

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



**Informe Jurídico sobre Resolución
N° 953-2019-SUNARP-TR-L**

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título
profesional de Abogada

Autor:

Ximena Olenka Peralta Palacios

Asesor:

Rómulo Moisés Arata Solís

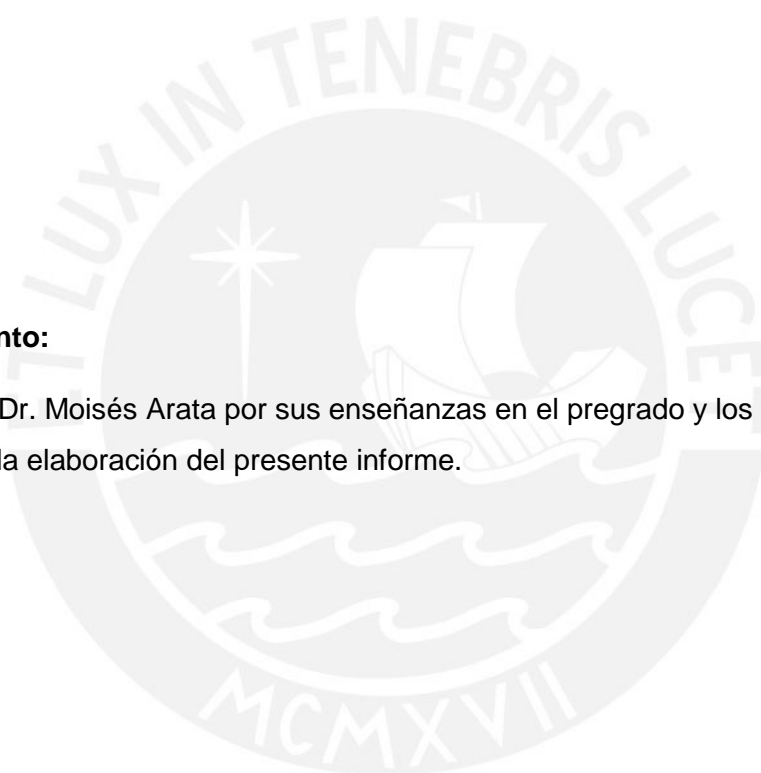
Lima, 2022

Dedicatoria:

El presente informe jurídico va dedicado a mis padres, Samuel y María Irene, por el apoyo incondicional que siempre me han brindado.

Agradecimiento:

Agradezco al Dr. Moisés Arata por sus enseñanzas en el pregrado y los consejos brindados en la elaboración del presente informe.



RESUMEN

El presente informe jurídico tiene como objetivo analizar y cuestionar la Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L, la cual versa sobre una resolución contractual en aplicación del artículo 1429 del Código Civil que pretende inscribirse en el Registro de Predios de Lima. El Tribunal Registral deniega la inscripción bajo el argumento principal de que la parte deudora de la relación jurídica contractual no ha tenido conocimiento de la carta notarial en tanto, no se entregó la misma de forma personal; es decir, en su mano. Al respecto, se considera que la exigencia este nuevo requisito incorporado por el Tribunal Registral no contemplado en la norma legal vulnera el principio de legalidad reconocido en el Código Civil y en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Por otro lado, se reconoce que el Tribunal Registral advirtió de forma adecuada la falta de determinación de la obligación incumplida en la carta notarial, debido a que ello es un requisito que se desprende del artículo 1429 del Código Civil. Finalmente, se recomienda la creación de un artículo en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que permita la anotación preventiva de la resolución por intimación de forma previa a su inscripción definitiva.

Palabras clave:

Resolución por intimación, efecto restitutivo de la resolución, principio de legalidad, calificación registral, Registro de Predios.

ABSTRACT

The objective of this legal report is to analyze and question the Resolution No. 953-2019-SUNARP-TR-L, which deals with a contractual termination in application of article 1429 of the Civil Code that intends to be registered in the Registry Properties of Lima. The Registry Court denies the registration under the main argument that the debtor party of the contractual relationship has not been aware of the notarial letter, because it was not hand delivered. In this regard, it is considered that the request of this new requirement incorporated by the Registry Court it is not contemplated in the legal rule violates the principle of legality recognized in the Civil Code and in the Preliminary Title of the General Regulation of Public Registry. On the other hand, it is recognized that the Registry Court adequately warned of the lack of determination of the unfulfilled obligation in the notarial letter, because this is a requirement that follows from article 1429 of the Civil Code. Finally, it is recommended the creation of an article in the Registration Regulations of the Registry Properties that allows the preventive annotation of the resolution by summons prior to its final registration.

Keywords:

Resolution, restorative effect of the resolution, principle of legality, registry qualification, Registry Properties.

ÍNDICE ANALÍTICO

I.	INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	6
II.	IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS	8
III.	IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN N° 953-2019-SUNARP-TR-L	9
IV.	ANÁLISIS Y POSTURA DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	10
4.1	¿Procede la inscripción de la resolución por intimación de un contrato de compraventa en el Registro de Predios?	10
4.1.1	La resolución por intimación	10
4.1.2	Los actos inscribibles en Registros Públicos	15
4.1.3	La resolución por intimación como acto inscribible en el Registro de Predios	19
4.2	¿Se vulnera el principio de legalidad si el Registrador exige una “absoluta certeza” en la recepción de la carta notarial para proceder con la inscripción de la resolución por intimación?	22
4.2.1.	La calificación registral	23
4.2.2.	El principio de legalidad	25
4.2.3.	La exigencia por parte del Registrador de una “absoluta certeza” en la recepción de la carta notarial para proceder con la inscripción de la resolución por intimación vulnera el principio de legalidad	27
4.3	¿El Tribunal Registral advirtió correctamente la falta de determinación de la obligación incumplida en la carta notarial?	30
V.	CONCLUSIONES	32
VI.	RECOMENDACIONES	33
VII.	BIBLIOGRAFÍA	34

I. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

Hoy en día, gracias a nuestro vigente Código Civil, se puede poner fin a las relaciones jurídicas contractuales de forma extrajudicial; es decir, sin que tenga que recurrirse necesariamente al ámbito jurisdiccional. Además, permite la resolución sin la exigencia de que medie una cláusula establecida por las partes que expresamente determinen la misma. Nos referimos entonces a la resolución por intimación.

La resolución por intimación es un mecanismo extrajudicial de resolución contractual regulado por el artículo 1429 del Código Civil, es efectivo y rápido porque permite que, ante el incumplimiento de una prestación esencial por una de las partes, la parte afectada puede exigir su cumplimiento dentro de un plazo estipulado, el cual de no cumplirse da por finalizada la relación jurídica contractual.

La nueva realidad que se genera con la resolución por intimación; esto es, la resolución de una relación jurídica contractual por incumplimiento de una de las partes, debe ser pasible de inscripción en el Registro de Predios, en tanto se desprende como acto inscribible desde lo regulado por el artículo 2019 del Código Civil; sin embargo, aún existen cuestionamientos con respecto a la vocación de inscribible del acto a nivel doctrinario. Asimismo, el Tribunal Registral ha establecido una nueva exigencia para que proceda la inscripción de este acto, a pesar de que ello no se desprenda del artículo 1429 del Código Civil.

Este es el caso de la Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L, la cual versa sobre la confirmación de la denegatoria de inscripción de una resolución por intimación del contrato de compraventa en el Registro de Predios de Lima llevado a cabo entre Inmobiliaria y Constructora Investments CCS S.A.C. y Wendy Paola Espinoza Timoteo.

Considero relevante la revisión de la Resolución referida en tanto permitirá realizar un análisis de dos grandes instituciones: el Derecho Civil y el Derecho Registral.

Por un lado, permite analizar la resolución por intimación como un mecanismo extrajudicial de resolución de contrato regulado por nuestro Código Civil y si este mecanismo extrajudicial puede ser objeto de inscripción en Registros Públicos y,

en específico, en el Registro de Predios. Evaluación que considero de gran relevancia, puesto que en doctrina aún existen posiciones encontradas al respecto.

Por otro lado, la Resolución objeto de análisis permite evaluar si la registradora pública y el Tribunal Registral realizaron una adecuada calificación registral al evaluar el título acorde a las normas y principios que la regulan, tomando gran importancia para el caso: el principio de legalidad.

Asimismo, con esta evaluación se evidenciará cómo el Tribunal Registral añade un requisito adicional para que se permita la inscripción del acto rogado; esto es, que el deudor haya tenido que recibir personalmente “con sus propias manos” la comunicación de la resolución por intimación. Esta exigencia extralimita su función calificadora, pues no se toma en cuenta las normas que entran a colación para el acto rogado y los parámetros que estos establecen.

Finalmente, se reconoce que el Tribunal Registral advirtió de forma adecuada la falta de determinación de la obligación incumplida en la carta notarial.

En consecuencia, la evaluación de la presente Resolución cobra relevancia en tanto las decisiones que tome el Tribunal Registral tienen que brindarse dentro de los parámetros establecidos por la norma legal y atendiendo la finalidad de su regulación. Caso contrario, se genera una vulneración al principio de legalidad, el mismo que se encuentra reconocido en el artículo 2011 de nuestro Código Civil y el artículo V del Título Preliminar T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS

Con fecha 05 de julio de 2016, se eleva a escritura pública la minuta de compraventa del departamento N° 601, ubicado en la calle Alfa Cisne N° 524, urbanización La Calera La Merced, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima (en adelante, el Inmueble) suscrito entre Inmobiliaria y Constructora Investments CCS S.A.C. (en adelante, Inmobiliaria CCS) y Wendy Paola Espinoza Timoteo (en adelante, Wendy Espinoza).

Con fecha 08 de julio de 2016, se traslada el parte notarial de la escritura pública de la compraventa para su inscripción en Registros Públicos. El cual genera el asiento de inscripción C 00002 en la Partida Electrónica N° 13603655 de la Zona Registral N° IX sede Lima del Registro de Predios de Lima en el que corre inscrita la compraventa del Inmueble y el asiento D 00002 en la que corre inscrita la hipoteca legal en favor de Inmobiliaria CCS hasta por el monto de US\$ 38,000.00 dólares, en garantía del pago del saldo restante del precio de la compraventa registrada en el asiento C 00002.

Con fecha 24 de julio de 2018, se notifica la carta notarial en la que Inmobiliaria CCS exige a Wendy Espinoza el pago por el monto de US\$ 38,000.00 dólares adeudados del contrato de compraventa del Inmueble.

Con fecha 11 de octubre de 2018, se eleva a escritura pública la resolución unilateral ante notario de Lima, Fernando Tarazona Alvarado, mediante la cual, Inmobiliaria CCS resuelve el contrato de compraventa celebrado con Wendy Espinoza, por falta de pago del precio de la venta.

Con fecha 16 de octubre de 2018, se ingresa por el Libro Diario el parte notarial que contiene la escritura pública de resolución de contrato y se obtiene el título N° 2018- 02337416.

