

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La resolución por intimación: ¿acto inscribible en el Registro de Predios?

Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

AUTOR

Renzo André López Franco

ASESOR:

Marco Antonio Becerra Sosaya

CÓDIGO DEL ALUMNO:
20088093

2019

RESUMEN

La resolución por intimación es una institución jurídica regulada en el Código Civil, y por su naturaleza, es acto inscribible en los Registros Públicos. Sin embargo, el ingreso de esta institución resulta ser problemático, al punto de que ha llegado a generar una intensa discusión en la doctrina nacional. En el reglamento de inscripciones del registro de predios, no está contemplada la regulación para el ingreso al registro del acto citado, sin embargo, en el reglamento de inscripciones de derechos mineros, si esta regulado, aunque de manera defectuosa. Desde nuestro punto de vista, la resolución por intimación debe inscribirse, no obstante, la regulación actual no nos parece la más adecuada, puesto que genera incertidumbre respecto al objeto de resolución. En ese sentido, es objetivo del presente trabajo académico realizar un análisis de la institución jurídica -resolución por intimación-, teniendo en cuenta sus aristas normativas y doctrinarias. Para después establecer alguna propuesta para su regulación más eficiente, atendiendo a la naturaleza de la citada institución. Llegando a la conclusión, finalmente, de que la figura de anotación preventiva puede servirnos para el acceso de la institución jurídica objeto del presente artículo en los registros públicos, de una manera adecuada que favorezca a la exactitud registral.

I. ÍNDICE

1.1 Introducción.	Pág. 3
1.2 Marco Jurídico aplicable.	Pág. 4
1.3 Análisis.	Pág. 4
1.3.1 La resolución por intimación.	Pág. 4
1.3.1.1 Regulación en el Código Civil.	Pág. 4
1.3.1.2 Desarrollo en doctrina nacional.	Pág. 5
1.3.2 Desarrollo jurisprudencial de la resolución por intimación.	Pág. 7
1.3.3 Regulación de la inscripción de la resolución por intimación en los RRPP	Pág. 8
1.3.3.1 Regulación en el Perú	Pág. 8
1.3.3.2 Propuesta para una regulación más eficiente.	Pág. 9
1.4 Conclusiones.	Pág. 13
1.5 Bibliografía.	Pág. 14

I. INTRODUCCIÓN

La inscripción de derechos o actos en los Registros Públicos, salvo excepciones, es declarativa. Es decir, en la mayoría de sus veces, el procedimiento registral supone el acceso de derechos o actos que ya cuentan con validez y eficacia antes de su inscripción. No obstante, el registro ofrece bondades a los usuarios -a partir de la publicidad-, como la oponibilidad, que no se pueden detentar de otra manera, y que, finalmente generan seguridad jurídica tanto para los usuarios como para los terceros en posición de conocer lo que albergan los Registro Públicos.

En ese sentido, podríamos sostener que, en la actualidad, el registro ha cobrado vital importancia en las prerrogativas a tener en cuenta para llevar a cabo transacciones que implican y demandan una publicidad que garantice en última instancia, la oponibilidad de sus derechos.

Por lo tanto, a pesar del carácter declarativo de la inscripción en los Registros Públicos, se ha tornado imprescindible, siendo -casi- una necesidad que la mayoría de derechos y actos respecto a bienes que cuenten con un registro (según la normativa nacional), tengan acceso a los Registro Públicos, ya que -aunque suene utópico- un sistema registral que refleje la realidad jurídica, siempre significará una disminución al costo social.

En el presente trabajo académico, se busca contribuir a la disminución de inexactitudes registrales, a partir de una propuesta normativa que permita un tratamiento más eficiente de la institución de la resolución por intimación, ya que desde nuestro punto de vista, no cuenta con una regulación adecuada, teniendo en cuenta que la mayoría de reglamentos de inscripciones no lo regulan, a pesar de que el Código Civil, prevé el acceso de esta institución, tal como se mostrará en el desarrollo de este artículo.

