que no es lo mismo hablar de un contrato perfeccionado que de un contrato consumado. Así el contrato queda perfeccionado

¹ Artículo 1428: En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios (...).

² Artículo 1430: Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

³ PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo, *Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano*, Tomo II, Lima, 1990, pág.736.

⁴ ROMERO ZAVALA, Luis, *El Cumplimiento de las Obligaciones*, Tomo II, Lima, 1999, pág. 329.



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

cuando los contratantes, de común acuerdo, se han comprometido a cumplir las obligaciones que del mismo derivan; y se dice consumado cuando ambas partes han cumplido dichas obligaciones.⁵

Conforme a lo expuesto, se puede afirmar que tanto la perfección como la consumación del contrato son dos etapas distintas por las que el contrato atraviesa.

5. De acuerdo a ello, es menester determinar cuándo el contrato de compraventa ha quedado consumado.

Al respecto, Manuel De La Puente y Lavalle⁶ señala lo siguiente:

“La doctrina distingue entre el perfeccionamiento del contrato y su consumación. Considera que el perfeccionamiento se da cuando se celebra el contrato, esto es en el momento en que se produce el mero consentimiento tratándose de los contratos consensuales y el consentimiento expresado a través de la formalidad en los contratos solemnes. En cuanto a la consumación del contrato, opina que ella se alcanza cuando se cumplen las obligaciones creadas por el contrato.

En efecto, la celebración del contrato da lugar a la creación de las obligaciones a cargo de las partes, que son las que constituyen la relación jurídica patrimonial. En el caso de la compraventa, las obligaciones que nacen son la del vendedor de transferir la propiedad del bien y la del comprador de pagar su precio en dinero. Este es el momento en que se perfecciona el contrato de compraventa.

La consumación del contrato se produce cuando una de las partes – tratándose del contrato con prestación unilateral- o cada una de las partes –si se trata del contrato con prestaciones recíprocas o con prestaciones plurilaterales autónomas- cumple sus obligaciones mediante la ejecución de las respectivas prestaciones. En el caso de la compraventa, hay consumación de la misma cuando el vendedor transfiere la propiedad del bien y el comprador paga su precio en dinero”.

En tal sentido, cuando nos encontremos frente a un contrato de compraventa, este se consume cuando el vendedor ha cumplido con transferir la propiedad del inmueble o del vehículo y el comprador con pagar su precio.

Dentro de este contexto, el mutuo disenso constituye un medio para extinguir obligaciones; en consecuencia, no es procedente cuando la prestación o prestaciones derivadas de la relación obligatoria han sido

⁵ BADENES GASSET, Ramón, *El Contrato de Compraventa*, Tomo I, Editorial José María Bosh Editor S.A., Barcelona, 1995.

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



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

íntegramente ejecutadas; pues en este último supuesto el acto o contrato quedó consumado.

6. En concordancia con lo expuesto, conviene precisar que mediante el Pleno XCVI realizado en sesión extraordinaria del 24/9/2012⁷, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

"Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello".

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 454-2012-SUNARP-TR-A del 28/9/2012 y N° 457-2012-SUNARP-TR-A del 28/9/2012.

El citado precedente, en su primera parte, reitera lo expresado en los puntos anteriores, respecto de la imposibilidad de resolver un contrato cuando las prestaciones se han ejecutado; sin embargo, en su segunda parte, deja abierta la posibilidad de la inscripción de tales actos siempre que del contenido del acuerdo fluyan los elementos para calificarlo como un nuevo acuerdo.

En ese sentido, si del mutuo disenso se aprecian los elementos de un nuevo contrato (en el caso de la compraventa: el bien y el precio), este debe calificarse e inscribirse -si correspondiera-, como tal.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la compraventa del vehículo con placa de rodaje 4723GU inscrito en la partida electrónica N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa. Para tal efecto, se adjuntó acta de transferencia vehicular N° 783 del 30/05/2023.