Con fecha 22 de octubre y 15 de noviembre de 2018, se obtiene la primera y segunda esquela de observación, respectivamente, formulada por la registradora pública Diana Velis Pajuelo. En la segunda observación, la registradora sustenta la misma en base a 3 argumentos: a) Las partes no acordaron domicilio ni cuenta en la que se realizaría el pago de letras pendientes, b) no se advierte que la carta

notarial haya sido recepcionada por la compradora, por el contrario, lo recibió “quien dijo ser el conserje” y c) no se consignó la valorización de la resolución del contrato.

Con fecha 09 de enero de 2019, en representación de Inmobiliaria CCS, se interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Registral bajo los siguientes argumentos: a) El domicilio si consta en las generales de ley de la escritura pública de compraventa del 05 de julio de 2016 y el número de cuenta en el que se realizaría los depósitos quedó establecido de forma verbal por las partes, b) no existe norma expresa sobre notificaciones de cartas notariales en edificios, por lo que se aplicaría el artículo 161 el Código Procesal Civil de la cual resulta que la carta cumplió su finalidad, pues fue recepcionada por el conserje, c) no resulta exigible la valorización de la resolución del contrato dado que no se trata de una compraventa, sino de una resolución unilateral por el incumplimiento de una obligación.

Con fecha 10 de abril de 2019, el Tribunal Registral resuelve confirmando la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, bajo los siguientes argumentos: a) Carece de relevancia que los contratantes precisen o no el domicilio y el número de cuenta donde debía abonarse el saldo de precio, lo que le corresponde verificar a las instancias registrales es que se identifique cuál fue la obligación incumplida, la misma que no se ha realizado en el presente caso, porque no se ha precisado cuáles son las cuotas que no se han pagado, b) la carta no se entregó en el domicilio de la deudora, porque lo recibió una persona que dijo ser el conserje, con lo cual se confirma la denegatoria de la inscripción en este extremo, c) La valorización del bien no es un requisito esencial para la resolución del contrato, en este aspecto la observación deviene en improcedente.

Actualmente, no corre inscrito en la partida del Inmueble algún acto posterior al de compraventa suscrito entre Inmobiliaria CCS y Wendy Espinoza.

III. IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN N° 953-2019-SUNARP-TR-L

Los principales problemas jurídicos que serán analizados en el presente informe jurídico son los siguientes:

- 3.1 ¿Procede la inscripción de la resolución por intimación de un contrato de compraventa en el Registro de Predios?
- 3.2 ¿Se vulnera el principio de legalidad si el Registrador exige una “absoluta certeza” en la recepción de la carta notarial para proceder con la inscripción de la resolución por intimación?
- 3.3 ¿El Tribunal Registral advirtió correctamente la falta de determinación de la obligación incumplida en la carta notarial?

IV. ANÁLISIS Y POSTURA DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

A continuación, se procederá a realizar el análisis de los problemas jurídicos identificados en el acápite anterior.

4.1 ¿Procede la inscripción de la resolución por intimación de un contrato de compraventa en el Registro de Predios?

Antes de absolver la pregunta planteada, se considera pertinente desarrollar dos temas previos. El primero, se avoca a la resolución por intimación, su fundamento y características. El segundo, a los actos que tienen la vocación de inscribibles en Registros Públicos, y específicamente, en el Registro de Predios. A partir del análisis de los temas planteados se brindará la postura frente a la interrogante propuesta y la relación de esta con el caso en concreto.

4.1.1 La resolución por intimación

En la actualidad, para el caso de los contratos sinalagmáticos o contratos en los que existen prestaciones recíprocas, se permite que si en caso uno de los sujetos de la relación incumple con la obligación que tiene a su cargo, la parte que se ve afectada puede exigir su cumplimiento o resolver el mismo.

La resolución por causa de incumplimiento supone que un vínculo contractual formado válidamente quede extinto como resultado de la inejecución de las obligaciones que una de las partes tenía a su cargo y le resulta imputables (Forno, 1987, p. 76), ello está regulado en el primer párrafo del artículo 1428 del Código Civil.

La resolución por incumplimiento podrá ejecutarse mediante dos mecanismos, según dispone Código Civil: El primero, es el mecanismo judicial regulado por el artículo 1428; el segundo, es el mecanismo extrajudicial, del cual se desprende la resolución por intimación (regulado por el artículo 1429) y también la resolución por cláusula resolutoria expresa (regulado por el artículo 1430). En el presente informe jurídico nos centraremos en la resolución por intimación.

El Código Civil de 1984 vigente, incorporó en su cuerpo normativo la posibilidad de resolver una relación jurídica mediante la resolución por intimación, ello era desconocido en el Código precedente. El fundamento de su incorporación radica en que, según Jack Bigio, a nivel judicial los procesos demoraban muchos años; y, específicamente, los de resolución de contrato, los cuales acarrearaban un perjuicio al justiciable y, por el contrario, favorecían a la parte que incumplía su obligación. Motivo por el cual, era necesario introducir mecanismos que solucionen los conflictos entre particulares con la finalidad de brindar certeza a los vínculos jurídicos y, de esta forma, evitar procesos judiciales (como se citó en Forno, 1998, p. 104).

La resolución por intimación está regulada en el artículo 1429 del Código Civil (1984), estableciendo:

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.

A nivel doctrinario se comenta que del artículo referido se desprenden dos características de gran relevancia: la primera, es que nos encontramos ante un mecanismo extrajudicial o extra jurisdiccional de resolución, el cual supone que este instrumento resolutorio va a operar sin que sea necesario el pronunciamiento de una autoridad judicial o arbitral, por consiguiente, podrá ser realizado

directamente por el acreedor; la segunda característica, es que no se requerirá que las partes lo estipulen en el contrato, porque el derecho de resolución va a emanar directamente de la ley (Forno, 1998, pp. 104-105; Madrid, 2011, pp. 220-221). Con lo cual, la norma genera que, ante el incumplimiento por parte del deudor, el acreedor pueda tener el derecho potestativo de extinguir el vínculo contractual, quedando el deudor en un estado de sujeción.

Una característica adicional, que se desprende del artículo 1429, es que al inicio, el acreedor seguirá teniendo interés en que el deudor satisfaga la obligación pendiente, motivo por el cual en la carta notarial que este le envíe al deudor le otorgará un plazo mayor o igual a quince días para que pueda cumplir con la prestación; sin embargo, en caso no se realicen las obligaciones dentro del plazo estipulado, el interés del acreedor desaparecerá, con lo cual operará la resolución de pleno derecho. Al respecto, Forno (1998) expresa que, en resumen, nuestro ordenamiento le ha asignado al acreedor que, dentro del contexto de un mismo procedimiento, pueda exigir de forma extrajudicial el cumplimiento de una prestación y, al mismo tiempo, determinar el momento en el que automáticamente se dará la resolución, también de forma extrajudicial, si no se ha verificado su cumplimiento al término del plazo estipulado (p. 109).

De modo que, si desde un inicio; es decir, ni bien se presenta el incumplimiento de la obligación por parte del deudor, el acreedor no tuviera interés en que su contraparte cumpla con la obligación pendiente, entonces tendría que recurrir al ámbito jurisdiccional para que solicite la resolución del contrato, salvo que el contrato contenga una cláusula resolutoria expresa y se proceda en aplicación del artículo 1430 del Código Civil.

Asimismo, esta modalidad de resolución solo operará en caso nos encontremos ante un incumplimiento relevante, debido a que, según Roppo (2009), al ser la resolución un remedio gravoso, en tanto genera la extinción del vínculo contractual, sería desproporcionado aplicar este remedio cuando la causa del mal funcionamiento de la relación sea leve; en consecuencia, no todo incumplimiento no justificado será causa razonable de resolución. Asimismo, añade que este requisito también tiene como fundamento: prevenir comportamientos antojadizos en el que una de las partes de la relación se arrepienta de la relación jurídica creada a causa del contrato y para desvincularse toma como excusa alguna pequeña inexactitud de la prestación de su contraparte para que de esta forma

aplique la resolución; todo ello tendrá como base al principio de buena fe contractual (p. 880).

Si bien en el artículo 1429 el legislador no incluyó en su redacción de forma expresa que el incumplimiento tiene que ser grave o relevante como condición necesaria para que proceda la resolución de la relación contractual, esta relevancia será exigida como fundamento de la buena fe.

La buena fe se encuentra plasmada en el artículo 1362 del Código Civil (1984), estableciendo que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. Por tanto, para determinar cuándo se está ante un incumplimiento de gran relevancia debe tenerse en cuenta las reglas de la buena fe, de esta forma el incumplimiento de una de las partes justificaría que se proceda con la extinción de la relación jurídica (Forno, 1998, p. 114).

Es preciso agregar que Carlos Lasarte (como se citó en Pérez, 2003) señala que con la buena fe se busca que los efectos del negocio jurídico estén adecuados al ámbito normativo, intentando prever que la no existencia de normas jurídicas o sus usos en sentido normativo puedan generar confusiones injustas por la conciencia jurídica; motivo por el cual, el objetivo que busca es el de adaptar los efectos del negocio jurídico a las reglas objetivas de conducta honorable exigida por el tráfico jurídico.

Por lo tanto, para resolver una relación jurídica contractual mediante la resolución por intimación, se tiene que tener como base el incumplimiento de una prestación esencial, caso contrario, no habría justificación válida para su uso. De igual forma, a nivel doctrinario se considera que la oportunidad para solicitar el cumplimiento de la obligación incumplida; es decir, la intimación, va a poder efectuarse desde el término del plazo contractual de cumplimiento (Forno, 1998, p. 116; De la Puente, 2001, p. 424- 425).

Esta solicitud, mediante una lectura literal del artículo 1429 del Código Civil, se tendría que remitir al deudor de la relación jurídica vía conducto notarial; sin embargo, en atención del artículo 144 del Código Civil (1984): “Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto”, se desprende que no es indispensable que la comunicación sea realizada por conducto notarial.

Sin perjuicio de ello, considero que lo más recomendable en la práctica es que la comunicación remitida al deudor de la relación jurídica sea vía conducto notarial con la finalidad de evitar contingencias o discusiones acerca de si hubo o no entrega de esta, debido a que el notario dará fe de las circunstancias en la que fue entregada la comunicación y le conferirá fecha cierta, ello en atención de lo dispuesto por el artículo 97 del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049.

Es menester agregar que la doctrina señala que el contenido de la comunicación que se envíe al deudor debe precisar de forma clara y expresa cuál es la prestación que este está incumpliendo, no siendo suficiente que se requiera el cumplimiento de la obligación creada en el contrato de forma general (De la Puente, 2001, p. 426; Forno, 1987, p. 124)

En consecuencia, de lo esbozado en el presente apartado, se desprende que la resolución por intimación, como mecanismo de resolución extrajudicial del negocio jurídico, se desarrollará de forma adecuada cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- i) Estar en una relación jurídica patrimonial con prestaciones recíprocas.
- ii) Existencia de incumplimiento de una prestación esencial.
- iii) Se realice una comunicación, preferentemente, por medio de una carta notarial.
- iv) Se solicite el cumplimiento de la prestación esencial de forma expresa.
- v) Se otorgue un plazo mayor o igual a quince días para el cumplimiento de la obligación.
- vi) Apercebimiento de que, si no se cumple la prestación en el plazo establecido, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

Cumplidos los requisitos esgrimidos precedentemente, la resolución generará dos efectos fundamentales: el efecto extintivo- liberatorio y el efecto restitutorio o reintegrativo. Por un lado, el efecto extintivo provocará que la relación jurídica se extinga de forma inmediata, por lo que ambas partes quedarán liberadas de la relación que las unía, concretizándose así la finalidad perseguida por el acreedor; por otro lado, el efecto restitutorio, generará que las prestaciones que las partes hubieran ejecutado a causa del contrato se reincorporen al patrimonio de quien las

efectuó, provocando un efecto real en caso de bienes inmuebles (Forno, 2003; Madrid, 2018, p. 71).