La resolución por intimación, al estar regulada de manera muy escueta en el código sustantivo, supone una especial consideración, puesto que esta en presente en todas las operaciones jurídicas, en consecuencia, creemos que al regular de manera eficiente el acceso de este mecanismo de terminación de un contrato, el registro se haría más eficiente también.

II. MARCO JURÍDICO APLICABLE

Para el presente trabajo se circunscribe en la regulación actual, dispuesta en las siguientes normas:

1. Código civil: Artículo 1426 en adelante.
2. Reglamento General de los Registro Públicos.
3. Reglamentos de inscripciones de los Registros Públicos

III. ANÁLISIS

3.1. La resolución por intimación.

La resolución por intimación es una figura jurídica que se encuentra regulada en el Código Sustantivo, no obstante, la normativa pertinente no es la más precisa, dejando muchos espacios a la interpretación del operador jurídico.

En ese sentido, es pertinente hacer un análisis a partir de lo que regula el Código Civil, al respecto, pero complementándolo con lo que se ha comentado y discutido en la doctrina nacional, para, por último, referirnos a la jurisprudencia existente referida a esta institución jurídica, que, si bien tiene una finalidad honorable, puede ser instrumento para algunas malas conductas de los destinatarios de la norma.

3.1.1. Regulación en el Código Civil.

Nuestra legislación contempla la figura de la resolución por incumplimiento en el artículo 1428 del Código Civil de la siguiente manera: “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios”.

En atención a la disposición mencionada previamente, el artículo 1429 del mismo cuerpo legal establece el procedimiento a seguir para ejecutar la resolución:

Artículo 1429.- *En el caso del Artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.*

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

De este modo, la legislación peruana recoge esta figura jurídica y la formalidad para que surta efectos en favor de quien la invoca. Mientras tanto, la doctrina nacional se ha encargado de desarrollar el tema, cuya nomenclatura en este ámbito es: resolución por intimación.

3.1.2. Desarrollo en doctrina nacional.

Hugo Forno ha señalado que “se trata de un mecanismo extrajudicial de resolución, es decir, de un instrumento resolutorio que opera sin necesidad de pronunciamiento de la autoridad judicial, y que, por tanto, puede ser actuado directamente por el acreedor”.¹

Por otra parte, la incorporación de la resolución en nuestro Código Civil tiene el siguiente objetivo, según Hugo Forno:

*[la] notable importancia del instituto que nos ocupa, reside en que no requiere de una estipulación de las partes porque este derecho de resolución emana directamente de la ley. [...] Antes de que nuestro ordenamiento jurídico incorporara la resolución por intimación, los contratantes tenían solamente la resolución por cláusula expresa como instrumento resolutorio extrajudicial, de manera que si no cuidaban de estipularla oportunamente, llegado el caso no les quedaba más remedio que enfrascarse en un juicio de resolución largo y costoso, pero sobre todo de resultados imprevisibles.*²

En suma, el mismo autor señala que, la resolución por intimación ha sido concebida en el ordenamiento peruano como un mecanismo especial, puesto que confluyen en el mismo procedimiento dos alternativas de solución para el

¹ FORNO FLÓREZ, Hugo. “Resolución por intimación”. THEMIS-Revista de Derecho. Lima, número 38, pp. 103 – 124.