Habiéndose denegado la inscripción indicándose que el vendedor del vehículo no ostentaba dominio del mismo, vía apelación se adjuntó parte notarial de mutuo disenso de acta de transferencia vehicular del 29/05/2023.

Ahora bien, conforme se ha señalado en el numeral IV de la presente resolución, en la partida N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa consta inscrito el vehículo con placa de rodaje 4723GU. Asimismo, en la referida partida consta inscrito el dominio a favor de Hilmer Edit Jara Romero, en mérito a la venta otorgada por Teodoro Beteta Saldaña (mediante acta de transferencia N° 763 del 27/05/2023, extendida por notario de Huánuco Guido Falcón Marín). Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 1525027 del 30/05/2023.

⁷ Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 /10/2012.



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

8. Verificada la referida acta de transferencia vehicular del 27/05/2023, legajada en el título archivado N° 1525027 del 30/5/2023, se advierte lo siguiente:

“(…)

PRIMERO. - LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN QUE CELEBRAN EL CONTRATO DE: COMPRA VENTA DEL VEHÍCULO AUTOMOTOR. CUYAS CARACTERÍSTICAS SON LAS SIGUIENTES: =====
PLACA DE RODAJE N.º: 4723GU. SERIE N° LK1PCKLV0M000782.-
CLASE: L5. MODELO: URBANKAR 150.- AÑO DE FABRICACIÓN: -
MARCA: SSENDA. MOTOR: 162FMJ510101213.- COLOR: AZUL. -
CARROCERÍA: TRIMOTO PASAJEROS. - COMBUSTIBLE: GASOLINA.

SEGUNDA. - **EL PRECIO DE VENTA O VALOR DEL VEHÍCULO ES DE: S/ 4,000.00 (CUATRO MIL Y 00/100 SOLES). QUE DECLARA(N) EL VENDEDOR HABER RECIBIDO AL CONTADO EN BILLETES CIRCULARES Y A ENTERA SATISFACCIÓN ANTES EL SUSCRITO EL PRESENTE DOCUMENTO. =====**

TERCERA. - SE DEJA CONSTANCIA HABER TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS POR EL VENDEDOR PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL VEHÍCULO, CONSISTENTE EN LA TARJETA DE PROPIEDAD VEHICULAR N.º 91046140, PARTIDA REGISTRAL:60758493, TITULO: 2022-2768580, EXPEDIDO POR LA ZONA REGISTRAL N.º VI., OFICINA REGISTRAL: PUCALLPA, CON FECHA TITULO:16/09/2022.- =====

CUARTA. - **LA COMPRADORA DECLARA RECIBIR EL VEHÍCULO A SU ENTERA SATISFACCIÓN ASUMIENDO LA RESPONSABILIDAD RESPECTO DE SU ESTADO ACTUAL TÉCNICO -MECÁNICO, AL SER UN VEHÍCULO USADO. =====**

QUINTA. - EL VENDEDOR DECLARA QUE SOBRE EL VEHÍCULO MATERIA DE TRANSFERENCIA, NO PESA CARGA O GRAVAMEN ALGUNO INSCRITO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR, TAMPOCO EXISTEN GARANTÍAS MOBILIARIAS QUE AFECTEN SU LIBRE DISPOSICIÓN, INCLUSIVE PRECISA QUE EL VEHICULO NO TIENE INFRACCIONES DE TRÁNSITO PENDIENTES DE PAGO; OBLIGÁNDOSE EN TODO CASO AL SANEAMIENTO DE LEY. =====
(...)”. (El resaltado es nuestro).

Conforme a lo expuesto, se puede apreciar de las cláusulas transcritas que las prestaciones por las cuales se comprometieron las partes ya fueron ejecutadas, pues el vehículo que ostentaba el vendedor – Teodoro Beteta Herbacio - inscrito en la partida N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa fue transferido; asimismo, como es de verse, el precio de venta se canceló en su totalidad.