Ahora bien, el artículo 1372 del Código Civil (1984) en la parte última de su segundo párrafo señala de forma errónea que los efectos de la resolución “se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva”, ya que en virtud del principio de retroactividad la regla general supone que los efectos que se generan con la resolución producirán que el contrato se retrotraiga hasta la celebración del contrato (Forno, 1994, p. 190; Madrid, 2018, p. 71; Morales, 2013, p. 151).

Entonces, en los contratos con ejecución instantánea (en las que se pueden encontrar contratos con prestaciones divisibles) al existir un único interés que no se ha visto satisfecho, el efecto restitutorio de la resolución se verá proyectada hasta el momento en el que surgió la relación contractual; empero, es preciso señalar que, el principio de retroactividad tendrá su excepción ante los contratos de duración, debido a que en estos contratos las prestaciones que se efectuaron antes que ocurra el incumplimiento permanecerán firmes, en tanto la ineficacia no alcanzará la parte de la relación que tuvo un correcto funcionamiento (Forno, 2003; Morales, 2013, p. 151).

Finalmente, es preciso agregar que también será posible que exista un efecto indemnizatorio, en caso de que el incumplimiento por parte del deudor haya generado daños indemnizables (Forno, 2003; Madrid, 2018, p. 73).

4.1.2 Los actos inscribibles en Registros Públicos

El Sistema Nacional de los Registros Públicos (SNRP), creado por la Ley N° 26366¹ (1994) vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos, estando compuesto por varios Registros, entre ellos el Registro de Propiedad Inmueble en el que se encuentra comprendido el Registro de Predios, en base a lo dispuesto por su artículo 2.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), ente rector del SNRP, es el encargado de “coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos” y tendrá a su cargo los

¹Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

registros jurídicos comprendidos en el artículo 2, según el artículo 10 de la Ley N° 26366 (1994).

Es menester resaltar que los registros que tiene a su cargo la SUNARP son registros jurídicos, ya que, a diferencia de los registros administrativos, estos tienen las siguientes características propias: control de legalidad, vinculación entre los asientos registrales o tracto sucesivo, reciben- preferentemente- documentos públicos, lo registrado será cognoscible y a partir de ello oponible frente a terceros (Pau, 1995, pp. 23-27).

Por lo tanto, cuando los administrados acuden a la SUNARP lo hacen con la finalidad de que el acto inscribible sea calificado y, posteriormente, inscrito en un asiento registral. De este modo, el acto que estaba contenido en un título formal pasará a estar reflejado en un asiento registral de la partida correspondiente y gozará de los efectos de publicidad, legitimación, oponibilidad y principio de fe pública registral, con lo cual, el contenido de lo inscrito no solo tendrá efectos en el sujeto directamente beneficiado con el acto inscrito, sino también tendrá efectos hacia terceros, en la medida que confíaran en lo que el Registro les muestre. No obstante, cabe precisar, que no todas las situaciones jurídicas de los administrados van a poder inscribirse en este registro de seguridad jurídica.

La determinación de qué acto va a tener la vocación de ser inscribible en Registros Públicos va a estar establecida por la norma legal. El Tribunal Registral lo confirma a través de la Resolución N° 459-2015-SUNARP-TR-T (2015) señalando: “Acto inscribible.- La determinación de los actos inscribibles no está sujeta a la voluntad de las partes (...). Los actos inscribibles son determinados por normas legales” (p. 1).

Para el caso del Registro de Predios, el Código Civil en su artículo 2019 establece el listado de los actos que tienen la vocación de ser inscritos en el registro del departamento o provincia en el que se encuentre el inmueble. Este listado, se realizó tomando en cuenta la importancia y repercusión que esos actos o derechos tienen en la sociedad. Por el contrario, de no contarse con ello, las personas buscarían la inscripción de todos los actos que quisieran, lo que generaría que el Registro cree una infinidad de asientos de inscripción y títulos archivados, el cual desnaturalizaría su objetivo y causaría desorden.

Ahora bien, concordando lo desarrollado en el apartado anterior con el artículo 2019 del Código Civil (1984), se desprende que la resolución por intimación es un acto pasible de poder ser inscrito en el Registro de Predios, debido a que como

resultado de la resolución de la relación jurídica contractual, operará el efecto restitutorio, causando para el caso de inmuebles un efecto real, ya que supone el regreso de la propiedad a la persona que era titular sobre el bien. Ello encaja con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2019, el cual expresa: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”.

A nivel doctrinario ha habido discusión y cuestionamiento sobre la inscripción de la resolución por intimación en los Registros Públicos.

Un sector de la doctrina ha sostenido que, en base al artículo 1429 solo se va a resolver de pleno derecho la relación contractual, ya que si en caso la parte deudora no devuelve las prestaciones ejecutadas o no indemniza los daños que pudo generar, será necesario de una sentencia judicial; entonces, si en caso se crea un contrato que seguidamente es inscrito en Registros pero que, con posterioridad, queda resuelto extrajudicialmente, requerirá de sentencia judicial para proceder con la cancelación de su inscripción registral (Torres, 2012, p. 1195).

Asimismo, también consideran que únicamente por medio de la resolución por cláusula resolutoria expresa o por sentencia judicial se podrá acceder al registro y que, por el contrario, la resolución unilateral no debe ser pasible de inscripción, porque ello implica que se despoje a una persona de su derecho; es decir, de su bien, sin defensa y sin un juicio, en el que haya imparcialidad (Gonzales y Escate, 2010, pp. 106-111).

Sobre el particular, no comparto las opiniones referidas, puesto que el Código Civil en su artículo 1429 establece la posibilidad de resolver extra jurisdiccionalmente una relación jurídica contractual a causa del incumplimiento de una prestación esencial en la que incurre una de las partes; entonces, al operar la resolución, en tanto se hayan cumplido con los requisitos que establece el artículo referido, se va a generar el efecto restitutorio, el cual supone que el afectado, por el incumplimiento de la prestación esencial, vuelve a tener la propiedad del bien que le pertenecía. Esta nueva realidad extra registral es pasible de ser reconocida a nivel registral, porque del numeral 1 del artículo 2019 del mismo cuerpo normativo, se desprende que la resolución por intimación es un acto inscribible en el Registro de Predios, en la medida que se ha producido una modificación de la situación jurídico real publicitada.

Ello supone que cuando se ingrese el parte notarial de escritura pública de la resolución por intimación, el registrador, de forma posterior a la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 1429, lo plasmará en un nuevo asiento la titularidad registral, sin que dicha situación genere la cancelación del asiento registral previo, en el que constaba inicialmente la transferencia del bien.

Establecer la exigencia de que para el reconocimiento a nivel registral de la resolución por intimación se tiene que presentar la sentencia declarativa de la misma, supondría la desnaturalización de la finalidad por la cual se plasmó la figura en nuestro ordenamiento; esta es, la de no tener que acudir a sede judicial y enfrascarse en un procedimiento largo y tedioso que podría perjudicar de forma irreparable al justiciable, puesto que, por ejemplo, la parte deudora podría aprovecharse de su titularidad registral para vender el bien, generando así que el acreedor no pueda recuperar el mismo, debido a que el tercero adquiriente estaría protegido en amparo del principio de fe pública registral, reconocido en el artículo 2014 del Código Civil.

Al existir discusión y cuestionamientos a nivel doctrinario, se generó que a nivel normativo registral existan diversas modificaciones en el Reglamento del Registro de Predios.

Anteriormente, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, solo regulaba la cláusula resolutoria expresa en su artículo 98.

Posteriormente, el RIRP, Resolución de SUNARP N° 248-2008-SUNARP-SN (2008), derogando el anterior reglamento, pasó a regular la resolución por cláusula resolutoria expresa en su artículo 68 y la resolución por intimación en su artículo 69. En este segundo artículo se establecía que, al haber ocurrido una transferencia de propiedad a causa de la resolución por intimación, para su inscripción en registros se tenía que presentar una escritura pública o un formulario registral que se encuentre legalizado por Notario público conferido por el sujeto afectado con el incumplimiento. Asimismo, agregaba que se acompañe: a) carta notarial cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 1429, a menos que la misma este inserta en la EP y b) declaración jurada con certificación de firma del sujeto perjudicado, en el que indique que el deudor incumplió con su prestación. Finalmente, el artículo precisaba que la fecha en la que se otorgara la EP o el

formulario registral tenía que posterior a la fecha en el que se venció el plazo previsto en su literal a).

Ello había significado un avance, puesto que el Reglamento de forma expresa regulaba la resolución por intimación en el ámbito registral, indicando el procedimiento que se debía seguir para su inscripción.

No obstante, en la actualidad, el RIRP, aprobado por Resolución de SUNARP N° 097-2013-SUNARP-SN, ha significado un retroceso, ya que en su cuerpo normativo solo regula la resolución por cláusula resolutoria expresa en su artículo 102, sin hacer referencia alguna de la resolución por intimación.

Ahora bien, a pesar de que en un ámbito doctrinario exista discusión sobre la posibilidad de inscribir la resolución por intimación y que el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no haga mención en su cuerpo normativo a este tipo de resolución, en la práctica a nivel registral hay uniformidad al permitir que se inscriba este acto, por ejemplo, el Tribunal Registral en la Resolución N° 1318-2019-SUNARP-TR-L (2019), expresó que el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones ha permitido la inscripción de la resolución unilateral de un contrato en aplicación del artículo 1429. Asimismo, en la Resolución N° 418-2005-SUNARP-TR-L el Tribunal Registral (2005) señaló:

a efectos de la calificación bastará la declaración de la parte fiel en el sentido que, transcurrido el plazo y no obstante la intimación efectuada mediante carta notarial-, la parte infiel ha incumplido con la obligación, intimación que podrá constar inserta en la escritura pública de resolución de contrato o adjuntarse a la misma; correspondiendo al Registrador verificar que esta efectivamente se haya producido, constatando a tal efecto, que la comunicación cumpla con los requisitos de forma y fondo contenidos en el artículo 1429 del Código Civil, tales como que se haya enviado por conducto notarial al domicilio de la parte incumplidora (forma) y que en la misma se señale la prestación incumplida, otorgándose un plazo no menor de 15 días para que la cumpla bajo apercibimiento de que el contrato quede resuelto(fondo).