² Ibidem.

mismo problema.³ Dicho procedimiento se lleva a cabo -según el autor- de la manera siguiente:

el ordenamiento jurídico le confiere al acreedor dentro del contexto de un solo procedimiento, el derecho a exigir extrajudicialmente el cumplimiento, y establecer el momento en que tendrá lugar automáticamente la resolución, también extrajudicialmente, si el cumplimiento no se ha verificado al vencimiento del plazo establecido.⁴

Asimismo, es de importancia medular -para el presente trabajo- enfatizar respecto al procedimiento resolutorio prescrito en el artículo 1429 del Código Civil. Así pues, Hugo Forno señala que el requerimiento para que se satisfaga la obligación incumplida (o intimación) es la situación que da inicio al procedimiento resolutorio; además, el acreedor deberá establecer un plazo durante el cual aún existe el interés de cumplimiento, cuyo vencimiento evidencia la extinción de dicho interés; por último, el contenido de la intimación debe comprender una advertencia del efecto resolutorio.⁵

En tal sentido, el autor citado en el párrafo precedente agrega que:

El artículo 1429 del Código Civil dispone que la intimación se realice por carta y que esta se remita a su destinatario por conducto notarial. Frente a tal disposición sería pertinente preguntarse acerca del carácter de la referida exigencia a fin de establecer si se trata de una formalidad ad solemnitatem [...]El artículo 144 del Código Civil, en efecto puntualiza que cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, se trata tan sólo de un medio de prueba de existencia del acto. Por lo tanto, habida cuenta de que ni el artículo 1429 ni ningún otro dispone la nulidad de la intimación en el caso en que no se cumpla con adoptar la forma escrita o no se remita la comunicación por conducto notarial, la ausencia de las referidas formalidades sólo repercutirá en el aspecto probatorio mas no en lo

³ Ibidem.

⁴ Ibidem.

⁵ Ibidem.

*que conciernen a la validez o eficacia del instituto. En consecuencia, será válida la intimación formulada por escrito pero remitida por un mensajero o por fax, o formulada verbalmente.*⁶

En conclusión, de lo revisado en los párrafos precedentes, se puede afirmar que el instituto de resolución unilateral (por intimación) está regulado por la legislación peruana vigente y tiene un desarrollo en la doctrina nacional. Por consiguiente, al tener un soporte legal que lo fundamenta, es preciso pasar al siguiente nivel del análisis, respecto al Derecho Registral.

3.2. Desarrollo jurisprudencial de la resolución por intimación.

La jurisprudencia nacional no ha sido esquiva al tema de la resolución por intimación y ha desarrollado la institución en algunos de sus pronunciamientos, entre ellos lo manifestado en el IX Pleno Casatorio Civil, que señala lo siguiente:

La resolución por incumplimiento es un instrumento que busca reparar el equilibrio entre las prestaciones que se ha visto afectado por un específico evento sobrevenido como es el incumplimiento, es decir, la inexistente o inexacta ejecución de una de las prestaciones. En nuestro sistema jurídico la resolución por incumplimiento puede ser judicial o de derecho, es decir, extrajudicial. En el primer caso, la resolución se produce por sentencia, es decir, por pronunciamiento del juez (artículo 1428 del Código Civil); y, en el segundo caso, la resolución se produce por negocio jurídico unilateral, es decir, por declaración de voluntad del acreedor y siempre que concurren los requisitos dispuestos por ley, específicamente, por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, resolución por intimación y resolución por cláusula resolutoria expresa, respectivamente. De acuerdo con el artículo 1429 del Código Civil, para que opere la resolución por intimación se precisa que la declaración del acreedor: (i) se dirija vía carta notarial; (ii) contenga un requerimiento de cumplimiento de la prestación; (iii) contenga un plazo concedido para el cumplimiento que no puede ser menor de quince días; (iv) contenga un apercibimiento en el sentido de que en caso de

⁶ Ibidem.

no ejecutarse la prestación en el plazo concedido la resolución operará de pleno derecho. **El subrayado es nuestro.**

Además, se agrega que:

La resolución por incumplimiento tiene como presupuestos: (i) un contrato con prestaciones recíprocas; (ii) un incumplimiento importante; (iii) la ausencia de circunstancias que justifiquen el incumplimiento; y (iv) la legitimación para resolver el contrato. Para que opere la resolución por incumplimiento se precisa, entonces, de la presencia de un contrato que reporte tanto un beneficio como un sacrificio para cada una de las partes; que el incumplimiento, esto es, tanto el incumplimiento total como el cumplimiento inexacto (cumplimiento parcial, tardío o defectuoso), sea uno importante o relevante, es decir, que la prestación incumplida afecte gravemente la economía del contrato y el interés que tenía el acreedor en el cumplimiento de la prestación insatisfecho.