En consecuencia, no procede registrar el mutuo disenso de acta de transferencia vehicular, cuyo fin es dejar sin efecto la compraventa del 27/05/2023, por cuanto, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, el contrato ya se consumó y dejó de existir, no habiendo ya nada que extinguir.



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

9. Aunado a ello, si bien no existen prestaciones pendientes de ejecutar respecto de la transferencia vehicular del 27/05/2023 registrada en la partida N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa; resulta de aplicación el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCVI Pleno del Tribunal Registral (antes transcrito), que en su párrafo final señala “dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello”.

Al respecto, revisado el mutuo disenso de acta de transferencia vehicular del 29/05/2023, se desprende lo siguiente:

“(…)

PRIMERO: CON FECHA 27 DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, LOS COMPARECIENTES CELEBRARON EL CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE VEHÍCULO AUTOMOTOR PLACA DE RODAJE N.º: 4723GU. - SERIE N.º LKIPCKL VOM000782.- CLASE: LS.- MODELO: URBANKAR 150- MARCA: SSENDA. MOTOR: 162FMJ510101213- COLOR: AZUL. - CARROCERÍA: TRIMOTO PASAJEROS. - COMBUSTIBLE: GASOLINA. =====

EL PRECIO DE VENTA FUE POR LA SUMA DE CUATRO MIL Y 00/100 SOLES (S/ 4,000.00), QUE DECLARA EL VENDEDOR HABER RECIBIDO AL CONTADO EN BILLETES CIRCULARES Y A ENTERA SATISFACCION.

SEGUNDO: MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO LOS COMPARECIENTES ACUERDAN DEJAR SIN EFECTO LEGAL EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE AMBAS PARTES, DEVOLVIENDO LA SEÑORA: HILMER EDIT JARA ROMERO, EL VEHÍCULO ANTES MENCIONADO Y A SU VEZ AL SEÑOR: TEODORO BETETA HERBACIO, DEVUELVE EL DINERO CONSISTE EN LA SUMA DE CUATRO MIL Y 00/100 SOLES (S/ 4,000.00), HABER RECIBIDO AL CONTADO EN BILLETES CIRCULARES Y A ENTERA SATISFACCIÓN. =====

TERCERO: EL PRESENTE LO CELEBRAN DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1313º DEL CÓDIGO CIVIL.

CONSTANCIA. - LOS OTORGANTES NO HAN UTILIZADO MEDIO DE PAGO ALGUNO, DE CONFORMIDAD CON LOS DISPUESTO POR LA LEY N° 30730. =====

ESTANDO DE ACUERDO EN TODOS LOS EXTREMOS DEL PRESENTE MUTUO DISENSO LOS COMPARECIENTES FIRMAN E IMPRIMEN SUS HUELLAS DIGITALES EN MI PRESENCIA DE LO QUE DOY FE. =====

(…)”. (El resaltado es nuestro).

10. De lo expuesto se advierte que sí se cumple con los elementos de una compraventa: el bien y el precio, advirtiéndose que el vehículo retornó a propiedad de Teodoro Beteta Herbacio y Hilmer Edit Jara Romero recibió el monto de 4,000 soles.

Siendo así, corresponde considerar como un nuevo contrato de compra venta el contenido del mutuo disenso del 29/05/2023, siendo posible su



RESOLUCIÓN No. - 2706 -2023-SUNARP-TR

inscripción como tal, así como lo señala el precedente de observancia obligatoria antes indicado.

Así, efectuada la inscripción como un nuevo contrato de compraventa, el señor Teodoro Beteta Herbacio volvería a ostentar la titularidad registral del vehículo con placa de rodaje N° 4723GU inscrito en la partida N° 60758493 del Registro Vehicular de Pucallpa, siendo así, posible la inscripción del acta de transferencia vehicular N° 783 otorgada por Teodoro Beteta Herbacio en favor de Llerme Vásquez Saldaña.

Por lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto** la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia.

Interviene en la presente resolución el vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar autorizado por Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro Vehicular de Pucallpa al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales, en caso corresponda.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal (s) del Tribunal Registral