Asimismo, el Tribunal explicó que, por más que el RIRP solo regule los requisitos para la inscripción de la transferencia de propiedad como resultado de la aplicación de la cláusula resolutoria expresa, ello no implica que la resolución por

intimación no sea aplicable a nivel registral, puesto que el incumplimiento constituye un hecho que se produce extra registralmente; motivo por el cual, exigir a la parte fiel que recurra al ámbito judicial para que se declare el incumplimiento, desnaturalizaría la institución de la resolución extrajudicial; añade que las Resoluciones M17-2000-ORLC/TR, N° 206-2002-ORLC/TR y N°155-2002-SUNARP-TR-L también se pronunciaron en ese sentido.

4.1.3 La resolución por intimación como acto inscribible en el Registro de Predios

A raíz de lo desarrollado en los dos apartados anteriores, se procederá a concordar los temas tratados con la Resolución materia de análisis y se brindará nuestra postura al respecto.

Conforme a los hechos del caso, en la minuta del contrato de compraventa, que posteriormente se elevó a escritura pública e inscribió en el Registro de Predios de Lima entre Inmobiliaria CCS y Wendy Espinoza se había establecido que el precio de venta y la forma de pago a Inmobiliaria CCS por el Inmueble sería el siguiente:

TERCERA - EL PRECIO DE VENTA PACTADO ENTRE AMBAS PARTES DE COMUN ACUERDO ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 68,000.00 (SESENTA Y OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR EL DEPARTAMENTO 601 QUE SERA CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

3.1 LA CANTIDAD DE US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERA CANCELADO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE (...) MEDIANTE UN CHEQUE DE GERENCIA DEL BANCO CONTINENTAL N° 00007951 A NOMBRE DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CCS SAC.

3.2 LA CANTIDAD DE US\$ 38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERAN PAGADOS EN UN TOTAL DE 76 LETRAS DE \$ 500.00 (QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) CADA UNA; QUE SERAN PAGADOS TODOS LOS

PRIMEROS DE CADA MES TENIENDO 05 DIAS DE GRACIA.²

Según alega Inmobiliaria CCS, Wendy Espinoza no cumplió con el pago de las cuotas pendientes, por lo que tomó la decisión de enviarle una carta notarial de fecha 23 de julio de 2018, mediante la cual exigía el cumplimiento de las obligaciones pendientes en plazo de 15 días de notificado, bajo apercibimiento de resolver el contrato, ello en aplicación del artículo 1429 del Código Civil, que regula la resolución por intimación.

Transcurrido el plazo otorgado, sin que medie cumplimiento por parte de Wendy Espinoza, el 16 de octubre de 2018, se presentó ante el Registro de Predios de Lima, el parte notarial de la escritura pública de resolución unilateral de compraventa, con la finalidad que se cree un nuevo asiento registral en el que Inmobiliaria CCS vuelva a figurar como titular registral en la Partida N° 13603655 del Registro de Predios. Al ser observado el título por parte de la registradora pública en dos oportunidades, Inmobiliaria CCS apeló y obtuvo un pronunciamiento de Tribunal Registral al respecto.

En vista de lo desarrollado por el Tribunal Registral, se desprende que las dos instancias registrales comparten la postura expuesta: La resolución por intimación es un acto que tiene el carácter inscribible en el Registro de Predios. Esto se evidencia, porque el Tribunal Registral señaló:

esta instancia ha emitido decisiones favorables para admitir la resolución contractual en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, en sede registral, porque las normas del Código Civil no han cambiado; asimismo, siguen estando reguladas (ambas) en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros (Arts. 37 y 38), en donde la costumbre hace que se aplique de manera eficaz en los contratos mineros.³

De igual forma, ello también se evidencia, porque tanto la Registradora y el Tribunal Registral ante el título presentado por Inmobiliaria CCS no lo tacharon por contener un acto no inscribible, en mérito de lo dispuesto por el T.U.O. del

² Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L.

³ Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L.

Reglamento General de los Registros Públicos⁴; por el contrario, la calificación del título fue observado, lo cual supone que el acto rogado es pasible de ser inscrito pero que adolece de algún defecto, el cual, luego de ser subsanado, iba a estar apto para ser inscrito en el Registro de Predios.

Entonces, si bien a nivel doctrinario aún existen posturas opuestas con respecto a la posibilidad de inscripción de la resolución por intimación en el Registro de Predios, nos parece acertado que las dos instancias registrales y, en general, a nivel registral -acorde a lo evidenciado en el apartado anterior- reconozcan que el acto es pasible de ser inscrito.

Se considera apropiada y compartimos la postura del Tribunal Registral, debido a que reconoce que el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil es el que ha dotado a tal acto con vocación de inscribible, el cual permite que, de forma posterior a su inscripción en el Registro de Predios, se pueda gozar de las atribuciones que ofrece este registro de seguridad jurídica; estas son: publicidad, legitimación, oponibilidad y fe pública registral.

Además permite que la nueva realidad extra registral; es decir, la que se ha producido por la resolución por intimación, no sea impedida de ser reflejada a nivel registral, ya que, por el contrario, impedir su ingreso significaría que se esté publicitando una situación que en la realidad ha fenecido, lo cual generaría desinformación al usuario que acceda al registro con la finalidad de contratar sobre el Inmueble. Más aún, se perjudicaría al ex propietario registral, porque no podría recuperar su predio de forma rápida y corre el riesgo que el adquirente deudor pueda vender el bien y el tercero nuevo adquirente de buena fe, amparándose del artículo 2014 del Código Civil⁵, haga suyo el inmueble sin opción a que el ex propietario registral pueda recuperarlo.

En ese sentido, en el supuesto que los registradores y el Tribunal Registral se negaran a reconocer el carácter inscribible de la resolución por intimación y, por tanto, impedir su ingreso al Registro de Predios se podría generar un desincentivo

⁴ Actualmente regulado por el artículo 43-A: "El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando: a) Contenga acto no inscribible; (...)". Antes regulado por el artículo 42: "El registrador tachará el título presentado cuando: (...) b) contenga acto no inscribible; (...)".

⁵ Es pertinente enfatizar que el principio de fe pública registral exige al tercero para que sea considerado tercero de buena fe, el cumplimiento de seis condiciones que se desprenden del artículo 2014: i) adquirir a título oneroso, ii) buena fe, iii) con quien en registro aparecía con esas facultades, v) revisión de asientos registrales, vi) revisión de títulos archivados y vi) haber registrado su adquisición.

y desconfianza para las personas a acudir a al mismo.

4.2 ¿Se vulnera el principio de legalidad si el Registrador exige una “absoluta certeza” en la recepción de la carta notarial para proceder con la inscripción de la resolución por intimación?

Nuevamente, antes de absolver la pregunta planteada, se considera pertinente desarrollar dos temas previos. El primero, se avoca al desarrollo de la calificación registral como etapa principal dentro del procedimiento registral. El segundo, al principio de legalidad, principio que es fundamental en el procedimiento registral. A partir del análisis de los temas planteados se brindará la postura frente a la interrogante propuesta y la relación de esta con el caso en concreto.

4.2.1. La calificación registral

El procedimiento registral cuenta con tres etapas; la primera, es la etapa postulatoria; la segunda, la etapa de calificación y; la tercera, la etapa de inscripción. En este apartado nos enfocaremos en la segunda: La etapa de calificación.

La etapa de calificación es considerada como la columna vertebral del procedimiento registral; la cual estará al mando del registrador público y del Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, conforme se establece en el artículo 31 del T.U.O. del RGRP.

La calificación registral consistirá, según Ortiz (2020), en la actuación que le toca realizar al registrador y al Tribunal Registral para definir si el título que han recibido cumple con los requisitos que exigen las normas y el registro (compatibilidad con los asientos registrales) para proceder con su inscripción, la misma que generará efectos instantáneos, o si, en realidad, el título no ha cumplido con las condiciones o elementos requeridos para proceder con la misma y, en consecuencia, no se permite su acceso al registro (p. 13).

En la misma línea, Díez-Picazo sostiene que la calificación será el “juicio” que el registrador va a realizar respecto a la legalidad de los documentos que reciba y

respecto a lo válido y eficaz de los negocios jurídicos contenido en estos (como se citó en García, 2003).

Por su parte, el Tribunal Registral (2007), en la Resolución N° 064-2007-SUNARP-TR-L, resaltó que los Registros que la SUNARP tiene a su cargo, son registros jurídicos, los cuales, en contraste con los registros administrativos, van a caracterizarse por publicitar situaciones jurídicas que producirán plena fe con respecto a los terceros, generando efectos de oponibilidad erga omnes. Por este motivo, los actos que intenten inscribirse en el Registro pasarán por la calificación registral, en la que los registradores calificarán la validez del acto que pretenda ingresar, la capacidad de los otorgantes, la forma del documento que contenga al acto y la adecuación con su antecedente registral, en base al artículo 2011 del Código Civil y los artículos 31 y 32 del RGRP, esta calificación va a otorgar las garantías requeridas con la finalidad de proporcionar la seguridad jurídica que publicita el registro.

Como puede apreciarse, dentro del procedimiento registral, la calificación registral es la fase principal y tanto el registrador público como el Tribunal Registral ostentarán gran protagonismo. Ello en la medida que serán los encargados de evaluar el título ingresado, que contiene el acto rogado, y decidir si el mismo cumple con los requisitos necesarios para la inscripción/ anotación del acto o si, por el contrario, este será observado, tachado, suspendido o liquidado. Al respecto, Pau (2001) expresa que, si en caso el Registrador impide la inscripción de un acto, no será por cautelar sus propios intereses, por el contrario, será para proteger la legalidad, la cual es presupuesto indispensable de la publicidad registral, y la seguridad jurídica que con la publicidad se encauza (p. 197).

Por tanto, la facultad de calificación con la que cuenta el registrador y el Tribunal Registral va a gozar de la suficiente amplitud para que les permita, en la medida de lo posible, garantizar la legalidad y exactitud de los asientos registrales (De Reina, 2003, p. 94). Sin embargo, si bien el registrador y los miembros de Tribunal Registral van a actuar de forma independiente, personal e indelegable, ello lo harán en cumplimiento y dentro de los parámetros establecidos en el Código Civil, el Reglamento General de los Registros Públicos y otras normas registrales, conforme lo regula el artículo 2009 del Código Civil y los artículos 31 y 32 del T.U.O. del RGRP.

Es preciso añadir que, la calificación registral también se caracteriza por ser inexcusable, puesto que se aplicará a todos los documentos que se presenten

ante los Registro Públicos, sin importar que tengan origen jurisdiccional, de justicia de paz, administrativo, arbitral, notarial, privado o consular; esta característica supone que los registradores y el Tribunal Registral no podrían negarse a calificar algún título, pues ello es su razón de ser (Ortiz, 2020, p. 12).

El artículo 2011 del Código Civil (1984), en su primer párrafo, establece cuáles son los elementos que el registrador deberá, indiscutiblemente, evaluar del título que reciba para su calificación:

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

De ello se desprende y cobra gran relevancia, a efectos del análisis de la Resolución, que uno de los elementos que el registrador y el Tribunal Registral van a tener que revisar será la validez del acto que aspira inscribirse en el Registro.

Es menester agregar, que el procedimiento registral se tendrá que realizar en cumplimiento del principio de legalidad, al cual me referiré en el siguiente apartado.