En ese sentido, creemos que el Pleno Casatorio citado, conjuga correctamente las modalidades de resolución con la resolución propiamente dicha cuando establece criterios que nos permite identificar con precisión cuando es aplicable la resolución por intimación.

3.3. Regulación de la inscripción de la resolución por intimación en los Registros Públicos.

El sistema registral peruano cuenta con una serie de reglamentos de inscripciones que de manera específica establecen los lineamientos que se deben seguir para que los derechos y actos respecto a cada uno de los registros de bienes que sean susceptibles de ser registrables según la normativa vigente, para que así, los administrados cuenten con los requisitos y formalidades que corresponden en cada caso.

3.3.1. Regulación en el Perú.

En la mayoría de los reglamentos de inscripciones, no esta regulada la

resolución referida en el artículo 1429 del Código Civil, no obstante que del mismo cuerpo normativo se puede deducir que esta figura jurídica significa un acto inscribible en los Registros Públicos.

No obstante, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, si cuenta con una regulación de la institución referida: para que la resolución invocada por el 1429 del código sustantivo pueda acceder al Registro de Derechos Mineros, es necesario que se cumplan con las formalidades que establece dicho artículo, presentándose una escritura pública de resolución unilateral que contenga la carta notarial mediante la cual se exige a la parte infiel que cumpla con las obligaciones a su cargo.

Esta regulación ha sido muy criticada, en tal dimensión que ha servido para dejar de regular esta figura jurídica en un registro tan importante como el Registro de Predios, que solo regula la resolución invocando el artículo 1430 del Código Civil.

Sin embargo, no creemos que no regular el acceso de esta institución jurídica sea la salida más saludable para nuestro sistema registral, sobre todo teniendo en cuenta que las inscripciones, en su mayoría, son de carácter declarativo. Es decir, que efectivamente, puedan existir resoluciones por intimación bien ejecutadas, pero no tienen asidero normativo para poder acceder al registro, en ese sentido, estaríamos generando una serie de inexactitudes registrales, y, por ese motivo, a continuación, proponemos una regulación, previamente fundamentada, para la inscripción de la resolución por intimación.

3.3.2. Propuesta para una regulación más eficiente.

Al no admitir en el registro un acto previsto por la normativa, el registrador, estaría vulnerando el principio de legalidad, puesto que la función calificadora obedece a lo establecido en la ley. Sin perjuicio de ello, existen otras consecuencias, aparte de la señalada, que pasaré a desarrollar a continuación.

- **Inexactitud del registro y carga procesal.**

Según el autor Moisset de Espanés en referencia a lo señalado en la Carta de

Roma⁷, constituye un principio universalmente aceptado del Derecho Registral que el registro se presume exacto e íntegro.⁸ En otras palabras, la presunción que se esboza en el artículo 2013 del Código Civil, respecto al contenido de las inscripciones, no solo en nuestra legislación.

Sin perjuicio de ello, esto no es del todo cierto. Moisset de Espanés identifica lo siguiente: “Por su parte la Ley Hipotecaria española, que es un cuerpo legal muy extenso, en una de sus primeras normas, el artículo 39, expresa que «Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral»”⁹.

Como sabemos, en el mundo no todo es perfecto, y los errores u omisiones, no son ajenas al ámbito Registral. No obstante, eso no quiere decir que no actuemos con determinación para la finalidad de disminuir las inexactitudes que puedan presentar el Registro. Sin perjuicio de ello, lo que no podemos hacer es permitir que exista la discordancia entre la realidad y el Registro.