4.2.2. El principio de legalidad

Los principios registrales cobran gran importancia dentro del procedimiento registral, porque son los medios a través de los cuales se puede alcanzar el fin de la publicidad jurídica registral, esta es: la seguridad jurídica (Delgado, 1999, p. 255).

Dentro del procedimiento registral, la calificación registral es un proceso que se lleva a cabo en aplicación de principios registrales, los mismos que establecen la base y los límites a partir del cual el registrador verifica la legalidad del título y la compatibilidad de esta con los antecedentes registrales (García, 2003). En esa misma línea el Tribunal Registral (2022), mediante Resolución 1357-2022-SUNARP-TR, también ha señalado que la calificación a nivel registral va a realizarse conforme a los principios registrales, los mismos que constituyen

los aspectos fundamentales que sirven de sustento al derecho registral, de esta forma se delimitan los alcances de la calificación registral (p. 3).

Uno de los principios que tomará relevancia en la etapa de calificación registral será el principio de legalidad, el cual está definido, según Moisset (2004) como el principio mediante el cual se fija como una potestad y obligación del registrador para que efectúe un estudio previo del documento que pretende obtener su inscripción y se pronuncie acerca de su admisión o rechazo (p. 189).

Al respecto, la doctrina sostiene que el principio de legalidad va a exigir que los títulos que accedan a los Registros hayan cumplido con los requisitos de validez que el derecho regula, dicha exigencia implica que se realice un examen previo a su inscripción con la finalidad de verificar que estén adecuados a las normas jurídicas (Prada, 1996, p. 820).

Este principio registral está reflejado en el artículo 2011 del Código Civil y en el artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (2012), en esta establece:

V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Se desprende por tanto que: "(...) la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto se encuentran reguladas, entre otras normas,

dentro del código civil y la aplicación de normas legales implica la existencia del principio de legalidad” (Ortiz, 2020, p. 12).

Finalmente, es relevante resaltar que el artículo 32 del T.U.O. del RGRP establece los parámetros que tanto el registrador como el Tribunal Registral deben seguir al momento de calificar un título ingresado por medio del Libro Diario. De este artículo cobra relevancia, a efectos del análisis que se realizará en el siguiente apartado, su literal d) el cual expresa:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
(...)

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;

(...).

4.2.3. La exigencia por parte del Registrador de una “absoluta certeza” en la recepción de la carta notarial para proceder con la inscripción de la resolución por intimación vulnera el principio de legalidad

Conforme se ha desarrollado en apartados previos, el procedimiento registral cuenta en su etapa intermedia con la etapa de calificación, la cual representa la columna vertebral de todo el procedimiento, en vista que en ella el registrador, tomando en cuenta el principio de legalidad, decidirá si el título que recoge el acto rogado cumple con los requisitos que establece la norma para quedar plasmado en un asiento registral de los Registros Públicos.

Ahora bien, del procedimiento llevado a cabo en la etapa de calificación, la registradora pública, Diana Velis, tomó la decisión de no inscribir la resolución por intimación en favor de Inmobiliaria CCS en el Registro de Predios, por el contrario, decidió observarlo. Uno de los argumentos usados para sustentar su postura fue la siguiente: “b) De la carta notarial inserta no se advierte que haya sido

repcionada por la propietaria Wendy Paola Espinoza Timoteo, sino por quien dijo ser el conserje”.

Al respecto, el Tribunal Registral señaló:

No existiendo, norma en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde ser muy cauteloso y exigentes con los requisitos para la procedencia en sede registral de la resolución unilateral por aplicación del artículo 1429 del Código Civil; **de modo tal que se tenga la absoluta certeza de que el deudor, propietario del inmueble ha tornado conocimiento efectivo y de que no se le ha vulnerado su derecho de defensa.** (...)

Según se aprecia de la certificación puesta por el notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado en el cargo de recepción, la carta remitida por la vendedora fue diligenciada con fecha 24/7/2018 en la dirección indicada por la compradora como domicilio suyo (Calle Colón N° 627 - Dpto. 203, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima) en la minuta de compraventa formalizada mediante escritura pública del 5/7/2016 (...).

Sin embargo, el notario ha certificado también que la carta fue “recibida por una persona que manifestó ser conserje de dicho lugar”; en otros términos, la carta no pudo ser entregada en el domicilio indicado por la compradora, tan es así que no fue recibida por ella sino por persona distinta.

Por consiguiente, no obrando en el título presentado elementos que permitan concluir que la vendedora tomo conocimiento de la intimación formulada por su contraparte para que opere la resolución contractual, debe confirmarse la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, en este extremo⁶. (Resaltado nuestro)

Al respecto, considero que tanto la registradora como el Tribunal Registral han calificado de forma errónea el acto rogado en ese aspecto. Sostengo ello, porque el análisis de la validez del acto que llevan a cabo estas dos instancias registrales

⁶ Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L.

implica que el título que contiene el acto que pretende acceder al Registro de Predios, así como los documentos que conforman el título, cumplan con los requisitos que las normas jurídicas establecen para el mismo, en base al artículo 32 inciso d) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Ahora bien, al no haber regulación de este acto en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 1429 del Código Civil para que de esta forma se pueda concluir o no que la resolución de la relación jurídica contractual entre Inmobiliaria CCS y Wendy Espinoza, fue realizada de forma correcta. Uno de estos requisitos que tiene que verificarse del artículo referido es que la parte que vio perjudicada con el incumplimiento de su contraparte, lo haya requerido por medio de carta enviada por vía notarial con la finalidad que satisfaga la prestación pendiente.

Al respecto, se observa que Inmobiliaria CCS cumplió con este requisito, ya que envió la carta notarial a la dirección establecida por Wendy Espinoza como su domicilio (conforme se estableció en la minuta de compraventa formalizada mediante escritura pública) y la misma fue recepcionada por el conserje del edificio, siendo certificado este hecho por el Notario. A pesar de ello, el Tribunal Registral concluye que no se entregó la carta notarial en el domicilio de Wendy Espinoza, porque ella no lo recibió; es decir, porque no lo recepcionó con sus propias manos. Esta exigencia del Tribunal Registral, supondría un requisito adicional que esta instancia estaría agregando en la calificación de validez del acto, el cual va en contra del principio de legalidad, puesto que el artículo 1429 no establece que la recepción de la carta notarial tenga que ser personalísima.

Además, en esta evaluación de la validez del acto, tanto la registradora como el Tribunal Registral, debieron tomar en cuenta lo regulado por el artículo 1374 Código Civil (1984) que expresa:

La oferta, su revocación, la aceptación y **cualquier otra declaración contractual** dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que este pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla. (...) (Resaltado nuestro)

Entonces, en aplicación del artículo citado y tomando en cuenta que en este se acoge la teoría de la recepción (Castillo, 2020, p. 230), se desprende que Wendy

Espinoza tuvo conocimiento del contenido de la carta notarial, en tanto no ha probado que le ha sido, sin culpa, imposible de conocer. Por tanto, no se ha quebrantado su derecho a la defensa como alega el Tribunal Registral.

Asimismo, en tal supuesto, Wendy Espinoza tendría que probar su desconocimiento en un ámbito jurisdiccional, en tanto, el procedimiento registral tiene naturaleza no contenciosa en base a lo indicado en el artículo 1 del T.U.O. del RGRP⁷.

Cabe añadir, que hoy en día, a causa del incremento poblacional, las personas están optando por vivir en departamentos⁸, ello ha provocado que para la entrega de documentos, como cartas notariales, exista una imposibilidad de acceso hasta la puerta del propietario (en caso que este no haya otorgado expresamente autorización de su ingreso), generando que el notificador se quede en el lobby del edificio. Como consecuencia, se vuelve imposible hacer la entrega de los documentos por debajo de la puerta, por ejemplo, por consiguiente, a fin de que la entrega de notificaciones no se vea obstaculizada, se vuelve viable la entrega de estos a los porteros, por ser los encargados de los edificios y ostentar diversas labores como: recibir la correspondencia. Esta realidad, ha sido prevista, por ejemplo, en el Código Procesal Civil, pues su artículo 161 ha señalado: “Si el notificador no encontrara a la persona a quien va a notificar la resolución que admite la demanda (...), se entregará la cédula (...) al encargado del edificio”.

En consecuencia, la postura del Tribunal Registral acerca de que Wendy Espinoza tuvo que recepcionar la carta notarial de forma personal, no puede ser aceptada en tanto no es un requisito que se desprenda del artículo 1429 del Código Civil; por el contrario, vulnera el principio de legalidad. Además, mantener la postura del Tribunal Registral resultaría perjudicial en la medida que los deudores podrían negarse, de forma deliberada, a recibir las cartas notariales u otras comunicaciones para que estas no sean efectivas y así se evite los efectos que estas generan.

⁷ Solo se permite plantear oposición en el procedimiento de inscripción registral cuando exista suplantación de identidad o falsificación de documentos, en base a la Ley N° 30313.

⁸ Según el Instituto Nacional de Informática (INEI) en el censo del año 2007, a nivel nacional, se determinó que existían 378,926 departamentos en edificio ocupados por personas. Este número se incrementó exponencialmente en el último censo llevado a cabo en el año 2017, debido a que se evidenció que existían 664,776 departamentos en edificio ocupados.

4.3 ¿El Tribunal Registral advirtió correctamente la falta de determinación de la obligación incumplida en la carta notarial?

Con respecto al contenido de la carta notarial enviada por parte de Inmobiliaria CCS a Wendy Espinoza, el Tribunal Registral expresó lo siguiente:

(...) respecto a la identificación de la obligación incumplida, en la carta notarial **solo se hace mención a que no se ha cumplido con el pago del saldo restante de US \$ 38,000.00 y, que no se ha cumplido con el pago de las cuotas pactadas.** Vale decir, **no se precisa las cuotas no pagadas a dicha fecha.** Debe tenerse presente que en aplicación del artículo N° 1429 el incumplimiento deber ser relevante, que afecte gravemente el interés del acreedor y por ello debe ser preciso y ser puesto en conocimiento de la parte incumplidora (...) ⁹. (Resaltado nuestro)

Al respecto, me encuentro de acuerdo con lo postulado por el Tribunal Registral. Sostengo ello, ya que, conforme a lo desarrollado en el primer apartado del presente informe¹⁰, importante doctrina reconoce que uno de los requisitos que exige el artículo 1429 del Código Civil, para que proceda válidamente la resolución por intimación, es que en la comunicación remitida a la parte deudora de la relación contractual, se evidencie de forma expresa y clara cuál es la prestación que se ha incumplido, no bastando una referencia general de la misma, ello es necesario por el efecto gravoso que genera la resolución para la relación jurídica (De la Puente, 2001, p. 426; Forno, 1987, p. 124).

Entonces, en este caso, como bien refiere el Tribunal Registral, Inmobiliaria CCS no precisó en su carta notarial cuáles son las cuotas que Wendy Espinoza adeuda, solo mencionó de forma general que se adeudaba US \$ 38,000.00 y que no se había cumplido con el pago de las cuotas pactadas; sin embargo, ello no es suficiente para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 1429.

Más aún teniendo en cuenta que, en el contrato de compraventa suscrito por Inmobiliaria CCS y Wendy Espinoza se había acordado que el saldo de US \$ 38,000.00 iba a ser cancelado en 76 letras de \$ 500.00 cada una, con lo cual entra

⁹ Resolución N° 953-2019-SUNARP-TR-L.

¹⁰ Específicamente en el apartado 4.1.1, en la cual se hizo referencia teórica de la resolución por intimación.

en aplicación el artículo 1561 del Código Civil (1984), el mismo que dispone: “Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato (...)”. Por tanto, era indispensable la precisión sobre qué cuotas estaban pendientes de pago por parte de Wendy Espinoza para que también, de esta forma, se verifique si Inmobiliaria CCS estaba habilitado para proceder con la resolución del contrato.

Finalmente, con respecto a la indicación de la valorización del Inmueble, el Tribunal Registral, acertadamente, señala que la misma no es un requisito esencial para la resolución de contrato con lo cual deviene en irrelevante su análisis en el caso. Sin perjuicio de ello, cabe añadir que en la práctica es usual que se le asigne a la transferencia de retorno el valor igual al establecido en el autovalúo del impuesto predial.

V. CONCLUSIONES

La resolución por intimación, regulada por el artículo 1429 del Código Civil, es un mecanismo de resolución extrajudicial idóneo que le permite a las personas, en un mismo procedimiento, poder exigir a su contraparte el cumplimiento de la obligación pendiente de ser satisfecha y otorgarle un plazo para que pueda ejecutarlo, así como indicarle que al vencimiento del plazo, automáticamente, se resolverá la relación jurídica contractual que los unía si persiste el incumplimiento.

Para llevarlo a cabo de forma adecuada se tendrá que cumplir con los siguientes presupuestos: i) Estar en una relación jurídica patrimonial con prestaciones recíprocas, ii) existencia de incumplimiento de una prestación esencial, iii) se realice una comunicación, preferentemente, por medio una carta notarial, iv) se solicite el cumplimiento de la prestación esencial de forma expresa, v) se otorgue un plazo no menor o igual a quince días para el cumplimiento de la obligación y vi)

apercibimiento de que, si no se cumple la prestación en el plazo establecido, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

La resolución por intimación es pasible de ser inscrita en el Registro de Predios, su carácter de acto inscribible emana del artículo 2019 numeral 1 del Código Civil, debido a que, por su efecto restitutorio, es un acto que genera la transferencia de derechos reales sobre inmuebles.

Asimismo, de lo desarrollado en el presente informe, se desprende que tanto la registradora pública como el Tribunal Registral apoyan el carácter inscribible de la resolución por intimación. Considero adecuada la postura, pues negar esta posibilidad, implica no solo desconocer los alcances de la institución de la resolución extrajudicial, sino también lo previsto por el artículo 2019 del Código Civil

Dentro de la etapa de calificación registral, el Tribunal Registral extralimitó sus funciones en la evaluación de validez del acto, debido a que le exigió a Inmobiliaria CCS un nuevo requisito para la inscripción de la resolución por intimación, esto es, que la carta notarial sea recepcionada por Wendy Espinoza de forma personal, caso contrario, se entendía como no enviada la misma. Ello genera una afectación al principio de legalidad, en tanto dicha exigencia no va acorde a lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil, ni del artículo 32 literal d) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por el contrario, el Tribunal Registral advirtió de forma correcta que Inmobiliaria CCS no había especificado en la carta notarial las cuotas no pagadas por Wendy Espinoza, en la medida que este es uno de los requisitos exigidos por el artículo 1429 del Código Civil.

VI. RECOMENDACIONES

Con la finalidad de apaciguar la discusión en un ámbito doctrinario y evitar Resoluciones en las que el Tribunal Registral bajo el argumento de salvaguardar el derecho de defensa de una de las partes implemente requisitos no establecidos en las normas, recomendaría que se implemente la propuesta de Marco Ortega.

Marco Ortega (2020, pp.118-120) propone que, mediante una modificación en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se implemente un artículo que disponga la anotación preventiva para la resolución por intimación por cierto

plazo (teniendo en cuenta los plazos que se tienen nivel jurisdiccional este podría ser de 04 meses), previo a su inscripción definitiva. De esta forma se brinda la posibilidad al deudor de acudir a las instancias judiciales a cuestionar esta resolución (la cual generaría una anotación de demanda).

Entonces, si dentro del plazo de 04 meses el deudor no realiza alguna acción, la resolución por intimación se inscribirá de forma definitiva retrotrayendo sus efectos a la fecha de presentación de la anotación. Con ello, se salvaguarda la finalidad de la resolución por intimación, esta es, que el acreedor no tenga que acudir a un ámbito jurisdiccional para que opere esta resolución extrajudicial.

Para esta modificación se tendría como base los artículos 64¹¹, 68¹² y 92¹³ del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Castillo, M. (2020). Artículo 1374. Conocimiento y contratación entre ausentes. *Código Civil comentado por más de 200 especialistas en las diversas materias del derecho civil*. Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica.

De la Puente, M. (2001). *El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II*. Lima: Palestra.

Delgado, A. (1999). *Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral. Redefinición de los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios*. Lima: Ius Et Veritas. Año 9. N° 18, pp. 254-262.

¹¹ Artículo 64.- Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

¹² Artículo 68.- 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.

¹³ Artículo 92.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

De Reina, G. (2003). *Manual de derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley.

Forno, H. (1987). Resolución por incumplimiento. En De la Puente, M. & Muñiz, J. (Eds.), *Temas de derecho contractual*. Lima: Cultural Cuzco S.A.

Forno, H. (1998). *Resolución por intimación*. Lima: Revista THEMIS, número 38, pp. 103-124.

Forno, H. (1994). *El principio de la retroactividad de la resolución contractual*. Lima: Revista THEMIS, número 30, pp. 185-195. Recuperado en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11442>

Forno, H. (2003). Artículo 1372. Efectos de la rescisión y de la resolución. *Código Civil comentado por los mejores 100 especialistas*. Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica.

García, L. (2003). Artículo 2011. Principio de rogación y legalidad. *Código Civil comentado por los mejores 100 especialistas*. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. y Escate, O. (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.

Instituto Nacional de Estadística e Informática (2007). Censos nacionales 2007 XI de Población y VI de Vivienda: Sistema de consulta de datos. Recuperado en: <http://censos.inei.gob.pe/Censos2007/Redatam/#>

Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017). Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas: Características de las viviendas particulares y los hogares. Recuperado en: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/Libro.pdf

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

Madrid, V. (2018). *“El régimen de la ineficacia en sentido estricto: Análisis de los supuestos de resolución en el Código Civil Peruano*. [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13599/MADRID_HORNA_V%c3%8dCTOR1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral* (Cuarta edición). Lima: Palestra Editores.

Morales, R. (2013). La resolución del contrato y sus efectos. En: *Los contratos. Consecuencias jurídicas de su incumplimiento*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ortega, M. (2020). *Resolución por inejecución de obligaciones mediante intimación del acreedor. Algunos comentarios sobre su regulación civil y registral*. Vol. 1. N° 1. Lima: Giuristi- Revista De Derecho Corporativo, pp. 83-123.

Ortiz, J. (2020). *La calificación registral: ¿Dónde estamos?* [Tesis de Maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio académico USMP. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortiz_pjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pau, A. (1995). La publicidad y los Registros. *Curso de práctica registral*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.

Pau, A. (2001). *La Publicidad Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales.

Pérez, L. (2003). Artículo 1362. Buena fe y común intención de las partes. *Código Civil comentado por los mejores 100 especialistas*. Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica.

Prada, P. (1996). *La calificación registral como proceso de aplicación del derecho*. En: La calificación Registral. Tomo I. Primera edición. España: Editorial Civitas S.A.

Roppo, V. (2009). *El contrato*. (Ariano, E. Trad.). Lima: Gaceta jurídica. (Obra original publicada en 2001).

Torres, A. (2012). *Teoría general del contrato*. Tomo II. Lima: Pacífico Editores.

BIBLIOGRAFÍA DE NORMAS Y RESOLUCIONES

Decreto Legislativo N° 1049. *Decreto Legislativo del Notariado*. Publicado en El Peruano el 26 de junio de 2008. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H967542>

Decreto Legislativo N° 295. *Código Civil*. Publicado en El Peruano el 25 de julio 1984. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682684>

Ley N° 26366. *Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*. Publicado en El Peruano el 16 de octubre de 1994. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H764902>

Resolución Ministerial N° 010-93-JUS. Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil. Publicado en El Peruano el 22 de abril de 1993. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682685>

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN. *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Publicado en El Peruano el 21 de noviembre de 2003. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H667871>

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN. *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Publicado en El Peruano el 30 de agosto de 2008. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H971612>

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. Publicado en El Peruano el 22 de mayo 2012. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H1055539>

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN. *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Publicado en El Peruano el 4 de mayo de 2013. Recuperado en: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H1078050>

Resolución SUNARP N° 418-2005-SUNARP-TR-L. Se publicó el 15 de julio de 2005.

Resolución SUNARP N° 064-2007-SUNARP-TR-L. Se publicó el 02 de febrero de 2007.

Resolución SUNARP N° 459-2015-SUNARP-TR-T. Se publicó el 16 de setiembre de 2015.

Resolución SUNARP N° 953-2019-SUNARP-TR-L. Se publicó el 10 de abril de 2019.

Resolución SUNARP N° 1318-2019-SUNARP-TR-L. Se publicó el 23 de mayo de 2019.

Resolución SUNARP N° 1357-2022-SUNARP-TR. Se publicó el 08 de abril de 2022.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 10 ABR. 2019

APELANTE : **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
INVESTMENTS S.A.C.**
Representada por David Guillermo Zegarra Tirado

TÍTULO : N° 2337416 del 16/10/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 1485 del 9/1/2019.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Resolución de contrato.
SUMILLA :

RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO

Esta dentro de los alcances del control de legalidad que realiza el registrador, verificar que se haya producido la intimación a que alude el artículo 1429 del Código Civil, de modo tal que se tenga absoluta certeza de que el deudor, propietario del inmueble ha tomado conocimiento efectivo y de que no se le ha vulnerado su derecho de defensa.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa inscrito en el asiento C 00002 de la partida electrónica N° 13603655 del Registro de Predios de Lima, en mérito al incumplimiento de pago del saldo de precio por parte de la compradora.

Para tal efecto se adjuntó parte notarial de la escritura pública de resolución unilateral de compraventa del 11/10/2018 otorgada ante notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Diana Giannina Velis Pajuelo denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Visto el escrito presentado en su reingreso, se advierte que:

a) Si bien la resolución de contrato se efectúa en aplicación del Art. 1428 y 1429 del Código Civil, entre las partes no se acordó el domicilio ni la cuenta en el que se establecía el pago de las letras pendientes, según se aprecia del título archivado N° 1100944 del 08/07/2016;

b) De la carta notarial inserta no se advierte que haya sido recepcionada por la propietaria Wendy Paola Espinoza Timoteo sino por "quien dijo ser el conserje"; y

c) Se ha omitido consignar la valorización de la resolución del contrato; sin embargo, no presenta escritura pública aclaratoria. Por lo que subsiste la observación de fecha 22/10/2018 en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 933 -2019-SUNARP-TR-L

Asimismo, es requisito que la carta Notarial dirigida a la parte que no cumplió el contrato se realice en el domicilio indicado por las partes en el citado contrato, circunstancia que no puede ser comprobada en la carta inserta en el parte notarial presentado. Por lo que no procede la resolución unilateral objeto del presente título. Sin perjuicio de lo anterior, no se aprecia valorizada la resolución del contrato.