En el caso materia del presente trabajo, la inscripción de la resolución unilateral del contrato de cesión de derechos mineros es, meramente, declarativo. Esto quiere decir que dicha resolución ya operaba en la realidad extraregistral, sin necesidad de su inscripción. Por lo tanto, impedir su ingreso al registro, significa publicitar una situación que no tiene efectos en la realidad, de manera que se estaría desinformando al usuario que accede a la data para contratar.

Este aspecto es muy importante, puesto que la razón de los registros públicos es brindar seguridad jurídica a aquel que pretende contratar con otro, teniendo como garantía, que la información ofrecida sea cierta. Pretender actuar de manera contraria es contradictorio a la función del registro.

⁷ Documento que presenta las conclusiones a las que se arribaron en el Quinto Congreso Internacional de Derecho Registral, contenidas en la recomendación final aprobada en el plenario (Roma, 1982).

⁸ MOISSET DE ESPANÉS, Luis. La Publicidad Registral. Lima: Superintendencia Nacional de los Registro Públicos.

⁹ Ibidem.

Por otro lado, es sabido que el sistema judicial peruano presenta sendas deficiencias desde hace muchos años. Una de estas es el problema de la excesiva carga procesal. Mario Fisfalen señala que:

El Sistema de Administración de Justicia en el Perú presenta una realidad bastante compleja, caracterizada, entre otros aspectos por lo siguiente: [...] b) Excesiva carga procesal, caracterizada por una mayor cantidad de nuevos expedientes que son ingresados respecto de las resoluciones producidas, con lo que se va acumulando dicha carga. [...]

Este autor agrega que:

Cabe mencionar que en los últimos años, el Número de Resoluciones judiciales del Poder judicial, o sea la emisión de resoluciones, ha venido aumentando año a año; sin embargo, la carga procesal que ingresa también ha ido creciendo, el problema es que a pesar de los esfuerzos, siempre ingresan más expedientes de los que salen o son resueltos, con lo que en los últimos años al final, la carga procesal se ha acumulado, se ha incrementado en lugar de disminuir.

Por este motivo, tal y como se ha visto en el presente trabajo, el Código Civil ha previsto mecanismos para evitar los procesos judiciales con la finalidad evitar la carga procesal, a mayor abundamiento, Jack Bigio señala, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, que era indispensable:

introducir mecanismos ágiles para la solución de conflictos entre particulares a fin de dar certeza a las relaciones jurídicas y de evitar los procesos judiciales [...] era conocido que en nuestro medio los procesos judiciales de resolución de contrato demoraban muchos años y que la dilación generalmente favorecía a la parte incumpliente, lo que el legislador no debía permitir. (Citado por Hugo Forno).¹⁰

¹⁰ Op. Cit. FORNO FLOREZ, Hugo. p. 118

Por lo tanto, es pertinente que la resolución por intimación acceda al registro de manera eficiente, aun cuando la institución jurídica presente una serie de deficiencias que pueda hacer que su inscripción sea problemática. Así, en atención al artículo 92 de Reglamento General de los Registros Públicos¹¹ y los efectos previstos en el artículo 68¹², creemos que las bases están dadas para que se cree una anotación preventiva especial, para el caso de la resolución por intimación.

Desde nuestro punto de vista, esta anotación preventiva especial debe contar con la siguiente estructura:

- Rogatoria de la anotación preventiva especial, sujeta a calificación registral.
- Inscripción de la anotación preventiva especial, que cuente con un plazo de 90 días calendario, para su conversión, en definitiva.
- El plazo acotado se establece con la expectativa de que acceda una anotación de demanda, con el objeto de advertir que hay un litigio al respecto, cuyo resultado, determinaría la validez y eficacia de la resolución por intimación pretendida.
- En el caso de que no se haya presentado la anotación de demanda en el plazo establecido, la anotación preventiva especial se vuelve en una inscripción definitiva, cuyos efectos se retrotraen a la fecha de presentación de la anotación.