Fundamento legal. - Artículos 1413, 2010 y 2011 del Código Civil; Artículo 48 del Dec. Leg. N° 1049; Artículos 111 y V del Título Preliminar y artículos 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

Respecto al punto uno, la observación es irrelevante, por el contrario es indebida, pues el domicilio sí consta en las generales de ley de la escritura pública de compraventa del 5/7/2016; en cuanto al número de cuenta donde se realizarían los depósitos quedó establecido de manera verbal por las partes.

- Con relación al segundo punto, no existe una norma expresa sobre la notificación de las cartas notariales en edificios, sin embargo el Código Procesal Civil en el artículo 161 regula la entrega de la cédula de notificación a personas distintas del demandado. Bajo ese lineamiento, en caso de no encontrarse el interesado, la cédula se entregará a la persona capaz que se encuentre en la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio (en este caso podría ser el conserje). En ese orden de ideas, para el presente caso debe aplicarse supletoriamente el artículo 161 del Código Procesal Civil; de igual modo, la Casación N° 672-2005-LIMA, publicada el 2/4/2007, establece que tratándose de edificio, el artículo 161 faculta a que, al no existir persona con quien entenderse, la notificación se realice ante la puerta de acceso al edificio. Por lo tanto, la notificación de la carta cumplió su finalidad dado que fue recibida por el conserje quien es el encargado del edificio; asimismo, existe una declaración jurada del conserje que manifiesta que entregó la carta notarial a la persona interesada en la primera oportunidad que se tuvo.
- Respecto a la última observación, no resulta exigible la valorización de la resolución del contrato dado que no se trata de una compraventa, sino por el contrario en el presente caso se trata de una resolución unilateral por el incumplimiento de una obligación, en consecuencia se entiende la valorización por el mismo monto por el que se resuelve el contrato (monto de la obligación a pagar). En este caso, por la suma de US\$ 38,000.00 dólares americanos que no han sido pagados y en consecuencia amerita la resolución unilateral del contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 13603655 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrita la unidad inmobiliaria N° 11 – departamento N° 601 – sexto piso, calle Alfa Cisne N° 524, urbanización La Calera La Merced, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a solicitud de su propietaria INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS S.A.C.

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

En el asiento C 00002 consta que la señora Wendy Paola Espinoza Timoteo adquirió el dominio del inmueble *submateria* en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietaria por el precio de US\$ 68,000.00 dólares americanos, de los cuales se canceló US\$ 30,000.00 dólares americanos, quedando pendiente de pago el saldo restante.

En el asiento D 00002 corre inscrita la hipoteca legal a favor de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS S.A.C. hasta por el monto de US\$ 38,000.00 dólares americanos, en garantía del pago del saldo restante del precio de la venta registrada en el asiento C 00002.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

¿Procede verificar que se ha producido la intimación a que alude el artículo 1429 del Código Civil para que el contrato quede resuelto de pleno derecho?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto por el artículo 1371 del Código Civil, por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente 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.

La resolución contractual es un mecanismo a través del cual se permite al acreedor liberarse de la relación jurídica ante el incumplimiento de la otra parte.

2. De otro lado, el segundo párrafo del artículo 1372 del Código Civil establece que: "(...) La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran 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 perjudica los derechos adquiridos de buena fe".

En ese sentido, de la citada norma se extrae la idea de que la resolución no requiere indispensablemente de una resolución judicial, pues como se verá más adelante, cabe el caso de que las partes puedan pactar cláusulas resolutorias que dejen sin efecto un contrato ante un eventual incumplimiento de la obligación, o cuando se trata de prestaciones recíprocas y una parte sea perjudicada con el incumplimiento de la otra pueda requerirla mediante carta notarial para que satisfaga la prestación bajo apercibimiento de resolverse el contrato.

3. De conformidad con el artículo 1428 del Código Civil, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada puede



RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

demandar judicialmente la resolución contractual, quedando la parte demandada impedida de cumplir con la prestación debida a partir de la fecha de la citación con la demanda.

De otro lado, la resolución contractual será extrajudicial cuando se produzca la resolución por intimación o por autoridad del acreedor, ello de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil, o como lo indica el artículo 1430 del mismo Código, cuando las partes contratantes hayan previsto una cláusula resolutoria expresa, de tal modo que cuando la parte fiel invoca la resolución unilateral por causal prevista en el contrato y lo comunica a la parte infiel, opera la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática de dicho contrato sin la necesidad de la intervención judicial.

El pacto comisorio que permite al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, adjudicarse el bien dado en garantía, es nulo en nuestro ordenamiento jurídico, de conformidad con el artículo 1111 del Código Civil. El pacto comisorio tiene una excepción en el artículo 1430 del Código Civil, el cual exige un pacto expreso.

4. Hay que resaltar que el artículo 1429 del Código Civil dispone que en el caso del artículo 1428 (cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de la prestación), la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra parte puede requerirlo 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.

Dicho artículo añade que: "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".

5. Con relación a la intimación prevista en el artículo 1429 del Código Civil, debe tenerse en cuenta que es un acto jurídico unilateral por cuanto tiene valor frente a la parte perjudicada aún sin el asentimiento de la parte que incumple la prestación debida.

En relación a la intimación, resulta pertinente lo señalado por Manuel de la Puente y Lavalle¹, quien al comentar el artículo 1429 del Código Civil, ha señalado:

"(...) Consecuentemente, si vence el plazo concedido por la parte fiel a la infiel para la satisfacción de la prestación a cargo de ésta, sin que este resultando se obtenga, el contrato queda resuelto de pleno derecho. Esta expresión "de pleno derecho" debe ser entendida, como dice la Exposición de Motivos del artículo 1429 elaborada por la Comisión Reformadora, en el sentido que es una hipótesis de resolución automática que no exige intervención judicial. En realidad, este es el sentido que le da la generalidad de la doctrina.

Es por ello que no es adecuado que esta modalidad de resolución sea llamada "por autoridad del acreedor", pues esto puede llevar a creer que es el acreedor el que declara la resolución, lo cual no es cierto. El artículo 1429 dice claramente que si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, lo que significa que la resolución opera automáticamente por ministerio de la Ley, sin que sea necesaria declaración alguna".

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XV, 2da parte, Tomo IV. Fondo editorial PUCP, pp. 377 y 378.

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

Entonces, se debe tener presente que la resolución contractual, que es el acto jurídico que se pretende inscribir con el título alzado, no nace por el solo incumplimiento de la prestación debida, sino cuando dicha prestación no se ha cumplido dentro del plazo previsto, es decir cuando se ha producido el acto jurídico de la intimación. En ese sentido, debe verificarse que el acreedor haya efectuado la intimación correspondiente al deudor.

6. Siguiendo a Manuel de la Puente Lavalle² respecto de los elementos conformantes del contenido de la intimación, el Registrador tendría que evaluar que se haya cumplido con indicar lo siguiente:

- El requerimiento hecho por la parte perjudicada a la parte que incumple para que satisfaga su prestación.
La fijación de un plazo para que, dentro de él, la parte que incumple satisfaga la citada prestación.
- El apercibimiento de que, si no se satisface la prestación el contrato queda resuelto.

7. Respecto a la inscripción en el Registro y sus requisitos, de la resolución del contrato por aplicación del artículo 1429 del Código Civil, debe decirse, que actualmente no se encuentra previsto en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, en éste sólo encontramos el artículo 102 referido a la inscripción de la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil.

Los requisitos para inscribir la transferencia por haber operado la resolución tanto en el supuesto del artículo 1430 del Código Civil como en el supuesto del artículo 1429 del Código Civil, estuvieron ambos previstos en el derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2018-SUNARP/SN del 28/8/2008.

Este cambio, obedece a que desde su aprobación se produjeron cuestionamientos a su aplicación en el registro, así tenemos que, por ejemplo, mediante Sentencia dictada por la 5ta. Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima del 20/1/2010 se declaró nula la Resolución N° 457-2008-SUNARP-TR-L, con el fundamento de que la vía registral, no es el ámbito idóneo para hacer valer la resolución contractual.

8. No obstante ello, el panorama no es uniforme, el tema no ha sido visto en un Pleno Registral del Tribunal Registral y, esta instancia ha emitido decisiones favorables para admitir la resolución contractual en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, en sede registral, porque las normas del Código Civil no han cambiado; asimismo, siguen estando reguladas (ambas) en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros (Arts. 37 y 38), en donde la costumbre hace que se aplique de manera eficaz en los contratos mineros.

Sin embargo, la Sala, no puede dejar de reconocer que hoy en día las actuaciones de la Administración Pública, están regidas con mayor énfasis en el debido procedimiento administrativo y lo que este derecho fundamental

² DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit. p. 371

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

involucra, conforme a la Constitución Política del Perú y al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Por ello, nuestras actuaciones deben ceñirse a dichas normas e interpretarse a la luz de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional. Así, en la 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, poniéndoles en su conocimiento, 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. No existiendo, norma en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde ser muy cauteloso y exigentes con los requisitos para la procedencia en sede registral de la resolución unilateral por aplicación del artículo 1429 del Código Civil; de modo tal que se tenga la absoluta certeza de que el deudor, propietario del inmueble ha tomado conocimiento efectivo y de que no se le ha vulnerado su derecho de defensa.

10. Como ya hemos referido en el rubro IV (antecedente registral) de la presente, en la partida electrónica N° 13603655 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la unidad inmobiliaria N° 11 – departamento N° 601 – sexto piso, calle Alfa Cisne N° 524, urbanización La Calera La Merced, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.

Consta del asiento C 00002 de la partida N° 13603655 que la señora Wendy Paola Espinoza Timoteo adquirió el dominio del inmueble *submateria* en mérito a la **compraventa** celebrada con su anterior propietaria **por el precio de US\$ 68,000.00 dólares americanos**, de los cuales se canceló US\$ 30,000.00 dólares americanos, **quedando pendiente de pago el saldo restante**; asimismo, en el asiento D 00002 de la citada partida aparece inscrita la **hipoteca legal** a favor de la vendedora hasta por el monto de US\$ 38,000.00 dólares americanos, en garantía del pago del saldo restante del precio de la venta registrada en el asiento C 00002.

Ambos asientos de inscripción de compra venta a plazos e hipoteca legal fueron extendidos en mérito al título archivado N° 1100944 del 8/7/2016.

11. Del título archivado N° 1100944-2016 – que dio mérito a las inscripciones extendidas en los asientos C 00002 y D 00002 de la partida N° 13603655 – se aprecia que mediante escritura pública del 5/7/2016 otorgada ante notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado, se formalizó la compraventa celebrada entre INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS S.A.C. (vendedora) y Wendy Paola Espinoza Timoteo (compradora).