De esta manera, entendemos que la resolución por intimación accedería al registro de una manera más eficiente, pues se evitaría que se haga un uso abusivo de dicha institución jurídica, atendiendo también a que, si bien el procedimiento administrativo de inscripción no es contencioso, últimamente se puede verificar una tendencia a las oposiciones y/o participaciones de terceros en el procedimiento registral.

¹¹ Artículo 92.- Extinción de anotaciones preventivas.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación caducidad o por su conversión en inscripción.

¹² Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva.

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

IV. CONCLUSIONES

- En los últimos años, gracias a las bondades que ofrece el registro, este se ha convertido en un espacio esencial para las operaciones jurídicas, ya que las dota de oponibilidad, lo que genera seguridad jurídica, que finalmente es de todo punto de vista, favorable para los administrado.
- Es importante, entonces, que el registro procure reflejar la realidad jurídica, considerando todas las prerrogativas que tienen relevancia y son (o deben ser) susceptibles de inscripción.
- La resolución por intimación es una figura jurídica regulada en el Código Civil, no obstante, su regulación es poco precisa y, en ese sentido, se presta a la interpretación de los operadores jurídicos, por lo tanto, para su correcta aplicación es necesaria su complementación, la intervención tanto de la doctrina como de la jurisprudencia nacional que ya se han referido a esta institución jurídica.
- La resolución por intimación no se encuentra regulada en la mayoría de registros de inscripciones de los Registros Públicos, esto genera que existan en la realidad extraregstral, resoluciones que han sido ejecutadas de manera adecuada con arreglo a la normativa y jurisprudencia, no obstante no tengan espacio en el registro debido a tal situación.
- Por lo tanto, creemos que es necesaria una regulación para el acceso al registro de la resolución por intimación, en ese sentido, entendemos que la mejor manera para que esta figura jurídica pueda entrar al registro, sería en la forma de una anotación preventiva especial, que permita oposición en el plazo de su vigencia, y en el supuesto negado de que esto suceda, la anotación se vuelva una inscripción - permanente-.

V. BIBLIOGRAFÍA

AVENDAÑO ARANA, Francisco

2010 “Confusión resolutoria. A propósito de los efectos registrales de las resoluciones contractuales”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 140, pp. 29 – 35.

BECERRA SOSAYA, Marco Antonio

2010 “Transferencia de propiedad por resolución unilateral no requiere declaración de las partes o decisión judicial”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 140, pp. 37 – 40.

FORNO FLÓREZ, Hugo

1998 “Resolución por intimación”. *THEMIS-Revista de Derecho*. Lima, número 38, pp. 103 – 124.

GONZALES BARRÓN, Gunther y ESCATE CABREL, Oscar

2010 “¿Se puede inscribir la resolución de contrato por la sola declaración del acreedor? Y, además, una radical crítica a un sector doctrinal que sigue anclada en ideas comunes.” *Libro de ponencias del V Congreso Nacional de Derecho Civil*. Lima: Instituto Peruano de Derecho Civil : Estudio Mario Castillo Freyre : Universidad Católica San Pablo, pp. 97 – 130.

GONZALES BARRÓN, Gunther

2011 *El Nuevo Derecho Registral*. Lima: Ediciones Caballero Bustamante.

GONZALES BARRÓN, Gunther

2016 *Derecho Notarial: temas actuales*. Lima: Jurista Editores.

MADRID HORNA, Víctor

2011 “Metiendo más leña al fuego: A propósito de la inscripción registral de la transferencia de propiedad por resolución extrajudicial”. *Foro Jurídico*. Lima, número 12, año 10, pp. 211 -230.

MOISSET DE ESPANÉS, Luis

2015 *La Publicidad Registral*. Lima: Superintendencia Nacional de los Registro Públicos.