De la minuta inserta en el cuerpo de la citada escritura tenemos que ambas partes celebraron un contrato de compraventa en los términos siguientes:

“SEÑOR NOTARIO FERNANDO TARAZONA ALVARADO:

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA MINUTA DE COMPRA VENTA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS SAC, CON RUC N° 20515946064, CON DOMICILIO EN ENRIQUE PALACIOS N° 749, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SR. CESAR AUGUSTO CALDERON SALAS IDENTIFICADO CON DNI N° 06376835, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACIÓN EMPRESARIO, SEGÚN PODER QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12009864 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ EL VENDEDOR Y DE LA OTRA PARTE LA SRTA. **WENDY PAOLA ESPINOZA TIMOTEO** IDENTIFICADA CON DNI NRO. 44085409, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, OCUPACIÓN EMPRESARIA **CON DOMICILIO EN CALLE COLÓN N° 627 DPTO. 203, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DPTO. DE LIMA**, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ LA COMPRADORA, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERA.- LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DEL SIGUIENTE INMUEBLE:

1.- DEPARTAMENTO N° 601, UNIDAD INMOBILIARIA N° 11, SEXTO PISO, UBICADO EN CALLE ALFA CISNE N° 524, URB. LA CALERA LA MERCED, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, SEGÚN CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 13603655 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, EN DONDE APARECEN LAS CARACTERÍSTICAS, ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS.

SEGUNDA.- POR EL PRESENTE CONTRATO EL VENDEDOR DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A LA COMPRADORA Y ESTA ADQUIERE PARA SI EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA ANTERIOR.

LA VENTA SE EFECTUA AD CORPUS Y COMPRENDE TODO LO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA A LOS INMUEBLES, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, COMPRENDIENDO EN LA VENTA LAS EDIFICACIONES QUE EN EL EXISTEN, SUS SERVIDUMBRES, AIRES, ENTRE OTROS.

TERCERA.- EL PRECIO DE VENTA PACTADO ENTRE AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ASCIENDE A LA SUMA DE **US\$ 68,000.00 (SESENTA Y OCHO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** POR EL DEPARTAMENTO 601 QUE SERA CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

3.1 LA CANTIDAD DE **US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** QUE SERÁ CANCELADO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE POR EL DPTO. 601 EL DÍA 02 DE JULIO DEL 2016 MEDIANTE UN CHEQUE DE GERENCIA DEL BANCO CONTINENTAL N° 00007951 A NOMBRE DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS SAC.

3.2 LA CANTIDAD DE **US\$ 38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** QUE SERÁN PAGADOS EN UN TOTAL DE 76 LETRAS DE \$ 500.00 (QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) CADA UNA; QUE SERÁN PAGADOS TODOS LOS PRIMEROS DE CADA MES TENIENDO 05 DÍAS DE GRACIA.

(...)

NOVENA.- EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ. TODO LO RELACIONADO CON EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS DE ESTA MINUTA, LAS PARTES ACUERDAN SOMETERSE A LA JURISDICCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LIMA, RENUNCIANDO AL FUERO DE **SUS DOMICILIOS Y SEÑALANDO COMO TALES, LOS CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.**

(...)” (El resaltado es nuestro).

De lo arriba transcrito podemos extraer las siguientes afirmaciones:

- La compradora (Wendy Paola Espinoza Timoteo) asumió la obligación de pagar el precio de US\$ 68,000.00 dólares americanos por el inmueble a favor de la vendedora (INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS S.A.C.).
- Como consecuencia de la formalización del contrato de compraventa mediante escritura pública del 5/7/2016, se dio por cancelada la cantidad de US\$ 30,000.00 dólares americanos respecto del predio *submateria*, quedando pendiente de pago un saldo de precio ascendente a US\$ 38,000.00 dólares americanos, **pagaderos en setenta y seis letras de US\$ 500.00 dólares americanos cada una. Esto es debía pagarse el precio hasta el año 2022.**

RESOLUCIÓN No. -953 -2019-SUNARP-TR-L

- En el contrato de compraventa quedó establecido que los domicilios de cada una de las partes son los indicados al inicio de la minuta.

12. Ahora, de lo expuesto hasta el momento tenemos que una de las obligaciones pendientes de cumplimiento por parte de la compradora Wendy Paola Espinoza Timoteo consistía en el pago del saldo restante del precio, monto que ascendía a la cantidad de US\$ 38,000.00 dólares americanos.

13. Mediante escritura pública del 11/10/2018 otorgada ante notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado, la vendedora INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CCS INVESTMENTS S.A.C. resuelve unilateral y extrajudicialmente el contrato de compraventa inscrito en el asiento C 00002 de la partida N° 13603655 en virtud de los artículos 1428 y 1429 del Código Civil.

Así, en las cláusulas segunda, tercera y cuarta de la escritura del 11/10/2018 la vendedora declara que:

"(...)

SEGUNDO: EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA, SE PACTÓ POR MUTUO ACUERDO DE LA SUMA DE US\$ 68,000.00 (SESENTA Y OCHO MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS), DE LOS CUALES LA INMOBILIARIA RECIBIÓ LA CANTIDAD DE US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y EL SALDO RESTANTE US\$ 38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁN CANCELADOS EN 76 CUOTAS DE US\$ 500.00 (QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁN PAGADOS EL PRIMER DÍA DE CADA MES DE 5 DÍAS DE GRACIA (TAL Y CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 961 DE FECHA 05 DE JULIO DEL 2016).

OBJETO DEL ACTO

TERCERA: QUE, LA SEÑORA WENDY PAOLA ESPINOZA TIMOTEO, NO HA CUMPLIDO CON EL PAGO DE LAS CUOTAS PACTADAS, POR LO QUE EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 1428, 1429 DEL CÓDIGO CIVIL, MEDIANTE CARTA NOTARIAL DE FECHA 23 DE JULIO DE 2018, LA MISMA QUE HA SIDO NOTIFICADA CON FECHA 24 DE JULIO DEL 2018, LA INMOBILIARIA, SOLICITÓ QUE EN EL PLAZO DE 15 DÍAS DE NOTIFICADO, CUMPLA CON CANCELAR LAS OBLIGACIONES MATERIA DEL CONTRATO, BAJO APERCIBIMIENTO DE RESOLVER EL CONTRATO CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 1429 DEL CÓDIGO CIVIL.

CUARTO: POR LO TANTO, HABIENDO TRANSCURRIDO EL PLAZO Y NO HABIENDO OBTENIDO RESPUESTA ALGUNA, MENOS HABIENDO CUMPLIDO CON CANCELAR LAS CUOTAS PACTADAS ES QUE MEDIANTE ESTE ACTO Y EN APLICACIÓN DEL ART. 1429 DEL CÓDIGO CIVIL, LA INMOBILIARIA RESUELVE EXTRAJUDICIALMENTE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DEPARTAMENTO N° 601, LA UNIDAD INMOBILIARIA N° 11, SEXTO PISO, UBICADO EN LA CALLE ALFA CISNE N° 524, URB LA CALERA LA MERCED, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EL MISMO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 13603655, ASIENTO C 00002 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, (...)" (El resaltado es nuestro).

Asimismo, en la escritura del 11/10/2018 se inserta también el cargo de recepción del requerimiento dirigido por la vendedora a su contraparte mediante carta notarial del 20/7/2018 a fin de que cumpla con su obligación de cancelar el saldo de precio de US\$ 38,000 dólares americanos en el plazo de quince días, bajo apercibimiento de resolver el contrato conforme a lo establecido en el Código Civil.

14. Cabe indicar que, si bien los contratantes no precisaron el domicilio ni el número de cuenta donde debía abonarse el saldo del precio, como exige la registradora, su mención o no en la minuta de compraventa carece de relevancia para efectos de la calificación de la resolución venida en grado,



RESOLUCIÓN No. -953 -2019-SUNARP-TR-L

pues lo que corresponde a las instancias registrales es verificar que obre aquella información que permita identificar cuál fue la obligación incumplida y comprobar que la intimación se produjo conforme a ley.

Sin embargo, respecto a la identificación de la obligación incumplida, en la carta notarial sólo se hace mención a que no se ha cumplido con el pago del saldo restante de US \$ 38,000.00 y, que no se ha cumplido con el pago de las cuotas pactadas. Vale decir, no se precisa las cuotas no pagadas a dicha fecha. Debe tenerse presente que en aplicación del artículo 1429 el incumplimiento deber ser relevante, que afecte gravemente el interés del acreedor y por ello debe ser preciso y ser puesto en conocimiento de la parte incumplidora por razones también de debido procedimiento; este específico presupuesto no se exigirá para la actuación de la resolución por la cláusula resolutoria expresa ya que la correspondiente valoración ya ha sido hecha por las partes al establecer la cláusula, en la que han considerado ese tal incumplimiento, indudablemente idóneo para determinar la resolución; lo cual no ocurre en el presente caso.

15. Según se aprecia de la certificación puesta por el notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado en el cargo de recepción, la carta remitida por la vendedora fue diligenciada con fecha 24/7/2018 en la dirección indicada por la compradora como domicilio suyo (Calle Colón N° 627 – Dpto. 203, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima) en la minuta de compraventa formalizada mediante escritura pública del 5/7/2016 (título archivado N° 1100944-2016).

Sin embargo, el notario ha certificado también que la carta fue “recibida por una persona que manifestó ser conserje de dicho lugar”; en otros términos, la carta no pudo ser entregada en el domicilio indicado por la compradora, tan es así que no fue recibida por ella sino por persona distinta.

Por consiguiente, no obrando en el título presentado elementos que permitan concluir que la vendedora tomó conocimiento de la intimación formulada por su contraparte para que opere la resolución contractual, debe confirmarse la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, en este extremo.

16. El último extremo de la denegatoria de inscripción estriba en la necesidad, según la registradora pública, de valorización para la inscripción del acto rogado.

Al respecto, debemos advertir que si bien la resolución del contrato de compraventa inscrito en el asiento C 00002 de la partida N° 13603655 está destinada a producir una readquisición del inmueble *submateria*, la transferencia no se produce a título de compraventa o donación, actos jurídicos que sí exigen como elemento esencial que se indique el precio o la valorización del bien transferido (artículos 1529³ y 1625⁴ del Código Civil).

En ese sentido, no siendo la valorización un requisito esencial para la resolución de contrato formalizada por la vendedora mediante escritura pública del 11/10/2018, la observación formulada por la registradora deviene

³ **Artículo 1529.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

⁴ **Artículo 1625.-** La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad

RESOLUCIÓN No. - 953 -2019-SUNARP-TR-L

en improcedente, debiendo en todo caso considerarse como un acto invalorado para efectos de la liquidación de derechos registrales del título.

17. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, la rogatoria venida en grado involucra la partida N° 13603655 del Registro de Predios de Lima no advirtiéndose que en ésta se haya anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como prescribe el artículo 152 citado, por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

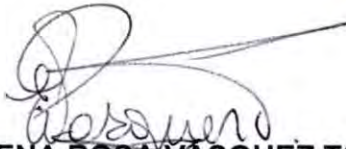
1. **CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, con las precisiones señaladas, por los fundamentos expresados en la presente resolución.


2. **DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida registral indicada en el último considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral