

La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano^(*)

The resolutive clause expressed in the jurisprudence of the Peruvian Registry Court

Carlo Alessandro Maya Lomparte¹⁻²

Sumario: A. Problemática. B. La cláusula resolutoria expresa. C. Líneas jurisprudenciales. – Conclusiones. – Referencia bibliográfica.

Resumen: El presente trabajo de investigación tiene como finalidad dar a conocer, mediante su sistematización, los criterios que paulatinamente ha ido implementando el Tribunal Registral a la hora de afrontar los diversos problemas que supone la aplicación de la cláusula resolutoria expresa en sede registral. Sin renunciar a evaluar necesarias referencias teóricas sobre la indicada cláusula, el presente texto tiene como modesto propósito brindar un panorama realista sobre lo que acontece en la práctica registral. Esta forma de estudiar el Derecho nos permitirá identificar los criterios registrales que han ido caracterizando la disciplina de la cláusula resolutoria expresa en la práctica registral del Derecho peruano. Los criterios jurisprudenciales que se han podido identificar demuestran que la práctica registral no se reduce a una aplicación mecánica de la normativa civil y registral.

^(*) Recibido: 20/01/2020 | Aceptado: 02/03/2020 | Publicación en línea: 01/04/2020.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

¹ Bachiller en Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
mcarlo_AD@hotmail.com

² Agradezco al Dr. Moisés Arata Solís por habernos enseñado esta forma de estudiar el Derecho.

Palabras clave: cláusula resolutoria expresa, facultad resolutoria, eficacia registral de la cláusula resolutoria expresa, registros públicos.

Abstract: The purpose of this research work is to make known, through its systematization, the criteria that the Registry Court has been gradually implementing when dealing with the various problems involved in the application of the express resolution clause in the Registry's headquarters. Without renouncing to evaluate necessary theoretical references on the mentioned clause, the present text has as a modest purpose to offer a realistic panorama on what happens in the registry practice. This way of studying the law will allow us to identify the registration criteria that have been characterizing the discipline of the express resolution clause in the registration practice of Peruvian law. The case law criteria that have been identified show that registration practice is not reduced to a mechanical application of civil and registration regulations

Key words: express termination clause, termination power, registry effectiveness of the express termination clause, public registries.

A. Problemática

Dada la no necesidad de intervención judicial, se agudizan los problemas aplicativos vinculados al funcionamiento de la cláusula resolutoria expresa. Si tenemos en mente los diversos intereses en juego, no es difícil advertir que la cláusula resolutoria expresa, como una de las máximas expresiones de la autonomía privada, presenta dificultades tanto estructurales como aplicativos. En ambos perfiles de análisis de la cláusula resolutoria expresa es notoria la incidencia de los intereses implicados en el fenómeno resolutorio.

Debido a que el sujeto favorecido por la cláusula resolutoria expresa, una vez que ejerza unilateralmente su facultad resolutoria, pretenderá recobrar la titularidad registral que había transferido, la indicada dificultad aplicativo se presenta con mayor nitidez en sede registral. En efecto, es en este momento cuando surgen los problemas para el Registrador Público y para el Tribunal Registral, puesto que, si bien tienen la difícil misión de equilibrar armoniosamente los intereses inmersos en la ejecución de la cláusula

resolutoria expresa, sin embargo, a diferencia de la sede judicial, no cuentan con los mecanismos necesarios para poder sopesar todas las incidencias que podrían tener lugar en torno a la ejecución de la cláusula resolutoria. No obstante, a pesar de esta evidente constatación, el operador jurídico debe tener presente que el legislador peruano ha considerado oportuno viabilizar el funcionamiento de la cláusula en sede registral. Por ello, en esta oportunidad, en lugar de discutir la decisión del legislador, nos enfocaremos en mostrar cómo el Tribunal Registral ha afrontado la problemática relativa a la ejecución de la cláusula resolutoria expresa.

Desde esa perspectiva de análisis jurídico, sin dejar de tratar algunas cuestiones teóricas sobre nuestra materia, es interesante destacar ciertos criterios que el Tribunal Registral ha asumido para resolver diversas cuestiones problemáticas relativas a la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, porque estos criterios jurisprudenciales son fundamentales para que los interesados puedan canalizar debidamente sus pretensiones. No hay duda del valor de todo estudio jurídico que busque aportar certeza para los interesados en la respectiva materia.

Pues bien, nuestra hipótesis es que, además de precisar la normativa registral de la cláusula resolutoria expresa, el Tribunal Registral tiende a aplicar con mayor rigurosidad la normativa registral cuando existen nuevos titulares registrales. En efecto, como se verá en el desarrollo de la presente investigación, en ocasiones, con la finalidad de proteger los legítimos intereses de los sobrevivientes titulares registrales, el Tribunal Registral interpreta extensivamente los típicos requisitos para la transferencia de propiedad derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, o incluso desatiende la cláusula prevista por las partes.

B. La cláusula resolutoria expresa

B. 1. La cláusula resolutoria expresa en el derecho comparado

Código Civil peruano - Artículo 1430.	Código Civil italiano - Artículo 1456	Anteproyecto de Código Europeo de Contratos – Artículo 114, 2.	Código Civil y Comercial de Argentina – Artículo 1086	Código Civil francés – Artículo 1225
<p>“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.</p> <p>La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.</p>	<p>“Los contratantes podrán convenir expresamente que el contrato se resuelva en el caso de que determinada obligación no se cumpliera según las modalidades establecidas.</p> <p>En este caso la resolución se producirá de pleno derecho cuando la parte interesada declare a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”³.</p>	<p>“2. Si el contrato incluye una cláusula en virtud de la cual el incumplimiento de determinada prestación por una de las partes atribuye a la otra parte el derecho a resolver el contrato, el incumplimiento se considerará, en todo caso, grave en el sentido del art. 107, y el contrato se considerará resuelto desde el momento en que la parte interesada notifique al deudor que quiere hacer uso de la cláusula en cuestión.”⁴.</p>	<p>“Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver”⁵.</p>	<p>“La cláusula resolutoria designará los compromisos cuyo incumplimiento conllevará la resolución del contrato. <<La resolución estará supeditada a un requerimiento infructuoso, salvo que se hubiere convenido que resultaría del mero hecho del incumplimiento. El requerimiento tan solo tendrá efecto si hace constar de forma manifiesta la cláusula resolutoria”⁶.</p>

³ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo I. Traducción de Santiago Sentís Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1971.

⁴ Traducción de GARCÍA CANTERO, Gabriel. Citada por BARCIA LEHMANN, Rodrigo y RIVERA RESTREPO, José Maximiliano. “El derecho de opción del acreedor ante el incumplimiento contractual en el Derecho de remedios europeo”. *Revista Ius et Praxis*, Año 25, N° 3, Universidad de Talca, 2019, pp. 21-22. Disponible en: <<<https://scielo.conicyt.cl/pdf/iusetp/v25n3/0718-0012-iusetp-25-03-19.pdf>>>.

⁵ <<<http://www.codigocivilonline.com.ar/contratos-en-general-arts-957-a-1091/>>>

⁶ VIDAL-OLIVARES, Álvaro, “La cláusula resolutoria como manifestación de la facultad de resolver el contrato. Problemas en torno a su eficacia en el Código Civil chileno”, *Vniversitas*, Número 138, enero-junio, Pontificia Universidad Javeriana, 2019. Disponible en: <<<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/26164>>>.

B. 2. La cláusula resolutoria expresa y los intereses en juego

La cláusula resolutoria expresa puede definirse como el pacto mediante el cual las partes sujetan la resolución de pleno derecho del contrato, previa comunicación en este sentido, al incumplimiento de una o varias obligaciones inmersas en el programa contractual. La cláusula resolutoria expresa puede ser analizada desde diversas perspectivas:

- Desde la perspectiva de las situaciones jurídicas, la cláusula resolutoria expresa confiere a uno de los contratantes la *facultad* de resolver el contrato, si su respectiva contraparte no cumple las obligaciones previstas en la cláusula. Una vez que se verifica el incumplimiento, la parte favorecida por la cláusula (parte fiel) tendrá la *facultad* de resolver el contrato. El titular de la facultad resolutoria no está obligado a ejercerla, porque la cláusula resolutoria expresa se prevé en función de su interés. Por ello, el titular, si lo prefiere, podrá recurrir a otras formas de tutela de sus intereses (verbigracia, exigir el cumplimiento del contrato, demandar la resolución judicial del contrato, etc.). Esto último supondría un problema de interpretación, por cuanto podría interpretarse que el titular de la facultad resolutoria está renunciando a esta posibilidad.

- Desde una perspectiva de la *fattispecie* normativa, un sector de la doctrina italiana advierte que esta <<*fattispecie* resolutoria>> “(...) presupone una cláusula pactada, el incumplimiento de una de las partes y la declaración unilateral de la otra parte”⁷.

- Desde una perspectiva funcional, la cláusula resolutoria expresa:

(...) desarrolla una función muy precisa. El legislador reserva a los contratantes la facultad de evaluar concordemente, al momento de la estipulación del contrato, qué resultados contractuales son considerados esenciales y, en consecuencia, subordinar a su realización la eficacia de todo el acuerdo. Las partes, entonces, determinan la particular incidencia de una violación contractual sobre la relación contractual; así, la función del incumplimiento de una determinada obligación sobre el destino jurídico del contrato ya está establecida por la cláusula resolutoria y constituye su peculiar contenido, característico: esta función consiste en brindar a la otra parte la facultad de resolver unilateralmente la relación jurídica sin necesidad de intervención del juez. En el caso de cláusula resolutoria expresa, por lo tanto, la resolución se vincula y desciende directamente del reglamento contractual, del acuerdo en ese sentido entre los contratantes⁸.

⁷ SACCO, Rodolfo. “La Resolución por incumplimiento”. En: *Estudios sobre el contrato en general*. Segunda edición. Selección, traducción y notas de Leysser L. León. ARA Editores, Lima, 2004, p. 963.

⁸ VERDERA SERVER, Rafael. *Inadempimento e risoluzione del contratto*. CEDAM, Padova, 1994, p. 276.

Asimismo, advirtiendo que las partes, estipulando una cláusula resolutoria expresa, sustituyen el criterio de la “gravedad del incumplimiento” de la resolución judicial (artículo 1455 del *Codice Civile*) por un “criterio más preciso y analítico”, que predetermina la relevancia de determinado incumplimiento en la economía del contrato, se enseña que la cláusula resolutoria expresa valoriza la <<función *deterrente* de la resolución>>, por cuanto “estimula al deudor a cumplir tempestivamente para evitar la pérdida de la contraprestación”⁹.

Ahora, si se tiene presente que el propio ordenamiento jurídico le anexa uno de los más grandes efectos jurídicos que los contratantes pueden tener a su disposición, esto es, la no necesidad de intervención judicial, es innegable que cláusula resolutoria expresa es una de las máximas expresiones de la autonomía privada, que responde a las exigencias de circulación de la riqueza. No obstante, no es difícil advertir que la estipulación de la indicada cláusula, a efectos de que realmente consiga su objetivo, debe tener en cuenta los diversos intereses en juego. Por esta razón, a nuestro criterio, es útil analizar la estructuración y el funcionamiento de la cláusula resolutoria expresa en función a las respectivas esferas jurídicas implicadas en su desarrollo. Sin embargo, debemos precisar que los siguientes apuntes solo son aproximaciones sobre cómo se diseña y opera la indicada cláusula, puesto que, en todas las situaciones, no hay duda de que los sujetos involucrados en la cláusula resolutoria comparten más de un interés.

- Intereses del sujeto activo de la cláusula resolutoria expresa

Es evidente que el beneficiario de la cláusula resolutoria expresa tiene interés en que el ordenamiento jurídico no le coloque excesivos obstáculos para hacer efectiva la resolución del contrato. En virtud de este interés, el ordenamiento jurídico peruano, siendo coherente con el hecho de permitir que se estipulen estas cláusulas, establece que la resolución opera de pleno derecho cuando el beneficiario comunica a su contraparte que quiere valerse de la cláusula. Desde este punto de vista, es razonable sostener que la comunicación, en tanto declaración unilateral recepticia, está sujeta a lo dispuesto por el artículo 1374 del Código Civil peruano, dado que este artículo, apartándose de la noción meramente subjetivista de la recepción (efectivo conocimiento del destinatario), sopesa con mayor prudencia el interés del declarante (comunicar la resolución del contrato) y el interés del destinatario (posibilidad de contestar la resolución opuesta por el declarante).

⁹ DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”. En: *Trattato del Contratto*. V. Rimedi-2. A cura di Vincenzo Roppo. Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 2006, p. 296.

“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 éste pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla

Si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual, cuando el remitente reciba el acuse de recibo”. (Artículo 1374 del Código Civil).

- *Intereses del sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa*

Por un lado, el sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa tiene interés en que se determine si determinado incumplimiento desencadenará o no la resolución del contrato. El programa contractual puede contener diversas estipulaciones relativas al cumplimiento de las obligaciones tendentes hacia la realización de la operación económica, pero no todas ellas tienen la capacidad para desencadenar la resolución extrajudicial del contrato, al margen de que pueden servir para la evaluación de otras formas de tutela (resolución judicial, tutela resarcitoria, etc.). Ahora, dado que la resolución opera de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial, es claro que el sujeto pasivo tiene interés en que se disponga expresamente que determinada obligación estará sujeta a la eventual resolución extrajudicial, puesto que esto lo ubicará en una mejor posición para prever, y asumir, las consecuencias de no ejecutar determinadas prestaciones. Nótese que, a diferencia de la resolución judicial, la cláusula resolutoria expresa reduce notablemente la incertidumbre de saber si el incumplimiento ha dado lugar o no a la resolución del contrato. Decimos <<reduce la incertidumbre>> y no <<elimina la incertidumbre>>, porque, por ejemplo, debemos tener presente que:

(...) está excluido el control judicial sobre la *importancia que la obligación incumplida tiene en la economía del contrato*; pero no el de la *entidad de la lesión que la obligación haya recibido*. Si la obligación deducida en la cláusula ha sido cumplida de manera sólo ligeramente imperfecta (con un retardo mínimo, con algún intrascendente defecto cualitativo), no parece que el acreedor pueda invocar la cláusula: puesto que siempre pueden encontrarse pequeñas imperfecciones, sería como poner en sus manos una inadmisibles condición resolutoria meramente potestativa¹⁰.

Antes de discutir sobre el contenido de la cláusula resolutoria expresa, primero debemos discutir sobre la propia existencia de la cláusula. Al respecto, no se debe perder de vista que así una o más obligaciones estén sumamente precisadas, su inobservancia no necesariamente facultará a

¹⁰ ROPPO, Vincenzo. *El contrato*. Traducción de Nélvor Carreteros Torres. A cura de Eugenia Ariano Deho. Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 885.

resolver extrajudicialmente el contrato. No hay que confundir el supuesto de hecho y la respuesta jurídica. Una cosa es determinar qué tipo de incumplimientos facultarán a resolver al acreedor extrajudicialmente (problema relativo al presupuesto de la respuesta jurídica), y otra cosa es determinar si el programa contractual ha previsto a favor del acreedor esa posibilidad (problema relativo a la existencia de la respuesta jurídica). En mérito a estas consideraciones, no hay mayor dificultad para entender que el legislador peruano, cuando precisa que puede convenirse <<expresamente>> en el contrato una cláusula resolutoria, muestra su preocupación por el problema relativo a la existencia de la respuesta jurídica. En este sentido, se ha escrito que:

<<Expresamente>>, en el sentido de que se precisa una clara y directa manifestación de voluntad tendente a la resolución <<ipso iure>>; no servirá una referencia genérica a las consecuencias legales del incumplimiento (cláusulas de estilo tan frecuentes en la contratación y, por tanto, inútiles a este respecto). Se habla de <<cláusula>> y no de <<condición>>, porque con ella no se hace referencia a un elemento accidental de la vida del contrato, sino a la prestación debida que es elemento esencial del sinalagma¹¹.

Sin embargo, ¿cuándo podemos decir que estamos frente a una <<cláusula resolutoria expresa>>? ¿Es suficiente que en el contrato se prevea la expresión <<cláusula resolutoria expresa>>? ¿Es suficiente que las partes acuerden que el contrato *se resolverá cuando se efectúe la comunicación*? ¿Es suficiente que las partes acuerden que *el incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato*? ¿Es suficiente que las partes acuerden que el contrato *se resolverá de pleno derecho cuando se efectúe la comunicación*? Al respecto, un sector de la doctrina nacional considera que: “(...) la frase <<la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria>>, debe estar contemplada expresamente en el pacto y así no quede duda de que se trata de una cláusula resolutoria”¹². Sin embargo, para una voz de la doctrina italiana, como no debe confundirse el efecto legal (resolución extrajudicial) con los elementos de la *fattispecie* normativa, si bien sería necesario que la cláusula prevea expresamente que el contrato se resolverá por el incumplimiento de determinadas obligaciones¹³, sin embargo, no sería necesario que “(...) la cláusula prevea expresamente la legitimación del

¹¹ TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo II. Traducción de Luis Martínez-Calcerrada. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967, p. 214.

¹² DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel y BARBOZA BERAÚN, Eduardo. “Cláusula Resolutoria Expresa y Condición Resolutoria”. En: *Incumplimiento contractual y tutela del acreedor*. Editorial Jurídica Grijley, Lima, 2007, p. 27.

¹³ DELLACASA, Matteo. “La clausola risolutiva espressa”, *Op. Cit.*, p. 298.

acreedor a resolver el contrato con un acto extrajudicial”¹⁴. Ciertamente es que pueden configurarse cláusulas mediante las cuales las partes solo buscan sustraer al juez la valoración de la gravedad del incumplimiento, sin que se confiera la facultad para resolver extrajudicialmente el contrato, es decir, cláusulas mediante las cuales las partes acuerdan que un determinado incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato por decisión judicial¹⁵. Por esta razón, a efectos de que la resolución del contrato tenga lugar sin la necesidad de intervención judicial, sí parecería necesario que la redacción de la cláusula resolutoria expresa disponga que el contrato se resolverá de pleno derecho. No obstante, se afirma que, cuando no resulte una clara voluntad en el sentido de que la cláusula analizada solamente tendrá el indicado valor, “(...) encuentra aplicación el segundo párrafo del artículo 1456, en virtud del cual el contrato se resuelve <<de derecho>> por efecto de una declaración extrajudicial”¹⁶. Por su parte, otro sector de la doctrina italiana asegura que el problema relativo al efecto específico de la cláusula analizada debe resolverse mediante “(...) las normas generales de interpretación de los contratos (artículo 1.362 y s.s.), comenzando por las que se refieren a la interpretación subjetiva”¹⁷.

Cualquiera que sea la interpretación que se acoja, que probablemente tendrá implicancias sobre el problema relativo al reconocimiento de la denominada <<cláusula resolutoria automática>> (resolución del contrato por el mero hecho del incumplimiento, sin la necesidad de una previa comunicación)¹⁸, una de las preguntas de fondo que eventualmente surgirán es: ¿qué parte contractual debe sufrir el riesgo de la equivocidad la concreta cláusula analizada? A nuestro criterio, a la luz de la letal consecuencia que genera la ejecución de cláusula resolutoria expresa, no es incoherente sostener que, en caso de duda, sobre la parte que alega ser la beneficiaria de una supuesta cláusula resolutoria expresa recaiga el riesgo de su equivocidad, y su consecuente ineficacia. En efecto, dado que, en teoría, la redacción de una cláusula resolutoria expresa favorece a la parte interesada, es adecuado que sobre esta parte recaiga el riesgo de la inidoneidad de su redacción, dado que, finalmente, se generará un incentivo a la parte favorecida por la cláusula para que pueda actuar para su propio beneficio.

¹⁴ *Ibíd.*

¹⁵ MOSCO, Luigi. *La resolución de los contratos por incumplimiento*. Traducción y notas de la 1ª edición italiana por LA REDACCIÓN. Dux, Barcelona, 1955, p. 203.

¹⁶ DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”, *Op. Cit.*, p. 298.

¹⁷ MOSCO, Luigi. *La resolución de los contratos por incumplimiento*. *Op. Cit.*, p. 208.

¹⁸ BIANCA, Massimo. *Diritto Civile, V. La responsabilità*. Dott. A. Giuffrè, Milano, 1994, p. 318.

Por otro lado, dada la inminente posibilidad de que el sujeto activo aniquile la relación contractual, con los respectivos costos que supone para ambas partes, el sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa tiene interés en que se precise con exactitud cuáles son las obligaciones que deberá cumplir para no estar bajo los alcances de la cláusula. La precisión de las obligaciones es sumamente relevante para el sujeto pasivo, debido a que, sabiendo que incumplimientos pueden ser letales para sus intereses, podrá orientar sus esfuerzos hacia evitar que se desencadene ese resultado.

Pues bien, un sector de la doctrina italiana sostiene que la cláusula resolutoria expresa “(...) debe referirse a específicas y determinadas obligaciones, previstas en el contrato, o a específicas y determinadas modalidades”¹⁹. Otro sector de la doctrina de ese país sostiene que, de acuerdo al artículo 1456 del *Codice Civile*, el “contenido necesario” consiste en que las partes deben identificar específicamente la obligación, mientras que la determinación de las modalidades solo sería un “contenido eventual”²⁰. No obstante, se reconoce que, a pesar de que es posible que la cláusula resolutoria expresa se refiera a una obligación sin referencia a una modalidad, la cláusula corre el riesgo de ser “escasamente útil”, dado que, si las partes no determinan previamente cuáles son las características del incumplimiento resolutorio, el juez tendrá que analizar, conforme a la *fattispecie* de la resolución judicial (artículo 1455 *Codice Civile*), la gravedad del incumplimiento²¹. En cualquier caso, la determinación del incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria expresa puede tener distintos niveles de precisión, que, a su vez, admiten graduaciones. A modo de ejemplo: **1. Débil:** “Todo incumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato”. **2. Intermedio:** “El incumplimiento de la obligación Z”. **3. Fuerte:** “El incumplimiento de la obligación Z bajo una determinada modalidad (plazo, etc.)”. La fórmula débil no puede conducir a la resolución de pleno derecho derivada del ejercicio de la facultad resolutoria, no porque sea una *cláusula de estilo* que duplica innecesariamente la *fattispecie* de la resolución judicial, sino porque impide la “(...) conformidad entre la *fattispecie* concreta (la previsión de una estipulación genérica) y la *fattispecie* abstracta (que se refiere al incumplimiento de específicas obligaciones)”²².

¹⁹ MIRABELLI, Giuseppe. *Delle obbligazioni. Dei contratti in generale (Artt. 1321-1469)*. Terza edizione. UTET, Torino, 1980, p. 625.

²⁰ DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”. *Op. Cit.*, p. 298.

²¹ *Ibid.*, p. 298.

²² IORIO, Giovanni. *Ritardo nell'adempimento e risoluzione del contratto*. Giuffrè Editore, Milano, 2012, p. 275.

Surge la siguiente interrogante: ¿todas las obligaciones previstas en el contrato pueden ser materia de la cláusula resolutoria expresa? Al respecto, se admite que la cláusula resolutoria expresa “(...) cubra toda la extensión de la relación obligatoria, siempre sea haga específica referencia a todas las prestaciones que sean objeto de ella”²³. En otros términos, se reconoce a las partes la facultad para vincular el efecto resolutorio al incumplimiento de todas las obligaciones previstas en el contrato, pero deben especificar en la cláusula resolutoria expresa cada una de ellas²⁴. Asimismo, otro sector de la doctrina italiana sostiene que “(...) se puede reconocer la existencia de una cláusula resolutoria expresa, aun faltando la indicación específica de las obligaciones, cuando se ha pactado un término para todas las asumidas por una parte, y se establece que la inobservancia del término produce la resolución de derecho”²⁵.

Desde ese enfoque, no sorprende que el Código Civil peruano, preocupándose por el problema relativo al presupuesto de la respuesta jurídica, haga énfasis en la delimitación de los términos en los que se prevé el incumplimiento que conduce a la eventual resolución extrajudicial del contrato: <<no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión>>. En este sentido, se afirma que, conforme a lo dispuesto por el artículo 1456 del *Codice Civile*, la obligación puede considerarse determinada cuando está identificada “de forma precisa e incontrovertible”, no siendo necesario para su redacción el empleo de “fórmulas sacramentales”²⁶.

- *Intereses de los terceros*

Dado que el contrato no es una esfera de cristal que aísla a los contratantes de las diversas eventualidades externas, debemos señalar que la cláusula resolutoria expresa es fundamental para los sujetos que han entablado relaciones jurídicas con los respectivos contratantes. Desde este enfoque, es necesario reconocer que los terceros tienen interés en que la cláusula resolutoria expresa se encuentre idóneamente plasmada (existencia y delimitación), así como tienen interés en que, cuando llegue la oportunidad, el sujeto activo ejerza correctamente su facultad de resolver el contrato.

Respecto al primer interés, no hay duda de que es importante para quien adquiere del sujeto pasivo saber, en primer lugar, si existe la cláusula

²³ DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”. *Op. Cit.*, p. 297.

²⁴ IORIO, Giovanni. *Ritardo nell’adempimento e risoluzione del contratto*. *Op. Cit.*, p. 275.

²⁵ MOSCO, Luigi. *La resolución de los contratos por incumplimiento*. *Op. Cit.*, pp. 207-208.

²⁶ IORIO, Giovanni. *Ritardo nell’adempimento e risoluzione del contratto*. *Op. Cit.*, p. 277.

resolutoria expresa. También es importante para el adquirente saber qué tipo de incumplimiento obligacional desencadenará la resolución extrajudicial de pleno derecho. La importancia de esas constataciones radica en que el adquirente o, de ser el caso, el subadquirente tienen interés en que su adquisición no se frustre por el ejercicio de la facultad resolutoria. Además, no puede pasar desapercibido el hecho de que el adquirente o subadquirente, sabiendo que existe una cláusula resolutoria expresa que pesa sobre el título de su transferente, puede, de ser posible, satisfacer la obligación materia de la cláusula, a efectos de que su propiedad no se encuentre sujeta al inminente riesgo de una eventual pérdida de titularidad.

En relación al segundo interés, que indudablemente también comparte el sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa, dada la complejidad del mundo contractual (verbigracia, como ya hemos dicho, es posible que adquirente satisfaga la obligación asumida por su transferente), podemos decir que es sumamente trascendente para los terceros que el sujeto activo emplee correctamente la cláusula resolutoria expresa. Pero, ¿qué significa “correctamente”? En primer lugar, significa que el sujeto activo de la cláusula resolutoria expresa no puede valerse de la facultad resolutoria cuando no se ha verificado un incumplimiento. En segundo lugar, significa que el sujeto activo debe ejercer la facultad resolutoria, por ejemplo, de forma coherente, oportuna y razonable. En otros términos, es necesario que el sujeto activo ejerza la facultad resolutoria de conformidad con el comportamiento exigible a un contratante honesto y leal (buena fe objetiva contractual). Verbigracia, sería contrario a la buena fe el hecho de que el sujeto activo resuelva extrajudicialmente el contrato, a pesar de que su comportamiento haya evidenciado su intención de continuar con el contrato.

Finalmente, debemos destacar que la resolución unilateral efectuada en virtud de la cláusula resolutoria expresa puede ser cuestionada judicialmente, pero, a diferencia de la resolución judicial, tendrá un valor declarativo. Así, según un sector autorizado de la doctrina italiana: “En caso de controversia entre las partes, la sentencia del juez, valga repetirlo, tendrá un carácter declarativo. Por lo tanto, si se ha verificado la resolución de derecho, el juez se limitará a tomar nota de que el contrato ha de considerarse resuelto a partir de la fecha en que la declaración de querer valer de la cláusula haya llegado a la parte incumplida”²⁷.

²⁷ BRECCIA, Umberto, BIGLIAZZI GERI, Lina, NATOLI, Ugo, BUSNELLI, Francesco D. *Derecho Civil, Hechos y Actos Jurídicos*. Tomo 1. Volumen 2. Traducción de Fernando Hinestrosa. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1992, p. 1082.

B. 3. Algunos apuntes sobre el detonante de la eficacia resolutoria de pleno derecho: la comunicación

Como se ha podido advertir en el apartado correspondiente a la cláusula resolutoria expresa en el Derecho Comparado, en las diversas configuraciones normativas destaca un elemento imprescindible para el funcionamiento cabal de la tradicional cláusula resolutoria expresa, esto es, la carga de la comunicación que debe ser efectuada por el sujeto activo de la cláusula. Siendo un elemento vital para el funcionamiento de la cláusula, es necesario que se plasmen algunas ideas sobre la misma. Evitaremos repetir lo ya señalado sobre el carácter recepticio de la comunicación.

- En primer lugar, debemos destacar que, si bien no se ha previsto legalmente una determinada forma para canalizar la comunicación, lo conveniente, a efectos probatorios, es que esta se realice mediante una carta notarial. Al respecto, es oportuno citar algunos pasajes del pensamiento doctrinal, a efectos de entender que lo importante no es la forma en sí, sino el carácter inequívoco de la manifestación. Evidentemente, determinar si una manifestación es inequívoca es una de esas cuestiones que se tienen que evaluar caso por caso. Así:

La declaración es un acto obviamente recepticio. No está sujeta a vínculos de forma, y puede hasta resultar implícitamente de otro acto (por ejemplo, una citación)²⁸.

La declaración de valerse de la cláusula es un negocio unilateral. Es recepticia, de manera que la resolución se produce cuando el destinatario la recibe. No es formal, de manera que puede resultar por implícito, de *hechos concluyentes*: por ejemplo del requerimiento extrajudicial o de la demanda dirigida a repetir lo prestado en baso al contrato²⁹.

105. La manifestación del propósito de valerse de la cláusula no debe ser “equivoca”: no bastaría, por ejemplo, el acto introductorio del procedimiento de desahucio por morosidad, puesto que tal actuación presupone tan sólo una demanda común de resolución del contrato de arrendamiento (...)³⁰.

- En segundo lugar, debemos señalar que el sujeto pasivo podrá cumplir las obligaciones que en primera instancia incumplió, siempre que el sujeto activo no le comunique que quiere valerse de la cláusula resolutoria expresa. Por ello, por lo menos desde una lectura literal de lo dispuesto por el Código Civil peruano, después de la comunicación, el sujeto pasivo dejará de tener la legitimidad para cumplir sus obligaciones, y desde ese momento ya no

²⁸ SACCO, Rodolfo, *La Resolución por incumplimiento. Op. Cit.*, p. 965.

²⁹ ROPPO, Vincenzo, *El contrato. Op. Cit.*, p. 886.

³⁰ BRECCIA, Umberto, BIGLIAZZI GERI, Lina, NATOLI, Ugo, BUSNELLI, Francesco D. *Derecho Civil, Hechos y Actos Jurídicos. Op. Cit.*, p. 1082.

podrá evitar la resolución contractual y sus correspondientes efectos. Decimos “desde una lectura literal” del artículo 1430 del Código Civil peruano, debido a que una voz autorizada de la doctrina italiana asegura que, en virtud del “(...) principio de derecho según el cual el acreedor está legitimado a rechazar la prestación ofrecida con grave retardo, incluso si no ha (todavía) propuesto demanda de resolución”³¹, “(...) el contratante que todavía no ha declarado querer valer de la cláusula resolutoria expresa puede rechazar la prestación cuando el incumplimiento madurado hasta ese momento sea grave conforme al art. 1455; posteriormente al rechazo de la oferta, está legitimado a demandar la resolución del contrato en base al art. 1453”³².

- En tercer lugar, respecto a la naturaleza de la comunicación, debemos advertir que la cuestión ha sido ampliamente discutida en el Derecho español. Por ello, es oportuno realizar un cuadro comparativo entre la legislación española y la nuestra.

Artículo 1430 del Código Civil peruano	Artículo 1504 del Código Civil español
<p>“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.</p> <p>La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.</p>	<p>“En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no hay sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término”³³.</p>

Pues bien, según un sector de la doctrina española, son tres las interpretaciones en torno al <<requerimiento>>. Así:

En un primer momento, (...), el requerimiento del que habla el art. 1.504 se interpretaba como un requerimiento de pago, mediante el cual el vendedor daba al comprador una última oportunidad de evitar la resolución. (...)

Una segunda interpretación, (...), entiende que el requerimiento tiene una naturaleza resolutoria, es decir, que no pretende en modo alguno intimar el pago, sino provocar directamente la resolución. (...) el requerimiento tendría realmente la naturaleza de una notificación, por la que se comunica al comprador la resolución, y la imposibilidad, por tanto, de operar el plazo;

³¹ DELLACASA, Matteo. “La clausola risolutiva espressa”. *Op. Cit.*, p. 310.

³² *Ibid.*, p. 311.

³³ <<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>>>

forzando algo los términos, a fin de cuadrar ésta [sic] interpretación con el texto del 1.504, se ha dicho que es un requerimiento tendente a que se acepte la resolución. Con todo, esta tesis, lo mismo que la primera, exige que dicho <<requerimiento resolutorio>> sea realizado previamente a la demanda, mediante notificación notarial o judicial. La demanda de resolución no serviría a esos efectos.

La tercera interpretación es en realidad un paso adelante o variante respecto a la segunda. (...) Comparte con la anterior la explicación del requerimiento como notificación que opera la resolución, pero no exige que ésta se produzca extrajudicialmente, sino que acepta que valga por tal la demanda de resolución³⁴.

Nos parece que el problema tiende a resolverse si distinguimos entre la <<acción de cumplimiento>> y el <<ejercicio de la facultad resolutoria>>. Es claro que una cosa es exigir el cumplimiento de la obligación y otra cosa es resolver el contrato en virtud del ejercicio de la cláusula resolutoria. Entonces, a efectos de realizar el propósito de la cláusula resolutoria expresa (la resolución del contrato), es razonable sostener que, por lo menos en nuestro ordenamiento jurídico, la comunicación tiene, si se prefiere emplear estos términos, <<naturaleza resolutoria>>. En este sentido, un sector de la doctrina italiana considera que la declaración del acreedor tiene la naturaleza de una <<facultad potestativa sancionadora>>³⁵. En todo caso, es notorio que los efectos dependerán de lo que el sujeto activo de la cláusula resolutoria pretenda con su comunicación, porque, después de todo, la cláusula faculta al sujeto activo a resolver el contrato, no lo obliga a hacerlo. Evidentemente, se tendrá que evaluar si en el caso en concreto el sujeto activo ha renunciado a su facultad. Desde este punto de vista, no hay duda de que la comunicación prevista por el artículo 1430 de nuestro Código Civil es <<la expresión de dar por resuelto el contrato>> y <<tiene por fin obstar formalmente el pago>>³⁶. En efecto, legislador peruano ha establecido claramente que: “La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.

- En cuarto lugar, el contenido de la comunicación, mediante la cual el titular de la facultad resolutoria manifiesta de forma indubitable su intención de resolver el contrato de pleno derecho, debe referirse de manera clara a la cláusula resolutoria expresa. El letal efecto de la facultad resolutoria debe conducir al sujeto activo a precisar claramente los términos en los que

³⁴ RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma contractual*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid, 2013, pp. 196-197.

³⁵ IORIO, Giovanni. *Ritardo nell'adempimento e risoluzione del contratto*. *Op. Cit.*, p. 286.

³⁶ PAU PEDRÓN, Antonio. “*Facultad resolutoria y publicidad registral*”. En: *La publicidad registral*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, p. 498.

resuelve el contrato. Solo así el sujeto pasivo tendrá la seguridad de que ya no tiene oportunidad alguna de satisfacer el interés del sujeto activo. Debemos tener presente que esta información es sumamente relevante para el sujeto pasivo, puesto que ya no invertirá tiempo, dinero y esfuerzo en la ejecución del contrato. Además, una comunicación indubitable evita la pérdida de recursos en un eventual juicio. Esta constatación no se le escapa incluso al sector de la doctrina según el cual, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1456 del *Codice Civile*, no sería necesario que el acreedor-contratante mencione expresamente cuál fue el incumplimiento o incumplimientos que justifican su declaración³⁷. En efecto, a pesar de esta afirmación, esta voz de la doctrina italiana reconoce que:

No obstante, sobre el plano práctico, debe añadirse que la fattispecie de resolución en cuestión tendrá la efectiva *chance* de no llegar al conocimiento del juez (llamado, eventualmente, a pronunciar una sentencia declarativa de la acaecida resolución) solamente cuando se eliminan tanto como sea posible los márgenes de incerteza y de impugnación sobre el acaecido efecto resolutorio. Bajo este aspecto, por lo tanto, cabe destacar cómo una declaración desprovista de <<motivaciones>> (o, mejor, de la especificación del incumplimiento que se invoca) podría no dejar satisfecho al deudor, tanto como para inducirlo a demandar una verificación (*accertamento*) por parte del juez³⁸.

Debemos tener presente que, por lo general, el sujeto activo de la cláusula resolutoria expresa se encontrará en la mejor posición para evitar esas eventuales consecuencias negativas. Lo repetimos una vez más, cierto es que la cláusula se prevé a favor del sujeto activo, pero también es cierto que, a efectos de salvaguardar los legítimos intereses de su contraparte y de los terceros, debe ejercer su facultad resolutoria conforme a la buena fe contractual. Ahora, teniendo en cuenta que la buena fe, en la ejecución del contrato y en la relación obligatoria, como obligación de salvaguarda, consiste en “*la obligación de cada una de las partes de salvaguardar la utilidad de la otra en los límites en que ello no comporte un sacrificio apreciable*”³⁹, también nos parece preferible la “interpretación más rigurosa”, según la cual no es suficiente una “genérica declaración resolutoria”, sino que el acreedor deberá referirse específicamente a la cláusula⁴⁰, puesto que no resulta un “sacrificio apreciable” para la parte la imposición de esa carga.

³⁷ IORIO, Giovanni. *Ritardo nell'adempimento e risoluzione del contratto*. *Op. Cit.*, p. 290.

³⁸ *Ibid.*, p. 290.

³⁹ BIANCA, Massimo. *Derecho Civil. El contrato*, 3. Traductores Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, p. 527.

⁴⁰ DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”. *Op. Cit.*, p. 309.

Ahora, en lo que respecta a la necesidad de que el titular de la facultad resolutoria deba referirse específicamente al incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria expresa, si aceptamos que, en caso de duda, el riesgo de una eventual ineficacia debe ser asumido por el sujeto activo de la cláusula, y si aceptamos que no representa un sacrificio excesivo, podemos decir que, en línea de principio, es deseable que el titular de la facultad resolutoria se refiera al incumplimiento previsto por la cláusula resolutoria expresa. Escribimos “en principio”, debido a que la interpretación dependerá del análisis de las particularidades del caso en concreto. En este sentido, siempre a la luz del respeto de los intereses en juego, una interpretación sumamente rigurosa es inoportuna cuando la cláusula resolutoria expresa solo tiene por objeto una específica obligación. En esta específica situación, en efecto, sería suficiente constatar que el contratante haya comunicado a su contraparte que el contrato se resolvió en mérito a la cláusula resolutoria expresa. Sin embargo, repetimos una vez más, esta es una cuestión que debe resolverse mediante el análisis de las particularidades del caso en concreto. Este análisis debe estar iluminado por la buena fe contractual. Una pregunta que podría ser útil para encontrar una solución a esta problemática es la siguiente: ¿el titular de la facultad resolutoria, a la luz de las circunstancias del caso en concreto, legítimamente podía esperar que su contraparte no cuestionara la comunicación? Evidentemente, la interrogante deberá ser afrontada mediante estándares y criterios objetivos.

- En quinto lugar, en relación al destinatario de la comunicación, según un sector de la doctrina española, la comunicación debe dirigirse al sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa, no a los eventuales titulares registrales que aparezcan en los registros⁴¹.

B. 4. La eficacia registral de la cláusula resolutoria expresa

En primer lugar, más allá de todo el debate teórico que pueda existir sobre la materia, lo básico es entender que la cláusula resolutoria expresa, como cualquier fenómeno de pérdida o carencia de eficacia jurídica contractualmente programada (nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución por excesiva onerosidad, etc.), tiene un característico efecto jurídico *ex lege*, aunque solo sea eventual: la restitución de las prestaciones. En efecto, si las partes ejecutan el contrato, es decir, si una o ambas partes ejecutan sus prestaciones, cuando se resuelva el contrato, sea judicial o extrajudicialmente, la parte favorecida por el cumplimiento de la obligación de su contraparte deberá restituirle a este – en especie o por equivalente - las prestaciones que ha recibido. En esencia, el fundamento de la restitución es

⁴¹ PAU PEDRÓN, Antonio. “*Facultad resolutoria y publicidad registral*”. *Op. Cit.*, p. 499.

la desaparición, provocada por la resolución, del título que justificaba la atribución patrimonial.

Sin embargo, la práctica nos enseña que no es suficiente sostener que las restituciones son un efecto de la resolución del contrato, dado que esa afirmación no agota uno de los más grandes problemas que afronta el sujeto activo de la cláusula resolutoria expresa después de resolver el contrato: ¿cómo recupera la titularidad registral del bien inmueble que ha transferido? En otros términos, dada su particular eficacia de pleno derecho (sin necesidad de intervención judicial), ¿la restitución derivada del ejercicio de la facultad resolutoria tiene eficacia inmediata en los Registros Públicos?

Cabe agregar que la función del Registrador debe conciliarse con el funcionamiento de la cláusula resolutoria expresa, de modo que no podrá ir más allá de los límites de la calificación registral. En este sentido, como se verá más adelante, sorprende constatar que los registradores peruanos, en ocasiones, recurran a la “presunción de cumplimiento”, toda vez que es dudoso que este actuar se encuentre dentro de los alcances de la calificación registral. En este sentido, debemos tener en cuenta que:

(...) el Registrador deberá pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales del título cuya inscripción se pretende; sobre la validez del acto que en el mismo se recoge, teniendo en cuenta para ello la capacidad de los otorgantes, su legitimación, su disponibilidad de los bienes y derechos; el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de negocio que se quiere inscribir, así como las normas que regulan el derecho sobre el que recae; o la posible concurrencia de cualquier otra causa de invalidez. También deberá apreciar la idoneidad del título y el derecho para acceder al Registro.

(No obstante lo dicho, se debe tener presente que *hay cuestiones que escapan a la calificación del Registrador*, como la posible existencia de vicios del consentimiento, o la apreciación de la buena o mala fe (...) (la cursiva es nuestra)⁴².

Pues bien, nos parece oportuno citar la respectiva normativa del sistema jurídico español, dado que la doctrina y jurisprudencia registral de España se han encargado de afrontar la problemática relativa a la inscripción derivada del ejercicio de la facultad resolutoria. A estos efectos, es importante citar la Ley Hipotecaria española y su Reglamento:

⁴² VALPUESTA FERNÁNDEZ, María R. “La Calificación Registral”. En: *La Calificación Registral*. Tomo II. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállego. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1996, p. 2009.

Artículo 82 del Decreto de 8 de febrero de 1946 (Ley Hipotecaria)	Artículo 175, 6 del Decreto de 14 de febrero de 1947 (Reglamento Hipotecario)	Artículo 11 de la Ley Hipotecaria	Artículo 34 de la Ley Hipotecaria	Artículo 59 del Reglamento Hipotecario
<p>“Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.</p> <p>Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de</p>	<p>“En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:</p> <p>(...)</p> <p>Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado</p>	<p>“En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.</p> <p>La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio</p>	<p>“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.</p> <p>La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la</p>	<p>“Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor” (la</p>

<p><i>la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.</i></p> <p>Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, <i>procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.</i></p> <p>Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.</p> <p>A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre</p>	<p><i>en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.</i></p> <p>Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación” (la cursiva es nuestra)⁴⁴.</p>	<p>aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.</p> <p>Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie” (la cursiva es nuestra)⁴⁵.</p>	<p><i>inexactitud del Registro.</i></p> <p>Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente” (la cursiva es nuestra)⁴⁶.</p>	<p>cursiva es nuestra)⁴⁷.</p>
--	--	--	--	--

⁴⁴ <<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>>>

⁴⁵ <<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>>

⁴⁶ <<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>>

⁴⁷ <<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>>>

<p>la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año</p>				
---	--	--	--	--

siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca” (la cursiva es nuestra) ⁴³ .				
--	--	--	--	--

De conformidad con lo indicado, se observa que en el Derecho español la problemática sobre la eficacia registral de la facultad resolutoria extrajudicial es un tema de notorio interés para la doctrina y la jurisprudencia. En este sentido, se ha afirmado que, de acuerdo al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, “la inscripción de la cláusula resolutoria en el Registro de la Propiedad permite que la resolución de la compraventa afecte a terceros”⁴⁸. Por ello, teniendo presente lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, se afirma que solamente la inscripción en el registro conferiría una <<eficacia real>> a la cláusula resolutoria expresa. Así, se enseña que:

Gracias a la eficacia real de la cláusula resolutoria inscrita, si se resuelve la venta por impago, todas las inscripciones y anotaciones practicadas en el Registro a favor de terceros pueden cancelarse como consecuencia de la resolución. La cláusula resolutoria, una vez inscrita en el Registro, funciona como un derecho real: produce efectos erga omnes, tiene un rango registral, una preferencia sobre todos los asientos de inscripción o anotación ulteriores, como demuestra la cancelación automática de los asientos ulteriores establecida en el art. 175. 6 RH.

De no estar inscrita la cláusula en el Registro, estos terceros habrían estado protegidos del efecto destructor de la acción resolutoria en virtud del art. 34 LH:

(...)

El acceso al Registro de la cláusula resolutoria expresa permite, por lo tanto, advertir al tercer adquirente del peligro de resolución y vincularlo con los efectos que se deriven de ésta⁴⁹.

⁴³ <<<https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>>>

⁴⁸ MOLL DE ALBA LACUVE, Chantal, “La cláusula resolutoria en la compraventa de bienes inmuebles”. En: *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*. Tomo II. Coordinador Eugenio Llamas Pombo, La Ley Wolters Kluwer, 2006, p. 443.

⁴⁹ *Ibid.*, pp. 443-444.

Asimismo, respecto a la cuestión en el Derecho español, resultan sumamente ilustrativas las siguientes palabras de otro jurista:

Un último punto me parece conveniente tratar, y es el relativo al efecto que en el Registro de la propiedad puedan tener esos pactos resolutorios explícitos cuando figuran en contratos traslativos del dominio o de derechos reales. El hecho de que consten en el contrato permitirá que, si éste es objeto de inscripción, la resolución por incumplimiento tenga eficacia frente a terceros, impidiendo la creación de un tercero registral que reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria. Más problemática en cambio es la cuestión referente a la eficacia directa que en el Registro pueda tener la resolución. Aparentemente, podría pensarse que, pactada en el contrato la cláusula resolutoria, el incumplimiento del adquirente da lugar a la resolución inmediata, por vía del art. 82 párrafo segundo de la Ley hipotecaria y del 175. 6 de su Reglamento. Pero la realidad es que la Dirección General de Registros y del Notariado, en su Resolución de 10 de diciembre de 2010, ha entendido que no cabe la reinscripción automática a favor del enajenante, sino que se exigen los requisitos que ella misma ha ido aplicando a la condición resolutoria explícita por impago del precio en la compraventa: notificación de resolución al adquirente sin oposición de éste y consignación del precio⁵⁰.

Dado que la Dirección General de Registros y del Notariado de España requiere otras condiciones para que puede llevarse a cabo la “reinscripción automática” a favor del sujeto que resolvió el contrato, es posible señalar que, en el Derecho español, el ejercicio de la facultad resolutoria, derivada de la cláusula resolutoria expresa, no tiene efectos inmediatos en los Registros. Sin embargo, se constata que la doctrina española no es unánime respecto a la conveniencia de exigir la observancia de los indicados requisitos. Así, en lo que respecta al requisito de la <<ausencia de oposición>>, se advierte que un sector de la doctrina española sí está conforme con su exigencia:

Como institución encuadrada en el ámbito de la jurisdicción voluntaria – el reciente Real Decreto 1.879/1994, de 16 de septiembre, lo ha recordado –, el Registro no puede dar cabida a situaciones jurídicas discutidas. Ante el enfrentamiento de las partes debe abstenerse, y esperar la decisión judicial. La solución contraria que se ha propuesto (...), de llevar a cabo la reinscripción en caso de oposición de comprador, y combinar esa reinscripción -discutida – con una reserva de puesto a favor de una posible anotación preventiva de demanda solicitada por el comprador no se adecua a nuestro sistema registral, en el que sólo cabe la inscripción (en sentido estricto) de relaciones jurídicas constituidas *inter volentes*, y de anotación de demandas judiciales. A estos criterios se adapta, sin embargo, la solución

⁵⁰ RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma contractual. Op. Cit.*, pp. 192-193.

contraria: el mantenimiento de la inscripción a favor del comprador, y la anotación de la demanda interpuesta por el vendedor⁵¹.

En cambio, otro sector de la doctrina española no está conforme con la indicada exigencia, debido a que:

(...) la no existencia de oposición por el comprador, provoca una distorsión en el funcionamiento del pacto, dejando en manos del comprador la eficacia de una cláusula contractual prevista en garantía del vendedor. Y es que, como ha dicho Martínez Sanchiz, al analizar la eficacia registral de este pacto, no debe olvidarse que se está tratando precisamente del valor de una disposición contractual acordada por las partes: la facultad de resolver de origen legal no cuenta en ningún caso con la eficacia registral que los arts. 11 de la Ley hipotecaria y 59 de su Reglamento prevén para el pacto comisorio. En consecuencia, habiendo existido acuerdo entre las partes en que la venta se resolverá en caso de impago e inscrito el pacto en el Registro, ha de ser el comprador el que asuma la carga de obtener una sentencia declarando la improcedencia de la resolución y la reinscripción, sin que su mera oposición paralice la eficacia de la resolución prevista; exigir para la eficacia del pacto la conformidad del vendedor – así sea por vía de silencio – o sentencia judicial es retrotraerse, en el aspecto registral, a un esquema de resolución superado en nuestro ordenamiento⁵².

Por otro lado, en lo que respecta al requisito de la consignación del precio, las citadas voces de la doctrina española coinciden en que la consignación solo tiene sentido si existen “terceros adquirentes o titulares de derechos inscritos en el Registro, y con deducción de las cantidades previstas en una cláusula penal inscrita”⁵³, o, en general, “derechos de terceros”⁵⁴, debido a que el sentido de la consignación sería “(...) facilitar en la práctica el mecanismo de la subrogación: los derechos que recaen sobre el inmueble, pasan a recaer – una vez perdida la propiedad por el comprador, como consecuencia de haberse resuelto la venta – sobre el valor del inmueble”⁵⁵.

Ahora bien, ¿qué sucede en el sistema jurídico peruano? En primer lugar, debemos advertir que un sector de la doctrina peruana ha sostenido que: “Según el art. 1429, lo que se resuelve de derecho solamente es la relación contractual, pues si el deudor no indemniza los daños o no restituye la prestación ejecutada en su favor, siempre se requerirá de sentencia judicial. Si se celebra un contrato con inscripción en los registros públicos y subsecuentemente se resuelve extrajudicialmente, para cancelar la

⁵¹ PAU PEDRÓN, Antonio. *La publicidad registral*. Op. Cit., p. 502.

⁵² RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma contractual*. Op. Cit., p. 201

⁵³ *Ibid.*, p. 202.

⁵⁴ PAU PEDRÓN, Antonio. *La publicidad registral*. Op. Cit., p. 505.

⁵⁵ *Ibid.*, p. 505.

inscripción registral se requiere de sentencia judicial”⁵⁶. Sin embargo, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2013) señala que:

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

De igual forma, el artículo 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros establece que:

Para la inscripción de la escritura pública de resolución de contrato por causa de cláusula resolutoria expresa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, ésta deberá contener la siguiente información:

- a) Indicación de la prestación incumplida;
- b) Comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Además, debemos recordar que el artículo 68 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2008) disponía que:

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430° del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

Asimismo, no debemos olvidar que el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2003) disponía que:

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a título otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Las indicadas disposiciones normativas demuestran claramente que el legislador peruano, teniendo presente la función de la cláusula resolutoria

⁵⁶ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Teoría general del contrato*. Tomo II. Pacífico Editores. Lima, 2012, p. 1195.

expresa (posibilidad de ejercer la facultad resolutoria (unilateral) sin necesidad de intervención judicial), ha considerado oportuno viabilizar, también en sede registral, los intereses del sujeto titular de la cláusula. En términos sencillos, la respuesta del legislador peruano parece responder – dejando en las sombras otras preguntas – a la siguiente interrogante: ¿tiene utilidad (práctica) una cláusula resolutoria expresa que, a efectos registrales, requiera de una sentencia judicial para ser efectiva? Desde esta perspectiva, no debe pasar desapercibido el hecho de que la cláusula resolutoria expresa se prevé a favor del sujeto activo, no del sujeto pasivo. En otros términos, desde la perspectiva del legislador, el riesgo de que el titular de la facultad resolutoria, llegado el momento, ejerza irregularmente su facultad resolutoria, concedida en virtud de la cláusula resolutoria expresa, lo asumirá quien aceptó la estipulación de la cláusula (sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa). No obstante, veremos que el Tribunal Registral sí tiene en consideración la situación de los sobrevivientes titulares registrales, debido a que también entran en escena otros principios registrales. Así, por ejemplo, tiene relevancia el principio de legitimación. Es oportuno recordar que, de acuerdo a este principio, se considera:

(...) exacto y válido el contenido de la inscripción, mientras no se rectifiquen o declaren judicialmente su nulidad. Se presumen exactas mientras no se demuestren que no lo son; esto supone que el registro se presume exacto y que para destruir esta presunción tendrá que impugnarse el contenido del mismo ante el Poder Judicial soportando la carga de la prueba el que mantenga la inexactitud registral mientras no se rectifiquen en la forma y modo que señala la ley o no lo modifique un título posterior⁵⁷.

Idóneas o no, esas son las reglas de juego sobre las cuales los sujetos deberán programar su conducta. Pues bien, partiendo de esta última consideración, procederemos a examinar cómo opera la cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano.

C. Líneas jurisprudenciales

C. 1. Identificación de una cláusula resolutoria expresa

Si bien, en ciertos casos, el Tribunal Registral ha sostenido que para entender que estamos frente a una cláusula resolutoria expresa es suficiente que se pueda interpretar que la cláusula materia de análisis es una cláusula de esas características **(a)**, sin embargo, en otras ocasiones, el tribunal ha considerado que es necesario que se especifique y concrete en el acto jurídico que la cláusula contractual analizada es una cláusula resolutoria expresa **(b)**.

⁵⁷ SORIA ALARCON, Manuel F. *Registros Públicos. Los contratos con publicidad*. Jurista Editores, Lima, 2012, pp. 73-74.

a. Resoluciones 355-2006⁵⁸ y 2357-2016⁵⁹

El Tribunal Registral afirma que incluso cuando no se consigna expresamente en el acto jurídico la frase “resolución el contrato”, sin embargo, no habría impedimento para considerar que la cláusula analizada es una cláusula resolutoria expresa, puesto que:

(...) la manifestación “expresa” no es sinónimo de literalidad, siendo suficiente que conste en forma escrita. (...) De suerte que toda declaración escrita siempre será expresa. (...) Por otro lado, en líneas generales, tampoco es recomendable interpretar literalmente la palabra “expresa” (en su significado de algo claro y oscuro), ya que no con poca frecuencia las declaraciones tácitas son más inequívocas que las expresas. Por ello, es justificable que existiendo una razonable duda, se recurra a los métodos de interpretación previstos en los artículos 168 y 168 del Código Civil, esto es interpretar el acto jurídico de acuerdo con lo que se haya expresa en él y según el principio de la buena fe. Asimismo debemos interpretar que las cláusulas unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del contenido de ellas. (...) Con meridiana claridad podemos apreciar entonces, que la intención de ambas partes era dejar sin efecto el contrato, en caso de incumplimiento de las prestaciones pactadas.

En el mismo sentido se puede citar un interesante caso. Una sociedad conyugal (cedentes) y una compañía minera (cesionario) celebran un contrato de cesión minera. Se inscribió la cesión en cada una de las partidas de los derechos mineros que les correspondía a los cedentes. En la escritura pública de cesión minera se estipulaba lo siguiente:

Cuarto: Obligaciones de la "Cesionaria": (...) 4.3. Cumplir con el pago anual del derecho de vigencia y demás obligaciones contraídas por las concesiones mineras materia del presente contrato, mientras se mantenga vigente el presente instrumento. Sétimo: Resolución: (...) Asimismo, el presente contrato se puede resolver unilateralmente por las siguientes causales: (...) C. Si la cesionaria incumple con la obligación establecida en el punto 4.3 de la cláusula cuarta del presente instrumento.

Los cedentes solicitan la inscripción de la resolución unilateral del referido contrato y la cesión de posición contractual. El Registrador Público del Registro de Derechos Mineros de Huancayo tacha sustantivamente el título, porque a su criterio:

(...) no consta de manera clara e inequívoca la CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA ni tampoco consta que en caso de incumplimiento de la obligación expresamente prevista de parte del cesionario, el cedente puede HACER USO o VALERSE de la cláusula

⁵⁸ Resolución N° 355-2006-SUNARP-TR-L. Todas las resoluciones pueden ser consultadas en: << <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>>>.

⁵⁹ Resolución N° 2357-2016-SUNARP-TR-L.

resolutoria expresa para dar por resuelto el contrato. En este aspecto se debe entender que si bien, las partes, en mérito a la libertad contractual, pueden determinar libremente el contenido del contrato éstas no deben ser contrarias a la norma legal de carácter imperativo, y, por consiguiente si a través de la cláusula resolutoria expresa se faculta a una de las partes desvincularse del contrato de manera inmediata, dicha cláusula deber ser activada en casos de incumplimientos específicos, los mismos que deben encontrarse expresados de manera clara y precisa conforme incluso así lo establece el artículo 1430 del C.C. (que es el sustento del usuario) cuando dice que puede **CONVENIRSE EXPRESAMENTE QUE EL CONTRATO SE RESUELVA** cuando una de las partes **NO CUMPLE DETERMINA PRESTACION A SU CARGO, ESTABLECIDA CON TODA PRECISIÓN"**: Si bien en el contrato se especifica que será causal de resolución del contrato el incumplimiento de pago de las obligaciones previstas en el arto 166 y ss. del T.U.O. del Reglamento de la Ley General de Minería D.S. 014-92-EM, también es cierto que las partes no ha acordado que el sólo incumplimiento de esta obligación por parte del CESIONARIO será causal para que de **PLENO DERECHO** se dé por resuelto el contrato; en todo caso la dilucidación de esta facultad por parte del CEDENTE para resolver de pleno derecho y de manera automática el contrato de cesión y su consiguiente cesión de posición contractual deberá ser dilucida en el ámbito jurisdiccional.

El Tribunal Registral, mediante Resolución 2357-2016, revoca una tacha sustantiva formulada por el Registrador Público, efectuando el siguiente razonamiento:

(...) Como puede apreciarse de los textos transcritos, el contrato podrá ser resuelto unilateralmente si se verifica que la cesionaria incumple con el pago anual del derecho de vigencia y demás obligaciones contraídas por las concesiones mineras cedidas. Así, pues, la cláusula resolutoria expresa sí ha sido pactada por las partes en el contrato, contrariamente a lo indicado por el registrador, apreciándose además que la causal indicada (incumplimiento de pago de derecho de vigencia) ha sido previsto inequívocamente en el contrato como aquella que habilita a la parte acreedora ejercer la cláusula resolutoria. Al respecto, si bien no se indica expresamente respecto de dicho inciso c) que la cedente (esto es, la sociedad conyugal titular de los derechos mineros) es la que ostenta la facultad de resolución unilateral por incumplimiento de la cesionaria respecto de la obligación a la que se refiere el inciso 4.3 de la cláusula cuarta, se desprende vía interpretación que tal facultad sobre dicho supuesto recae necesariamente en la cedente, pues la parte obligada a cumplir con las obligaciones establecidas en dicho numeral 4.3 es la cesionaria, por lo que carecería de sentido indicar que la cesionaria resuelva el contrato por su propio incumplimiento.

b. Resolución 058 – 2013⁶⁰ y 1592-2010⁶¹

Una perspectiva diferente parece asumir el Tribunal Registral en la Resolución 058-2013, cuando, citando al jurista peruano Eric Palacios Martínez, sostiene que:

Asimismo, señala la doctrina "Para que se tenga una verdadera cláusula resolutoria expresa y no una cláusula de estilo, es necesario que se especifique y concrete que se trata de una cláusula de tal clase, quedando patente que la voluntad de las partes se ha referido con toda certeza a la misma, para que de ella se derive la gravísima y excepcional sanción ipso jure sin intervención estimativa del Juez y sin posibilidad de dilación; y al propio tiempo que el incumplimiento quede bien determinado, esto es que se concrete en un suceso de fácil y de material comprobación."; es así que la cláusula debe cumplir con lo siguiente a) el incumplimiento que provocará la resolución y b) que la parte interesada comunique a la infractora su voluntad de hacer valer la condición resolutoria, siendo que revisado el contrato del 21/6/2012 se advierte que el segundo párrafo de la cláusula novena contiene los dos requisitos, con lo que quedó configurada la cláusula resolutoria expresa.

En un sentido similar, el Tribunal Registral, en la Resolución 1592-2010, sostuvo que:

(...) el acreedor puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que exista estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente, se requiere de una declaración de la parte de hacer uso de dicha cláusula expresada en la comunicación a la otra parte.

C. 2. Ejecución de la cláusula resolutoria expresa inscrita y posteriores transferencias de propiedad

El Tribunal Registral parece mantener un criterio uniforme respecto a la posibilidad de inscribir la transferencia de la titularidad de un predio, a pesar de la existencia de una cláusula resolutoria expresa previamente inscrita. El Tribunal Registral admite esta posibilidad.

- Resoluciones 023-2009⁶² y 384-2009⁶³

Un Registrador Público observó un título mediante el cual se solicitaba la inscripción de la compraventa de un predio, porque en un asiento de la

⁶⁰ Resolución N° 058-2013-SUNARP-TR-L.

⁶¹ Resolución N° 1592-2010-SUNARP-TR-L.

⁶² Resolución N° 023-2009-SUNARP-TR-L.

⁶³ Resolución N° 384-2009-SUNARP-TR-A.

partida existía la siguiente carga inscrita: “(...) cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 años, el contrato quedará resuelto de pleno derecho (...)”. Al respecto, el Tribunal Registral, mediante Resolución 023 – 2009, revoca la observación, sosteniendo que:

(...) la existencia de la cláusula resolutoria, no impide en modo alguno que la propietaria del predio haga uso de las atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, como es la disposición del mismo; puesto que la cláusula resolutoria se hará efectiva siempre que la parte a favor de quien se pactó haga uso de ella, de tal modo que si no lo hace, no se produciría resolución alguna del contrato.

En similares circunstancias, un titular registral solicitaba la transferencia de dominio de derechos respecto a un predio ubicado en el Departamento de Cusco. El Registrador Público tacha el título, debido a que en un asiento de la partida estaba inscrita la siguiente estipulación contractual: “Los contratantes se obligan a no subdividir, vender o transferir el lote adjudicado sino hasta después de cinco años de la fecha de suscripción del presente”. El Tribunal Registral, mediante Resolución 384-2009, revoca la tacha sustantiva y, por consiguiente, dispone la inscripción, considerando que:

(...) en la cláusula sexta de dicho documento efectivamente los adjudicatarios se obligan a no subdividir, vender o transferir el lote adjudicado sino hasta después de cinco años de la fecha de suscripción del contrato. En caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas, el contrato será resuelto, y el lote revertido al dominio de la Municipalidad Provincial del Cusco. Si ello es así, nos encontramos ante una cláusula resolutoria expresa (...), la misma que además ha sido inscrita en el asiento D 0002 de la partida (...) es menester precisar que en nuestro caso la sola publicidad de la cláusula resolutoria expresa no impide la transferencia efectuada ya que mientras no se inscriba la resolución, constituye sólo una potestas aún hipotética que puede o no tener existencia real; por tanto, el titular registral con toda validez y eficacia puede ejercer todas las atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, entre ellas las de disposición.

C. 3. Ejecución de la cláusula resolutoria expresa y posteriores transferencias de propiedad inscritas

En el tratamiento de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa se advierte una cuestión muy grave: el destino de las transferencias, ya inscritas, realizadas por el adquirente de la propiedad, cuyo contrato se encontraba sujeto al eventual ejercicio de la facultad resolutoria. En términos sencillos, ¿puede inscribirse la transferencia de propiedad derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, si el sujeto pasivo del ejercicio de la cláusula ya ha transferido su titularidad a terceros?

Al respecto, según el Tribunal Registral, si la cláusula resolutoria expresa se encuentra inscrita en el asiento registral, entonces, sí es posible inscribir la transferencia de propiedad derivada de la resolución unilateral del contrato (a); en cambio, si la cláusula resolutoria expresa, a pesar de constar en el título archivado, no fue inscrita en el asiento registral, entonces, no es posible inscribir la referida transferencia de propiedad (b).

a) Resoluciones 245-2009⁶⁴ y 023-2009⁶⁵

En virtud de una escritura pública de resolución unilateral de contrato, una persona solicitaba la inscripción de la resolución unilateral de un contrato de compraventa a plazos. En el contrato se hallaba la siguiente cláusula: **“La falta de pago de dos letras alternadas o consecutivas determinará la automática rescisión de esta cláusula y libre el vendedor de iniciar las acciones pertinentes en defensa de sus intereses”**. El Registrador Público observa el título, debido a que la carta notarial no había sido presentada oportunamente al registro mediante el correspondiente instrumento público. En efecto, el Registrador afirma que “las cartas notariales por sí solas no san mérito a la inscripción de dicho acto”. Además, de conformidad con el principio de prioridad excluyente, el Registrador Público hace énfasis en que ya se habían inscrito títulos incompatibles (derechos reales a favor de terceros) con la inscripción que se estaba solicitado (transferencia de propiedad derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria extrajudicial). Por esas razones, el Registrador Público considera que esta compleja situación debía resolverse mediante resolución judicial con autoridad de cosa juzgada, que reconozca la validez de la resolución extrajudicial del contrato.

Por su parte, mediante Resolución 245-2009, el Tribunal Registral, teniendo en cuenta que la cláusula resolutoria expresa se encontraba inscrita en la partida, revocó la observación, considerando que:

2. En la escritura pública de resolución del contrato de compraventa del 15 de agosto de 2008, se han insertado las cartas notariales cursadas por Víctor Antonio (...) a los titulares registrales del inmueble sub materia, mediante las cuales se les comunica la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa en razón de haber incumplido con el pago, habiendo sido estipulada dicha causal en la cláusula adicional del referido contrato. La diligencia de dicha carta notarial se realizó el 22 de febrero de 2000, por la notaria pública (...)

7. En tal sentido, el acreedor puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que exista la estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración

⁶⁴ Resolución N° 245-2009-SUNARP-TR-L.

⁶⁵ Resolución N° 023-2009-SUNARP-TR-L.

del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente se requiere de una declaración de la parte que goza del derecho de resolver el contrato, de hacer uso de dicha cláusula comunicada a la otra parte.

(...)

8. (...) siendo necesario para que se resuelva el contrato que la parte a favor de quien se pactó esta cláusula, (...), notifique a los compradores que hará uso de ella, lo que ha sido cumplido en el presente caso.

9. Revisada la partida registral (...) tenemos que se registró la compraventa, así como la condición resolutoria expresa (asiento C 00001) de la cual dependían los efectos de dicho contrato, habiéndose registrado actos posteriores que en opinión de la Registradora resultarían incompatibles con el acto rogado.

(...)

10. Sin embargo, en tanto la cláusula resolutoria tuvo acceso al Registro, quien adquirió el bien lo hizo con el conocimiento de la existencia de dicha cláusula que implicaba que el contrato podía ser resuelto de pleno derecho, y como consecuencia de ello, reintegrarse las prestaciones, quedando enervada la segunda y posteriores trasferencias. Es necesario precisar, que la existencia de la cláusula resolutoria expresa no impide en modo alguno que el propietario del predio haga uso de sus atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, puesto que la cláusula resolutoria se hará efectiva siempre que la parte a favor de quien se pactó haga uso de ella; siendo que en el caso submateria, la parte a favor de quién se pactó la cláusula resolutoria la hizo efectiva mediante cartas notariales el 22 de febrero de 2000, por lo que al haber hecho valer el vendedor dicha cláusula ante el incumplimiento de los compradores, el título de estos ha fenecido.

Es necesario observar que, a pesar de que la cláusula resolutoria no hacía referencia a la comunicación, el Tribunal Registral considera que a la cláusula le son aplicables los requisitos típicos de la cláusula resolutoria tradicional. Respalda este proceder la opinión de una autorizada voz del Derecho italiano. En efecto, se sostiene que, siendo la previsión normativa de la carga solo una “interpretación legal de la cláusula”⁶⁶, no una “limitación de la autonomía de las partes”⁶⁷, el titular de la facultad resolutoria “(...) tiene la carga de comunicar a la otra la voluntad de resolver el contrato incluso en ausencia de una específica previsión del contrato sobre esa comunicación (art. 1456² c.c.)”⁶⁸.

⁶⁶ BIANCA, Massimo. *Diritto Civile, V. La responsabilità. Op. Cit.*, p. 318.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ *Ibid.*

En el mismo sentido, mediante Resolución 023 – 2009, el Tribunal Registral, considerando la cláusula resolutoria expresa como una <<carga>>, sostuvo que:

7. Así también, la inscripción de la presente transferencia no sería impedimento para el acceso al Registro de la resolución de pleno derecho con posterioridad, si el Gobierno Regional del Callao hiciera uso de la cláusula resolutoria. Así, en tanto la cláusula resolutoria tuvo acceso al Registro, quien adquirió el bien lo hizo con el conocimiento de la existencia de dicha cláusula que implicaba que el contrato podía ser resuelto de pleno derecho, y como consecuencia de ello, reintegrarse las prestaciones, quedando enervada la segunda y posteriores transferencias.

b) Resolución 1967-2013⁶⁹

Se solicita la inscripción de transferencia de titularidad derivada de la ejecución de una cláusula resolutoria no inscrita en la partida, pero que constaba en el título archivado. El Registrador Público formula una tacha sobre el título, sosteniendo que:

(...) luego de la adquisición inscrita en el asiento C00004, Luis Marcelo (...) en virtud de su poder de disposición como propietario del inmueble y no habiéndose registrado ninguna restricción al respecto, transfiere parte de las acciones y derechos del inmueble y posteriormente se inscribe la independización de los sublotes C1, C2 y C3 siendo que el actual predio, denominado como Sub Lote C luego de diversas transferencias se encuentra registrado a favor de Alberto Andrés (...). Que, estando a lo anteriormente expuesto, no resulta atendible lo solicitado, máxime aún si el mismo vulneraría los derechos adquiridos por terceros de buena fe. (Art. 2014 CC).

El Tribunal Registral confirma la tacha formulada por el Registrador Público, efectuando el siguiente razonamiento:

(...) Como se puede apreciar del tenor del asiento C00004, no se ha publicitado la existencia de la cláusula resolutoria expresa, consignada en el considerando sétimo de la escritura pública (...)

12. Ahora bien de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, *"el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) con el siguiente tenor: *"Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a el/os, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*.

El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente

⁶⁹ Resolución N° 1967-2013-SUNARP-TR-L.

ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita.

13. Es preciso resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los registradores, en forma previa a la admisión (inscripción) de los títulos al Registro. Al respecto, el artículo V del Título Preliminar del RGRP, precisa que 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. Calificación que comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas directamente vinculadas a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

14. De acuerdo a lo prescrito en el artículo 32 inciso a) del RGRP, el Registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación antes mencionado el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para los terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

15. Como se ha expuesto en los puntos precedentes, la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los Registradores, en forma previa a la inscripción de los títulos.

Así, cabe traer a colación lo establecido por el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos:

*"Artículo 30. Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) **La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme**; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, y d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás" (resaltado nuestro).*

Por lo tanto, como bien lo establece el artículo en mención y el principio de legitimidad expuesto en los párrafos precedentes, la inscripción realizada en el asiento C0004 de la partida electrónica (...) del Registro de Predios goza de la protección normativa citada en la presente resolución.

16. Cabe resaltar que los asientos **registrales** son intangibles y que sólo pueden ser declarados inválidos por sentencia judicial firme. Ello implica que mientras judicialmente no se declare la invalidez del asiento antes mencionado o del título en cuya virtud se ha extendido, éstos serán la base de la calificación registral de los títulos que soliciten su acceso al Registro, no pudiendo desconocerse sus efectos en sede registral.

En tal sentido, no corresponde al Registro desvirtuar los efectos de un asiento registral, ya que en caso contrario, los títulos ya inscritos estarían en permanente calificación variando la decisión respectiva, con lo cual no se cumpliría la finalidad del Registro de brindar seguridad jurídica.

17. De otro lado, esta instancia ha establecido en reiterada jurisprudencia los alcances del principio de fe pública registral, por lo que se cita la Resolución N° 1474-2009-SUNARP-TR-L del 25/9/2009 en la cual se indica lo siguiente:

"El Registro de Propiedad Inmueble, como mecanismo de publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real y de situaciones relevantes sobre la propiedad inmobiliaria, genera efectos sustantivos tanto respecto de aquellos actos inscritos, como de aquellos que contratan sobre la base de lo publicitado. El otorgamiento de dichos efectos tiene su base en la prioridad que se determina por el momento del ingreso de los títulos al Registro.

A diferencia del tercero civil, que para oponer su derecho frente a quien también pretenda el mismo derecho, usa los mecanismos que prevé el derecho común; por ejemplo los artículos 1363 y 1372 del C.C.; el tercero registral, en cambio, encontrará amparo en los efectos sustantivos que otorga el ordenamiento legal a quienes inscriben su derecho en el Registro, y que en nuestro caso se objetiva en los artículos 2014 y 2022 del C.C. (principio de fe pública registral y principio de oponibilidad, respectivamente).

Conforme al artículo 2014 del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que las características necesarias para que el principio de fe pública registral despliegue sus efectos son: adquisición válida de un derecho previa inscripción del derecho transmitido, inexpressividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido, onerosidad en la transmisión. del derecho, buena fe del adquirente e inscripción del derecho a su favor. Verificadas dichas condiciones, estaremos ante el tercero registral; quien no podrá verse afectado por situaciones jurídicas, que con posterioridad a la inscripción de su derecho, afecten al título de su anterior transferente.

Ser tercero registral implica no sólo conservar su derecho frente al decaimiento del título de su transferente, sino además la vigencia de su legitimación dispositiva, en cuanto no siendo afectado su derecho inscrito, puede en consecuencia disponer de él, puesto que el asiento registral a su favor no se hubiera enervado y continuar produciendo todos sus efectos y atributos que corresponde a su propiedad inscrita, conforme al Art. 2013 del C.C.

18. Por consiguiente, surtiendo plenos efectos el asiento C00004 de la partida (...) del Registro de Predios presumiéndose dicha inscripción como cierta y válida mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez y en tanto no consta inscrita la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007 y habiéndose efectuado transferencias a favor de terceros (los mismos que se encuentran amparados por la fe pública registral), no procede la inscripción solicitada por existir obstáculo insalvable en la partida que impide la ejecución de la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007.

Consecuentemente, corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública.

Al respecto, cabe mencionar que, luego de la modificación que implementara la Ley N° 30313, el artículo 2014 del Código Civil establece que:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda,

cancele o resuelva el del otorgante por virtud de *causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan*.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (la cursiva es nuestra).

A la luz de esta modificación normativa, es probable que el Tribunal Registral cambie de posición, dado que la cláusula resolutoria expresa, sea que conste inscrita en el asiento registral o sea que conste en el título archivado, en tanto se encuentre formulada en el negocio jurídico, es un obstáculo para el surgimiento de terceros de buena fe. Debemos tener presente que: “El objeto de la publicidad es, pues, complejo: abarca la situación jurídica y su título o causa. Lo que la publicidad garantiza, a través de los efectos antes examinados – inoponibilidad, prioridad, salvaguardia, oponibilidad y legitimación – es la situación jurídica, pero el alcance de esa protección viene modalizado por el título o causa – originario o derivativo, oneroso o gratuito”⁷⁰. Asimismo, no debemos perder de vista que: “(...) “la buena fe obliga al adquirente a una conducta activa, extendida incluso a no omitir circunstancias o diligencia alguna para el logro de averiguar si existen o no vicios en la titularidad del transferente” “La buena fe no solo significa – requiere – el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud (...)”⁷¹. En cualquier caso, no está demás precisar que la propia regulación nacional sobre las restituciones contractuales derivadas de la resolución del contrato está a favor de la protección de los derechos adquiridos de buena fe (**artículo 1372.-** “(...) No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe”).

Pues bien, parecería que, a efectos de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, el Tribunal Registral no tiene en cuenta la participación de los titulares registrales. La cuestión simplemente radicaría en determinar si se generó o no un tercero registral. La lógica subyacente es sumamente sencilla: si el tercero adquirió la titularidad del bien conociendo, o pudiendo conocer, que eventualmente el contrato podría ser resuelto, entonces, perderá su titularidad registral una vez que el sujeto activo de la cláusula ejerza la facultad resolutoria.

Al respecto, es oportuno citar la Resolución de 19 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Registros y del Notariado de España, debido a que hace hincapié en la necesidad de resguardar los intereses de los titulares registrales partícipes en la problemática de la resolución unilateral del

⁷⁰ PAU PEDRÓN, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Segunda edición. Comillas, Madrid, 2003, p. 59.

⁷¹ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. *Derecho Inmobiliario Registral*. Número 4. Jurista Editores, Lima, 2010, p. 614.

contrato, proveniente de cláusula resolutoria expresa, a pesar de que el sujeto activo de la cláusula ya ha obtenido una sentencia *declarativa* firme contra el sujeto pasivo.

1. La cuestión planteada en el presente recurso es la de decidir si la sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado exclusivamente contra el comprador por la que se declara resuelta la compra al no haberse pagado oportunamente el precio aplazado, es título suficiente para la cancelación no sólo de la inscripción en favor del demandado sino también de los asientos posteriores, habida cuenta de que en la compra se previó expresamente que la falta de pago del precio daría lugar a la resolución de pleno derecho del contrato conforme al artículo 1.504 del Código Civil; que dicha previsión fue oportunamente reflejada en el Registro de la Propiedad; que al tiempo de entablarse la demanda existían ya algunos de los asientos cuya cancelación se pretende; y que no se tomó anotación preventiva de la demanda ejercitando la acción resolutoria.

2. Quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen – o pueden conocer – la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición y a ellos incumbirá, si desean conservar su derecho, tomar la iniciativa para que la obligación garantizada tenga cumplimiento en los términos estipulados (adoptando en sus respectivos negocios adquisitivos las previsiones oportunas), sin que puedan pretender que el efecto restitutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración en su favor del requerimiento contemplado en el precepto citado. (...)

3. Por otra parte, es indudable que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, quedan extinguidos de pleno derecho no sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa (...)

4. No obstante lo anterior, no puede desconocerse: 1. °) que para el desenvolvimiento de la resolución contemplada en el artículo 1.504 del Código Civil, no basta que conste la mera voluntad en tal sentido del vendedor – (...) – sino que es preciso, en todo caso, que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro; 2. °) que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1. ° de la Ley Hipotecaria), no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (art. 40 de la Ley Hipotecaria); lo que determina que para la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, será preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución y, especialmente, el impago de la obligación garantizada (...), siendo evidente a este respecto (dado el limitado alcance de la confesión – *vid.* art. 1.232 del Código Civil – y la eficacia relativa de la cosa juzgada – *vid.* art. 1.252 del Código Civil-) que la admisión de tales presupuestos solamente por el titular de uno de los asientos cuya

cancelación se pretende , - el cual puede haberse extinguido ya por uno posterior de la transferencia – es insuficiente para fundar la cancelación respecto de todos los demás asientos afectados. (...) ⁷².

Como veremos más adelante, el Tribunal Registral también ha hecho énfasis en la necesidad de proteger las legítimas expectativas de los titulares registrales, a pesar de que la regulación peruana no previera expresamente algo al respecto.

C. 4. Ejecución de la cláusula resolutoria expresa y acreditación del incumplimiento

- Resolución 676 – 2008 ⁷³

El Tribunal Registral expresamente ha señalado que, en sede registral, al acreedor no le corresponde demostrar el incumplimiento de la obligación inmersa en la cláusula resolutoria expresa, por lo que es suficiente que él afirme que el incumplimiento ha ocurrido. En efecto, el Tribunal Registral sostiene que:

1. Conforme al artículo 1430 del Código Civil, puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Así, la cláusula resolutoria expresa importa una estipulación del contrato con prestaciones recíprocas en cuya virtud se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo.

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

Entonces, el acreedor puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que exista estipulación o la cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente se requiere de una declaración de la parte fiel de hacer uso de dicha cláusula expresada en la comunicación a la otra parte.

(...) no corresponde acreditarse en sede registral el incumplimiento de la compradora, siendo suficiente que el acreedor afirme la ocurrencia de tal supuesto, pues la veracidad de esta aseveración es de su exclusiva responsabilidad.

⁷² PAU PEDRÓN, Antonio, *Facultad resolutoria y publicidad registral*. Op. Cit., pp. 550-552.

⁷³ Resolución N° 676-2008-SUNARP-TR-L.

C. 5. Ejecución de la cláusula resolutoria expresa, comunicación y constancia de recepción de la comunicación al domicilio consignado por las partes en el contrato

Una cuestión sumamente importante sobre la ejecución de la cláusula resolutoria expresa es la comunicación que dirige la parte que tiene la titularidad de la facultad resolutoria a su contraparte. Es una cuestión de particular importancia en sede registral, puesto que la comunicación mediante la cual la parte fiel hace valer la cláusula resolutoria expresa es una de las exigencias formales que deben satisfacerse para que pueda operar la eficacia resolutoria de pleno derecho **(a)**. En particular, resulta interesante destacar que el Tribunal Registral, además de señalar que es imprescindible que se determine el domicilio del sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa, no exige el cargo de recepción por parte del deudor **(b)**. Finalmente, es interesante anotar que, a efectos de inscribir la transferencia derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, para el Tribunal Registral la comunicación realizada a la parte infiel debe ser indubitable **(c)**.

a) Resolución 477 – 2010⁷⁴

Una cónyuge compra un bien inmueble a una persona jurídica. En el contrato consta una cláusula resolutoria expresa a favor del vendedor. Se inscribe la propiedad a nombre de la cónyuge. Posteriormente, se rectifica la calidad del bien (de bien propio a bien social), por lo que se publicita la titularidad registral a nombre de la sociedad conyugal. Llegado el momento, el vendedor ejerce su facultad resolutoria, pero dirige la comunicación contra la compradora, no contra los que figuraban como titulares registrales (los cónyuges). El vendedor solicita la inscripción de la transferencia en virtud de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa. El Registrador Público formula la siguiente observación:

*1. La inscripción genera efectos muy singulares para el derecho inscrito. Una vez que ingresa el derecho al registro, se presume que toda persona tiene conocimiento del derecho (art. 2022 CC), se presume la exactitud y validez del derecho (art. 2013 C.C), y los terceros adquirentes quedan protegidos (art. 2014). Estas características del derecho que accede al Registro sólo pueden justificarse si se tiene certeza sobre su existencia, validez y eficacia. **Y esa certeza no la da una declaración unilateral.***

Si se aceptara que por el sólo mérito de una declaración unilateral se puede inscribir la resolución del contrato, como lo señalan los artículos 69 y 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se afectará el principio de Tracto Sucesivo.

⁷⁴ Resolución N° 477-2010-SUNARP-TR-A.

*El principio de Tracto Sucesivo garantiza la seguridad del tráfico jurídico en general, pero también despliega una protección particular a los derechos inscritos. **En efecto, conforme al carácter protector de este principio registral, no puede inscribir un acto que afecte un derecho inscrito sin el consentimiento de su titular o sin un mandato judicial que lo ordene.***

El principio del Tracto Sucesivo opera desde la primera inscripción de dominio. A partir de este momento hacia adelante, toda manifestación del derecho inscrito debe relacionarse necesariamente con el asiento anterior, y emanar de su titular. Así, no pueden existir inscripciones aisladas que rompan la secuencia y concatenación de los asientos registrales-

*(...) como quiera que se trata del cumplimiento o incumplimiento de obligaciones, **es necesario que las partes presten su declaración o que un juez declare la resolución.** Entre las partes puede haberse resuelto la relación contractual de pleno derecho, **pero para efectos registrales no basta con la declaración unilateral,** pues ello vulneraría el principio de titulación auténtica y de tracto sucesivo. (lo subrayado y negrita es nuestro) (Francisco Avendaño Arana, Diálogo con la Jurisprudencia Nro. 140, Pag. 35-35)*

2.- De lo antes anotado se advierte que, para la inscripción de la resolución contractual solicitada, se debe de presentar además, escritura pública que contenga el consentimiento del titular o el mandato que ordene dicha inscripción, asimismo, se debe de tener presente que el bien se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal formada por Arnulfo (...) y Aurora (...).

3.- Se deberá de subsanar presentando:

3.- La carta notarial enviada a Aurora (...), puesto que el inserto hecho por el notario es incompleto.

3.2.- La carta notarial enviada a Arnulfo (...).

3.3.- La notificación de la carta notarial al FONDO MI VIVIENDA, conforme lo establece la cláusula cuarta del contrato de compraventa.

3.4.- Escritura Pública que contenga el consentimiento del titular del predio o el mandato judicial que ordene la inscripción de la resolución del contrato.

El Tribunal Registral revocó la observación del Registrador Público y dispuso la tacha sustantiva del título, realizando el siguiente razonamiento:

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

a) La precisión de la o las prestaciones cuyo incumplimiento da lugar a la aplicación del pacto comisorio

b) La indicación de cuál de las partes es la beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes.

Esto tiene su fundamento en que si bien será el incumplimiento el que genere la resolución prevista en la cláusula, sin embargo éste será ineficaz en tanto no se produce la declaración, que es la que concede efectos a la resolución.

(...)

Ahora bien, una vez cursada la comunicación ejerciendo la cláusula resolutoria expresa, el principal efecto es el que las partes deben restituirse las prestaciones recibidas y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero en valor que tenían en dicho momento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1372 del Código Civil.

En tal sentido cuando un contrato de compra venta se resuelve en ejecución del pacto comisorio, la consecuencia lógica es que el vendedor readquiere la propiedad del bien y el comprador recupera el precio pagado, siendo que esta transferencia podrá ser inscrita en el Registro cumpliendo los requisitos señalado en el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(...)

Entonces, conforme aparecen de los insertos efectuados por el Notario, se advierte que en efecto, la carta notarial dirigida a Aurora (...) sí fue insertada en la escritura de resolución de contrato, motivo por el cual podría sostenerse que se ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 68 del RIPP, esto es, la presentación de la escritura pública otorgada unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en la que se ha indicado la prestación incumplida, así como la carta notarial cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, la misma que se encuentra inserta en la escritura pública presentada.

(...)

5. Cabe mencionar además que la presentación de la carta notarial dirigida al FONDO MIVIVIENDA tampoco es necesaria, puesto que dicha institución no es deudora de la empresa vendedora, siendo que la indicación efectuada en la escritura pública del 12.11.2005 (cláusula cuarta) en el sentido de que se debía remitir una copia al Fondo Mivivienda de la carta notarial cursada por la vendedora a la compradora indicándole que quiere valerse de esta cláusula resolutoria, no constituye un requisito para la ejecución de la cláusula resolutoria expresa que nos ocupa.

6. No obstante ello, debe tenerse que tal y como indica la Registradora, la titularidad del inmueble le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Arnulfo (...) y Aurora (...).

Sobre el particular, debemos precisar que si bien Arnulfo (...) no intervino en la escritura pública de compraventa del 12.11.2005, también es propietario del predio en virtud de la rectificación de calidad de dicho bien que aparece en el asiento C00004 de la partida (...). Por lo tanto, conforme a lo desarrollado en los párrafos precedentes, es posible afirmar que para que la cláusula resolutoria expresa produzca efectos se requiere de la comunicación a los deudores, lo cual no ha ocurrido pues no se ha cumplido con efectuar dicha comunicación a Arnulfo (...)

Esta circunstancia ocasiona la tacha sustantiva del título por cuanto el acto objeto de inscripción, cual es la resolución de pleno derecho del contrato no

preexiste a la fecha de presentación del título, de conformidad con lo previsto por el literal e) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Lo interesante de esta resolución del Tribunal Registral es que, si bien se reconoce que la comunicación a un sujeto que no es el deudor contractual no es necesaria para resolver el contrato unilateralmente, sin embargo, sí se extiende la comunicación a un sujeto que, en realidad, no participó en el contrato de compraventa. Si bien la ampliación la subjetividad pasiva de la comunicación se podría explicar por el hecho de que, en el caso en concreto, existía una sociedad conyugal, no obstante, en atención a los fundamentos de la resolución, también se podría sostener que esta ampliación se debió a que ya se había producido una modificación en la titularidad registral cuando la parte fiel ejerció su facultad resolutoria. En otros términos, el Tribunal Registral tuvo en consideración esa modificación, debido a que la misma suponía la existencia de un titular registral que tenía interés en el ejercicio de la facultad resolutoria.

b) Resoluciones 984 - 2013⁷⁵ y 2357-2016⁷⁶

El Registrador Público, argumentando que la contraparte no tenía conocimiento de la resolución, formula una observación sobre un título. Así, sostuvo que ninguna de las cartas notariales insertas en la escritura pública de resolución unilateral había sido recepcionada por la contraparte. Revocando la observación, el Tribunal Registral, mediante Resolución 984-2013, consideró que:

Debe recalarse que lo que se requiere es que la carta notarial o comunicación indubitable se curse a la dirección, el interesado (el deudor) está en aptitud de tomar conocimiento de dicha comunicación. (...) No podría exigirse que el deudor suscriba el cargo de recepción, pues bastaría que se niegue a ello para evitar que queda consumada la resolución del contrato. Los efectos de los contratos no pueden quedar sujetos a la mera potestad de uno de los contratantes. Así, bastará con que se verifique que la carta notarial (u otra comunicación indubitable) fue cursada al domicilio que corresponde. Mientras no se notifique el cambio de domicilio, se reputa entonces que toda comunicación dirigida al domicilio designado surte efectos.

En el mismo sentido, mediante la Resolución 2357-2016, el Tribunal Registral, destacando la importancia de determinar el domicilio al cual debe ser comunicada la intensión de resolver el contrato, ha afirmado que:

10. Al respecto, tal como se expresó en la Resolución N° 984-2013-SUNARPTR-L del 14/6/2013, debe recalarse que lo que se requiere es que

⁷⁵ Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L.

⁷⁶ Resolución N° 2357-2016-SUNARP-TR-L.

la carta notarial o comunicación indubitable se curse a la dirección que corresponde. Al cursar la carta o comunicación a dicha dirección, el interesado (el deudor) está en aptitud de tomar conocimiento de dicha comunicación. Es por ello que resulta fundamental determinar el domicilio al que debe cursarse la comunicación, domicilio que en este caso se estableció con total claridad en el contrato cesión de posición contractual, en virtud del cual, la nueva cesionaria Inversiones Generales El Lago S.A.C. (deudora) adquiere tal condición respecto del contrato de cesión, y respecto del cual se verificó que se cursó la carta notarial a tal dirección.

No podría exigirse que el deudor suscriba el cargo de recepción, pues bastaría que se niegue a ello para evitar que quede consumada la resolución del contrato. Los efectos de los contratos no pueden quedar sujetos a la mera potestad de uno de los contratantes.

Así, bastará con que se verifique que la carta notarial (u otra comunicación indubitable) fue cursada al domicilio que corresponde. Mientras no se notifique el cambio de domicilio, se reputa entonces que toda comunicación dirigida al domicilio designado surte efectos.

c. Resolución 603-2014⁷⁷

Ciertas personas transfirieron tres lotes a una sociedad. La sociedad solo pagó el íntegro de lo debido por la transferencia de dos lotes. Se estipuló una cláusula resolutoria a favor de los vendedores, mediante la cual se estableció que el contrato se resolvería automáticamente y de pleno derecho, si la sociedad no pagaba el saldo de precio que se adeudaba por la transferencia del tercer bien inmueble. Los vendedores otorgaron unilateralmente una Escritura Pública de resolución del contrato. Sin embargo, en la Carta Notarial, a diferencia de lo que constaba en la Escritura Pública, no se especificó claramente en virtud de qué prestaciones no ejecutadas se estaba resolviendo unilateralmente el contrato. El Tribunal Registral sostuvo que:

7. (...), con relación a los requisitos, el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aplicable al presente caso, señala que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a:

- Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida y,

- Adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

(...)

⁷⁷ Resolución N° 603-2014-SUNARP-TR-L.

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

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

Además de señalar que la Carta Notarial debe precisar el incumplimiento materia de la cláusula resolutoria expresa, el Tribunal Registral, una vez más, advierte la importancia de proteger al titular registral (no necesariamente coincidente con el sujeto pasivo de la cláusula). En efecto, esta preocupación del Tribunal Registral se evidencia cuando, valiéndose del principio de legitimación, hace énfasis en el hecho de que en la Escritura Pública de resolución de contrato no intervino el actual titular de dominio. Al respecto, debemos tener presente que, si bien el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no establece expresamente la intervención del titular registral como un requisito para resolver el contrato unilateralmente, sin embargo, el Tribunal Registral no duda en exigir la indicada intervención.

C. 6. Cláusula resolutoria expresa y evaluación del incumplimiento

Una de las principales cuestiones que plantea la ejecución de la cláusula resolutoria expresa en sede registral está estrechamente vinculada con la forma en la que opera la indicada cláusula. Debemos tener presente que esta cláusula tiene como denominador común el otorgamiento - a una o ambas partes del contrato - de una facultad para resolver la relación contractual, cuyo ejercicio se realiza extrajudicialmente. Esto significa que, a diferencia de la resolución judicial, el titular de la facultad resolutoria extrajudicial puede finiquitar la relación contractual válidamente constituida sin la necesidad de una previa evaluación judicial. Sin embargo, la implementación de una cláusula resolutoria expresa no permite la arbitrariedad y el abuso de la misma. Pues bien, se advierte rápidamente uno de los problemas medulares de la aplicación de la cláusula resolutoria expresa: ¿cómo

constatar que la causal en función a la cual se dispuso la respectiva cláusula se ha verificado?

El problema se presenta con especial intensidad en el fuero registral, porque el Registrador Público no tiene los mecanismos necesarios para constatar si realmente el evento que desencadena los efectos de la cláusula resolutoria expresa ha tenido lugar en la realidad extrarregistral. Por ello, es sumamente interesante advertir que, en ocasiones, el Registrador Público, a efectos de rechazar la inscripción de la resolución extrajudicial, recurre a la “presunción de cumplimiento” o a la “presunción de satisfacción del acreedor”. Estas corroboraciones resultan interesantes, debido a que parecen reflejar una cierta incomodidad que tienen algunos Registradores Públicos para inscribir una transferencia de propiedad derivada de la ejecución de una cláusula resolutoria expresa. Sin embargo, no es difícil observar que hasta esos esfuerzos realizados por nuestros registradores tienen sus límites, puesto que el diseño del programa contractual puede requerir la realización de evaluaciones muy complejas. En efecto, tal vez – suponiendo que sea posible - se podría “presumir el cumplimiento” en una hipótesis en la cual el evento de la cláusula resolutoria expresa sea la <<ejecución oportuna de la prestación dineraria>>, sin embargo, es complejo – o imposible - realizar esa operación cuando, verbigracia, el evento es el <<cumplimiento de una obligación secundaria>>. En cualquier caso, se verifica que el Tribunal Registral parece estar en contra de las indicadas presunciones.

- **Resoluciones 058 – 2013⁷⁸, 1224 – 2013⁷⁹, 142 – 2015⁸⁰**

Un contrato de compraventa estaba redactado en los siguientes términos:

(...) *Sexta: **El precio total libremente pactado** por el inmueble objeto del contrato es de **US\$ 1'630,000.00** (...), **pagaderos a la siguiente forma:** (...)*

(...)

*3.1. **550, 000.00** (...) mediante cheque de gerencia a la orden del vendedor, que deberá ejecutarse en un plazo perentorio de cinco días **de recibidos por la compradora del original de la Resolución Judicial consentida que declara el abandono del proceso** y ordena el levantamiento de la medida cautelar de anotación de demanda que recae sobre el inmueble materia de venta y asimismo, verifique la compradora el ingreso de los respectivos partes judiciales al Registro de la Propiedad Inmueble levantando la medida cautelar, con copia de los partes en referencia de la constancia de presentación por ser voluntad de la compradora adquirir el inmueble totalmente saneado, libre de toda carga y gravamen. (...)*

⁷⁸ Resolución N° 058-2013-SUNARP-TR-L.

⁷⁹ Resolución N° 1224-2013-SUNARP-TR-L.

⁸⁰ Resolución N° 142-2015-SUNARP-TR-A.

(...)

NOVENA: Se conviene que el incumplimiento de cualquier de las obligaciones del vendedor en el contrato generará la resolución del pleno derecho del mismo sin la necesidad de mas trámite, que la carta notarial cursada por la compradora, en cuyo supuesto el vendedor estará obligado a pagar todas las sumas recibidas, más los gastos notariales, tributos y de otra índole en los que hubiera incurrido la compradora.

*Igualmente queda establecido **que de no cumplir la compradora con el pago del precio pactado en la forma y plazos convenidos el vendedor estará facultado para resolver de pleno derecho el contrato**, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello la carta notarial cursada por la compradora, quedando convenido que de darse tal supuesto el vendedor no tendrá obligación de devolver suma alguna a la compradora, aplicando, las cantidades recibidas a la indemnización correspondiente.” (...).*

En el *addendum* inserto en la escritura pública se establecía que:

Tercera. - Las partes acuerdan en establecer como precio total del inmueble la suma de un millón seiscientos treinta mil y 00/100 dólares americanos (US\$ 1, 630, 000.00).

Además, se modificó el literal 3.1 de la cláusula sexta en los siguientes términos:

(...) importe que será descontado del saldo de precio de quinientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos (US\$ 550, 000.00), a que se contrae el numeral 3.1 de la cláusula sexta del contrato celebrado con fecha doce de junio de dos mil doce. Quedando este último pago en quinientos once mil quinientos cincuenta y dos con 08/100 dólares americanos (US\$ 511, 552.08).

El Registrador Público formuló una tacha sobre el título mediante el cual se solicitaba la resolución extrajudicial del contrato de compraventa, en atención a que:

(...) la fecha de extensión de la escritura pública – de resolución del contrato - es 13/09/2012 fecha donde aún no se encontraban vencidos los plazos señalados para el pago del precio de venta, fijados en la cláusula tercera del contrato de compraventa; es por ello que la inscripción de resolución de contrato sub materia, no representa un acto inscribible (lo agregado entre líneas es nuestro).

Sin embargo, el Tribunal Registral revocó la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público. La Sala precisó que la cuestión era determinar: “Si la parte fiel puede resolver unilateralmente un contrato que contiene cláusula resolutoria expresa, cuando la otra parte no cumple con las obligaciones pactadas en el contrato dentro del plazo estipulado”. El razonamiento que emplea la Sala para revocar la tacha es el siguiente:

4. Conforme a lo señalado en el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012, se ha señalado la forma como

se van a realizar las obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador, más aún se establece un plazo en el cual se deberá ejecutar el pago del monto establecido en este literal, una vez que el vendedor cumpla con la obligación pactada a favor del comprador. En el segundo párrafo de la cláusula novena, se señala expresamente que, de no cumplir con el pago del precio, pactado en la forma y plazos convenidos, el vendedor estará facultado de resolver el contrato de pleno derecho; esta cláusula hace referencia a la cláusula sexta, siendo que ésta señala expresamente en su primer párrafo como se encuentra pactado el monto y como se llevará a cabo el pago del mismo. De acuerdo a lo expuesto, si consta expresamente que existe la cláusula resolutoria expresa, conforme a la redacción del mismo contrato. (...)

6. En el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012, el vendedor se obliga con el comprador a realizar el pago del monto de US\$ 550,000.00 (quinientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos) en un plazo de cinco días perentorios, luego de que el vendedor remita las copias de los partes judiciales y la constancia de presentación los cuales se indican en ese literal. Ahora la escritura pública del 21/6/2012 contiene inserto el addendum el cual modifico el monto del precio total del inmueble (...) y también se modificó el monto establecido en el literal 3.1 de la cláusula sexta (...) Ahora, si bien se modificó el monto establecido en la cláusula sexta, los plazos así como las obligaciones que contienen, no fueron modificados, por lo que continuaban vigentes.

7. El vendedor de conformidad con lo dispuesto en el literal 3.1 de la cláusula sexta, remitió al comprador lo pactado, tal y como consta en la carta notarial del 4/9/2012 inserto en la escritura pública del 13/9/2012, en la cual se indica que se remitió: - Copia de la resolución N° 73 que declara el abandono del proceso. - Copia de la resolución N° 75 que declara consentido y archivo definitivo. - Copia de la resolución N° 07 dispone levantar medida cautelar y cursar partes. - Copia del reporte del Poder Judicial del expediente de medida cautelar. - Copia del reporte del Poder Judicial del Exp. otorgamiento de escritura pública. - Copia de los partes judiciales. - Copia del cargo de ingreso de los partes judiciales a los Registros Públicos. Una vez que el vendedor cumplió con las obligaciones establecidas en el literal 3.1 de la cláusula sexta, correspondía al comprador realizar el pago del monto establecido en el contrato, dentro de los cinco días de haberse entregado lo pactado, es decir cinco días a partir del 04/9/2012.

9. Conforme consta en el título materia de la presente, mediante carta notarial del 10/9/2012, inserto en la escritura pública del 13/9/2012, el vendedor resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa al no haber cumplido el comprador con lo estipulado en el literal 3.1 de la cláusula sexta del contrato; la resolución del contrato fue invocada de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo noveno del contrato que obra en la escritura pública del 21/6/2012 Y fue realizada luego de que transcurra el plazo de cinco días establecido. Siendo esto así, se cumplió con lo normado en el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, el cual señala que para la resolución del contrato en mérito a la cláusula resolutoria expresa, se

tendrá que comunicar ésta, a la otra parte. Habiéndose configurado en el presente caso, lo normado en la cláusula resolutoria expresa, es decir encontrándose vigente la relación jurídica, no habiéndose realizado la obligación por una de las partes, y habiéndose comunicado la resolución del mismo conforme a las fechas indicadas en el contrato, corresponde revocar la tacha efectuada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

En otro interesante caso, un usuario solicitó la inscripción de la resolución unilateral de un contrato de compraventa inscrito en el Registro de Predios. La cláusula resolutoria expresa estaba redactada en los siguientes términos:

CLAUSULA CUARTA (.) 4.4 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO ASIMISMO, SI EN EL PLAZO DE SESENTA DÍAS HÁBILES DE INSCRITA LA HIPOTECA A FAVOR DE LA ENTIDAD FINANCIERA QUE SE ENCARGUE DE FINANCIAR EL PROYECTO LA COMPRADORA NO HUBIERA CUMPLIDO CON HACER ENTREGA DE LA GARANTÍA BANCARIA DESCRITA EN EL NUMERAL 4.1 DE ESTA CLAUSULA, O ELLA NO HUBIERA CUMPLIDO CON HACER ENTREGA DE LA VIVIENDA ALTERNATIVA, EL PRESENTE CONTRATO SE RESOL VERA DE PLENO DERECHO, EN CUYO CASO LOS GASTOS NOTARIALES Y RESGISTRALES QUE ORIGINEN EL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS Y LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERAN DE CARGO DE LA COMPRADORA (...).

El Registrador Público formula una tacha sobre el título, afirmando que:

(...) de la documentación presentada no se ha cumplido con los presupuestos necesarios para la aplicación de la cláusula resolutoria expresa regulada por el artículo 102 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto de la copia legalizada notarialmente de la carta notarial presentada para calificación que la constancia emitida por el Notario de Lima (...) es de fecha 04/05/2013, fecha en la que aún no se había cumplido y vencido el plazo de sesenta días hábiles establecido por las partes en el numeral 4.4 del contrato de compraventa del 01/02/2012, y a que menciona el numeral 5 de la escritura del 04/06/2013, por lo que a la fecha del 04/05/2013 no existiría supuesto de incumplimiento de la prestación conforme al artículo 1430 del Código Civil. (...).

El Tribunal Registral, mediante la Resolución 1224-2013, revoca la tacha sustantiva, considerando que:

Al respecto, no obstante que la referida constancia notarial de recepción tiene como fecha el 4/5/2013, se advierte que dicha fecha resulta ser errónea, por cuanto de la revisión de la misma carta notarial se aprecia que del sello puesto por el destinatario de la carta notarial, del sello de recepción puesto por la notaría, de la fecha de elaboración consignada en la misma carta notarial y de lo indicado en la escritura pública de declaración unilateral de resolución de contrato (en la que expresamente se indica que la carta notarial de resolución de contrato fue remitida luego de haber transcurrido el plazo de sesenta días hábiles), queda claro que en realidad la fecha correcta en la que dicha carta

fue recibida por el respectivo destinatario de ésta fue el 4/6/2013, tal como lo manifiesta el apelante en su recurso.

11. En efecto, con el recurso de apelación se adjunta copia certificada de la misma carta notarial del 4/6/2013 en la que se aclara la constancia antes mencionada (...)

En vista de lo antes señalado y teniendo en consideración que el numeral 4.4 de la cláusula cuarta del contrato de compraventa del 1/2/2012 señala de manera expresa que si en el plazo de sesenta días hábiles de inscrita la hipoteca a favor de la entidad financiera, la compradora no hubiera cumplido con hacer entrega de la garantía bancaria descrita en el numeral 4.1 de la mencionada cláusula, el contrato se resolverá de pleno derecho; y además teniendo en cuenta que Proyectos Inmobiliarios (...) constituyó hipoteca a favor de HSBC BANK (...), la misma que se inscribió en el asiento 000001 de la partida electrónica (...) del Registro de Predios de Lima, en merito al título archivado (...) del 20/2/2013, resulta que a partir de esta última fecha se tiene que computar el plazo de 60 días hábiles que existía para cumplir con la prestación debida. Finalizado dicho plazo, se configuraría el supuesto de incumplimiento de la prestación conforme al artículo 1430 del Código Civil.

12. Al respecto, teniendo en consideración que la fecha de entrega al destinatario (Proyectos Inmobiliarios (...)) de la carta notarial mediante la cual los vendedores hacen valer la cláusula resolutoria expresa fue el 4/6/2013, tal y como se indica en la aclaración realizada por el notario de Lima (...), esto es posterior al vencimiento del plazo establecido en el contrato de compraventa para el cumplimiento de la obligación correspondiente. Siendo esto así, se cumplió con lo normado en el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, el cual señala que para la resolución del contrato en mérito a la cláusula resolutoria expresa, se tendrá que comunicar ésta, a la otra parte.

Habiéndose configurado en el presente caso, lo normado en la cláusula resolutoria expresa, es decir encontrándose vigente la relación jurídica, no habiéndose realizado la obligación por una de las partes, y habiéndose comunicado la resolución del mismo conforme a las fechas indicadas en el contrato, **corresponde revocar la tacha sustantiva** efectuada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima”.

Se advierte otro caso. Se solicita la inscripción de la resolución unilateral de un “contrato de dación en pago”. La cláusula resolutoria expresa fue redactada de la siguiente manera:

2.1.- Por el presente contrato, EL DEUDOR, reconoce a favor de SFK la existencia de una deuda, la misma que por acuerdo de LAS PARTES y haciéndose concesiones recíprocas, será cancelada de la siguiente manera:

2.2.1.- EL DEUDOR mediante el presente documento transfiere en enajenación total y perpetua el 5% de los derechos de propiedad que tiene en calidad de copropietario sobre EL INMUEBLE (en adelante, EL PORCENTAJE), a favor de SFX. (...) 2.2.3.- Asimismo, SFX se obliga al levantamiento de la hipoteca descrita en el numera 1.3. de la Cláusula

*Primera del presente documento, a la suscripción de la escritura pública que la presente minuta origine. **LAS PARTES conviene que de no levantarse LA HIPOTECA (descrita en el numeral 1.3 de la Cláusula Primera del presente documento) en la fecha que el presente documento sea elevado a escritura pública. Este quedará sin efecto, en todos sus extremos. (...)***”.

El Registrador Público formula una tacha en los siguientes términos:

(...) Verificado los antecedentes registrales, se aprecia que en el asiento C0004 se inscribió a favor de San Francisco (...) SAC la transferencia de 5% del 50% de derechos y acciones, que sobre el inmueble le corresponde al señor Mauricio (...). Revisado el título archivado (...), el cual diera mérito a la extensión del asiento C004, se aprecia que en la cláusula segunda de la escritura pública de fecha 12.08.20013 otorgada ante notario de Arequipa (...), que se estableció una cláusula resolutoria, por la cual la empresa SFX se obliga al levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D0002, a la suscripción de la escritura pública, asimismo, se convino en que de no levantarse la hipoteca en la fecha que el presente documento sea elevado a escritura pública. Este quedará sin efecto, en todos sus extremos.

Asimismo, en el asiento E003 se inscribió el levantamiento de hipoteca del asiento D002, mediante escritura pública de fecha 21.08.2013, otorgada ante notaria de Lima (...)

Se ha presentado ante el Registro la escritura pública de resolución de contrato de fecha 12.11.2014, por la cual el señor Mauricio (...), acreedor de la obligación resuelve de manera unilateral el contrato de fecha 12.08.2014 y en cuyo inserto se encuentra la comunicación efectuada mediante carta notarial de fecha 11.11.2014.

*Como a lo expuesto anteriormente, el señor Mauricio (...), acreedor de la obligación tuvo la oportunidad de comunicar al deudor su intención de resolver el contrato antes de que el deudor decidiera levantar la hipoteca, sin embargo, ello no ha ocurrido, ya que la empresa SFX SAC, realizó el levantamiento de hipoteca a través de la escritura pública de fecha 21.08.2013, **se presume que el acreedor tuvo el interés de conservar el contrato al no haber realizado comunicación alguna al deudor en su oportunidad, por lo tanto, no es posible realizar la resolución del contrato ya que se han producido todos sus efectos al haberse cumplido todos los efectos pactados en la escritura pública de fecha 12.08.2013 (...)** (las negritas son nuestras).*

El Tribunal Registral, mediante la Resolución 142-2015, revocó la observación formulada por el Registrador Público, en atención a las siguientes consideraciones:

*(...) resulta clara que la transferencia de los derechos (5%) estaba sometida al pacto comisorio de que la hipoteca inscrita en el asiento D0002 de la partida registral (...) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay sea levantada en una *fecha expresa* pactada, esto es, en la fecha que el documento que contiene la dación en pago sea elevada a escritura pública, la cual se*

realizó el 12 de agosto de 2013, sin embargo dicho levantamiento de la hipoteca señalada no se efectuó en dicha fecha, sino por escritura pública del 21 de agosto de 2013, presentada para su inscripción el 21 de agosto de 2013.

12. De lo expuesto queda claro y evidenciado de la propia partida registral que San Francisco (...) S.A.C. no ha cumplido su obligación en la fecha pactada, y siento que en virtud del principio de autonomía privada de las partes: San Francisco (...) S.A.C. y Mauricio Fernando (...) sometieron el contrato de dación en pago al cumplimiento de la condición pactada en la fecha exacta y en vista de que dicha obligación no se cumplió en la forma acordada, es que procede la inscripción del título venido en grado.

13. Debe tenerse en cuenta que la cláusula resolutoria expresa contiene ínsita un *consentimiento previo*, es decir, una autorización que hace la parte obligada para que en caso incurra en infidelidad en la ejecución contractual, la parte fiel pueda hacer uso de la atribución que en virtud de contrato el infiel le ha concedido.

Uno de los vocales de la Sala emitió un **voto en discordia**, puesto que consideraba que debía tacharse el título. El voto estaba redactado en los siguientes términos:

7. En el caso materia de análisis, en la escritura pública de resolución de fecha 12.11.2014 obra inserta la carta notarial de fecha 11.11.2014 en la que Mauricio Fernando (...) comunica a SFX su voluntad de resolver el contrato contenido en la escritura pública de fecha 12.08.2013, ante el incumplimiento de esta última de la obligación pactada en la cláusula segunda, numeral 2.2.3 (cláusula resolutoria expresa)

8. Ahora bien, conforme a lo anteriormente dicho la resolución del contrato produce sus efectos cuando la parte comunica a la otra parte (infiel) su decisión de resolver el contrato. En el caso materia de análisis, tenemos que la carta notarial ha sido diligenciada el 12.11.2014, constituyendo ésta la fecha en la que la otra parte, es decir SFX ha tomado conocimiento de la voluntad de Mauricio Fernando (...) de resolver el contrato, por lo que sería a partir de esta fecha en que el contrato inscrito en el asiento C00004 de la partida registral N° (...) quedaría resuelto.

Sin embargo, es pertinente recordar que la obligación por parte de SFX cuyo incumpliendo (sic) generaría la resolución del contrato consistía, conforme a la cláusula segunda de la escritura del 12.08.2013, en levantar la hipoteca constituida mediante escritura pública del 15.06.2012 e inscrita en el asiento D00002.

Revisada la partida donde corre inscrito el contrato objeto de resolución se aprecia que en el asiento E00003 se ha extendido el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00002, es decir, se ha cumplido con la obligación contenida en cláusula resolutoria expresa. Cabe precisar que el citado asiento E00003 produce todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, de conformidad con el principio de legitimación que sustenta el ordenamiento registral peruano recogido en el artículo 2013 del Código Civil y artículo VII del Título Preliminar del RGRP.

Siendo que con el título impugnado se está solicitado la resolución del contrato por incumplimiento precisamente de la referida obligación, es que se determina que el título resulta incompatible con lo publicitado en la partida registral del predio, por lo que no procede su inscripción.

Cabe añadir, que si bien el levantamiento de la hipoteca no se ha producido en la fecha en que la minuta de transferencia de acciones y derechos ha sido elevada a escritura pública (12.08.2013), conforme lo precisa la cláusula segunda, basta verifica que al momento de la ejecución de la cláusula resolutoria (comunicación vía carta notarial) ya se había cumplido con la obligación pactada para que no procesa la inscripción de la resolución del contrato. En todo caso, de ser así, lo que cabría es que por el cumplimiento tardío de la obligación responda el deudor por los daños y perjuicios que haya irrogado el retraso.

En ese sentido, se advierte la existencia de un obstáculo insalvable en la partida para que el título acceda al Registro, pues no sería procedente inscribir la resolución de contrato por incumplimiento de obligación cuando conforme a la partida dicha obligación se habría cumplido.

C. 7. Indicación de la prestación incumplida en la escritura pública de resolución

- Resolución 1592 – 2010⁸¹

No podemos dejar de destacar otra resolución igualmente ilustradora. Sin embargo, desde ahora debemos precisar que esta resolución es importante no solo por la cuestión relativa a la evaluación del incumplimiento, sino que también es relevante por el criterio que asume Tribunal Registral respecto a la forma cómo se debe satisfacer la exigencia de <<indicar la prestación incumplida en la Escritura Pública de resolución>>. Según el Tribunal Registral, no es necesario que se indique expresamente la prestación incumplida en la Escritura Pública otorgada unilateralmente, porque sería suficiente que, en la escritura, además de indicarse que el deudor ha incumplido, se remita a la notificación inserta, y esta, a su vez, aluda a la cláusula resolutoria expresa (“análisis contextual”). Asimismo, es importante anotar la siguiente resolución, puesto que refleja claramente un enfrentamiento directo entre la posición del Registrador Público y la posición del Tribunal Registral respecto a la eficacia registral del ejercicio de la facultad resolutoria. En efecto, mientras que el Registrador Público se opone a su eficacia, el Tribunal Registral aboga por su funcionamiento.

Pues bien, un Registrador Público observó un título en los siguientes términos:

⁸¹ Resolución N° 1592-2010-SUNARP-TR-L.

En la cláusula tercera de la escritura pública que diera mérito a inscribir el asiento 3-c de la ficha (...) se establece que el saldo ascendente a la suma de US\$ 18, 000.00 dólares americanos se pagarán en 120 armadas mensuales vencido la primera de ellas el 30/12/1995 por lo que se presume que la última armada venció el 30/12/2005; sin embargo, la carta notarial ha sido cursada en marzo del año 2010 fecha en la que se presume que se ha pagado en la integridad el precio de compraventa por lo que no resultaría procedente la inscripción que se solicita. 2. A) Además, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil se inscribirá en mérito de la escritura pública (...) otorgada unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, b) debiendo adjuntar la carta notarial y otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria. 3. a) En el presente caso, se desprende de la documentación presentada que no se ha precisado cuál es la prestación incumplida, b) es decir, qué armadas se dejaron de pagar. (...) 5. Sírvase adjuntar documentación adicional en copia legalizada por notario público como el estado de cuenta que contenga el cronograma de pagos en donde conste el nombre del comprador José (...) así como el inmueble al que corresponde y además documentación suficiente que permite determinar que se ha cumplido con lo establecido por la norma antes acotada. (...) 6. Con relación al escrito presentado se le indica, que además de los fundamentos expresados en las observaciones anteriores, ninguno de los cuales ha sido desvirtuado, está el hecho que, la función del Registrador está limitada a los documentos que se presenten, los cuales deben ser de tal naturaleza que acrediten los hechos expuestos, ya que al ser el procedimiento registral de carácter no contencioso, no se pueden actuar medios probatorios ni valorarlos, por ello y en concordancia con lo que se expresa en el ítem IV del vigésimo considerando de la resolución de fecha 20/01/2010 expedida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo: "... la resolución puede ser extrajudicial para sus efectos civiles, pero en el ámbito registral es necesario que conste documentada en título fehaciente, que no lo es la escritura unilateral, pues el registro actúa sobre la base de los derechos consumados prima facie y no sobre situaciones claudicantes por el mérito de instrumentos privados o de declaraciones propias del interesado (las negritas son nuestras).

El Tribunal Registral, mediante Resolución N° 1592 – 2010, revoca la observación formulada por el Registrado Público, en atención a que:

3. Asimismo, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1420 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación

indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

8. Como primer punto de la esquila de observación, tenemos que la Registradora considera que como el contrato de compraventa submateria, tiene como fecha del primer pago de la armada mensual el 30/12/1995, presume que a la fecha de notificación de la carta notarial (10/3/2010) en la que se hace de conocimiento del comprador el uso de la cláusula resolutoria, se ha pagado la integridad del precio de venta del inmueble. Al respecto, debemos señalar que el artículo 1430 del Código Civil, no estipula plazo dentro del que deba hacerse uso de este tipo de cláusula, por lo que se entiende que se puede hacer efectiva mientras que la relación obligacional se encuentre vigente. En tal sentido, mientras no se presente al Registro documento alguno sobre la cancelación del precio de venta del predio en cuestión, no debe presumirse que el precio ha sido pagado. Por ende, el acreedor puede hacer uso de su potestad de ejercer la cláusula resolutoria en análisis. Por lo tanto se debe revocar el primer numeral de la esquila de observación.

9. Con respecto a la necesidad de señalar en forma *expresa* la prestación incumplida, debe indicarse que la formalidad nunca es un fin en sí mismo, por ello, lo determinante es la finalidad que se busca complementar, si de algún modo se logra esa finalidad la exigencia de la formalidad decae. El culto a la forma ha deformado nuestra visión del procedimiento. El exceso de formalismo trae consigo dos grandes inconvenientes: aumento de costos e innecesarias demoras, y ya sabemos que la justicia a destiempo no es justicia. (...) Bajo esa premisa se analizará la exigencia de señalar de forma expresa la prestación incumplida en la escritura pública. (...) En el caso de autos de transferencia de propiedad ya se realizó, tanto es así que lo publica el asiento registral respectivo; sin embargo, el precio no ha sido cancelado totalmente, pues se pactó que éste se cancele en 120 armadas mensuales, de ello sigue que la única prestación susceptible de ser incumplida es aquella referida al pago del saldo del precio de venta. La cláusula resolutoria señala que: “*si el comprador dejara de pagar una de las armadas [...] la Caja podrá [...] resolver el presente contrato de pleno derecho*”. En la cláusula segunda de la escritura pública presentada se señaló que ante el incumplimiento del pago por parte del comprador se remitió la carta notarial que se insertó. Esto es, existe una remisión al texto de dicha carta. (...) el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones de Predios (...) Del análisis de dicho artículo se desprende que el título principal lo constituye la escritura y el documento complementario la carta notarial. Asimismo, dicho artículo no requiere declaración *expresa* de la prestación incumplida. La calificación debe comprender la totalidad el título (título principal y documentos complementarios). En la escritura presentada se insertó la carta notarial remitida por la parte fiel a la infiel, señalándose en ella: “[U]sted ha incumplido con el pago de las armadas mensuales estipuladas [...]”. Nótese que la resolución opera de pleno derecho. Del análisis contextual del título presentado (carta notarial en la que se señala que se ha incumplido con el pago de las armadas mensuales estipuladas inserta en la escritura, hacerse remisión a dicha carta notarial en la escritura, tratarse de una compraventa

cuya única prestación pasible de incumplirse es el pago del saldo del precio, etc.), consideramos que es factible establecer indubitable y racionalmente cual es la prestación incumplida, cumpliéndose de este modo la finalidad del artículo 68° del RIRP, por lo que se **REVOCAN** los numerales 2 a) y 3 a) de la observación.

10. En la carta notarial (...) del 10/03/2010 inserta en escritura pública precitada figura lo siguiente: “(...) DAMOS POR RESUELTO DE PLENO DERECHO DICHO CONTRATO DE COMPRAVENTA, DADO QUE USTED HA INCUMPLIDO CON EL PAGO DE LAS ARMADAS MENSUALES ESTIPULADAS EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL REFERIDO CONTRATO”. En dicha carta se indicó que ha incumplido con el pago de las armadas mensuales estipuladas en la cláusula tercera del contrato de compra venta y se comunica al comprador que el contrato ha quedado resuelto. Por lo tanto, corresponde **REVOCAR** el literal b) del numeral 2 de la observación, pues sí se ha cumplido con insertar la carta notarial. Asimismo, debe resaltarse que no corresponde acreditar en sede registral el incumplimiento del comprador, siendo suficiente que el acreedor afirme la ocurrencia de tal supuesto, pues la veracidad de esta aseveración es de su exclusiva responsabilidad. En tal sentido, corresponde **REVOCAR** el quinto numeral de la referida esquila.

11. En la carta notarial que obra inserta en la escritura, se consignó la prestación incumplida: “...Ud. Ha incumplido con el pago de las armadas mensuales estipuladas en la cláusula tercera del referido contrato”. Ahora bien, la Registradora considera que la acreedora debió precisar qué armadas se dejaron pagar. Al respecto, en la cláusula cuarta del contrato de compraventa contenido en la escritura del 8/5/1997, las partes habían pactado que si el comprador dejara de pagar una de las armadas, la Caja podría, a su elección, ejecutar la hipoteca o resolver el contrato. Esto es, bastaba con que el comprador dejara de pagar una sola de las armadas para que la vendedora pudiera resolver el contrato. Por lo tanto, bastaba con haber señalado en la carta notarial remitida por la vendedora al comprador que éste había incumplido con el pago de las armadas mensuales, sin requerir precisar qué armadas se dejaron de pagar, pues si se omitía el pago de cualquiera de las armadas, la vendedora podía resolver el contrato. Conforme a lo expuesto, se **REVOCA** el literal b) del numeral 3 de la observación. (...)

14. El sexto numeral de la observación se fundamenta en la resolución del 20/1/2010 expedida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo, en la que se señala que en el ámbito registral no basta con la escritura unilateral para inscribir la resolución. Esto es, propiamente la Registradora pretende inaplicar el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, norma que expresamente prescribe la inscripción de la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente, bastando además con insertar o adjuntar la carta notarial cursada al deudor. Al respecto debe señalarse que mientras no se declare ilegal (en proceso de acción popular), la referida norma reglamentaria registral, los Registradores se encuentran obligados a aplicarla. Los

Registradores no pueden dejar de aplicar las normas reglamentarias registrales (ni ninguna otra norma). Como lo ha establecido el Tribunal Constitucional, la potestad de aplicar el control difuso en sede administrativa le compete exclusivamente a los órganos colegiados que imparten justicia administrativa con carácter nacional. En el procedimiento registral, dicha potestas le corresponde exclusivamente al Tribunal Registral. Conforme a lo expuesto, se **REVOCA** el numeral 6 de la observación.

No obstante, uno de los vocales emitió un **voto en discordia** en los siguientes términos:

2. Como ya se ha señalado, para la inscripción de la transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, se requiere presentar escritura pública o formulario, **en el que se indique la prestación incumplida**. Así, se requiere de la declaración del acreedor, con la debida formalidad (instrumento público), indicando la prestación incumplida. Debe tenerse en cuenta que, en estos supuestos, la transferencia de propiedad se inscribe en mérito a la declaración unilateral del acreedor. No bastará entonces con que la prestación incumplida conste en la carta notarial remitida al deudor: se requiere que el acreedor enuncie a la prestación incumplida en el instrumento público que dará mérito a inscripción. Esta declaración del acreedor podrá (posteriormente) ser cuestionada judicialmente por el deudor, quien podrá demostrar que la prestación indicada sí fue cumplida. En este caso sin embargo, en la escritura pública no ha indicado la prestación incumplida: sólo se ha señalado “ante el incumplimiento de pago por parte del comprador (sic)”, sin indicar cuál fue la prestación incumplida. Si bien se trata de un contrato de compraventa a plazos, en el que quedó saldo de precio pendiente de pago, por lo que podría entenderse que el “incumplimiento de pago” está referido al incumplimiento de pago del saldo del precio de venta, es claro que el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios requiere una indicación expresa contenida en la escritura pública, de la prestación incumplida. Conforme a lo expuesto, voto por confirmar el literal a) del numeral 2 y el literal a) del numeral 3 de la observación.

C. 8. Inscripción de la cláusula resolutoria expresa

Otra de las cuestiones importantes en materia de cláusula resolutoria expresa es la atinente a su inscripción. La cuestión resulta particularmente importante, debido a que, como hemos visto, la inscripción de la cláusula resolutoria expresa, según el Tribunal Registral, tiene relevancia para resolver el conflicto que surge entre la ejecución de la cláusula resolutoria expresa y las posteriores transferencias inscritas realizadas el titular registral. Por ello, no sorprende que, en virtud de lo dispuesto por el XC Pleno Registral (2012), el Tribunal Registral admita la inscripción de la cláusula resolutoria expresa **(a)**. También observamos que se admite la inscripción de la cláusula resolutoria que conste en la Escritura Pública aclaratoria **(b)**. Además, se advierte que el Tribunal Registral no admite la inscripción de

una cláusula resolutoria expresa que consta en el título archivado, si la inscripción perjudica a terceros (c). Asimismo, el Tribunal Registral admite la inscripción de la cláusula resolutoria expresa incluso cuando existe una cláusula arbitral o judicial (d). Finalmente, no puede dejar de señalarse que el propio Tribunal Registral ha advertido la necesidad de rectificar un asiento en el sentido de que se inscriba la cláusula resolutoria expresa que constaba en el título archivado (e).

a. Resoluciones 829 – 2015⁸², 819-2015⁸³, 820-2015⁸⁴, 830-2015⁸⁵ y 848-2015⁸⁶

Se solicita la inscripción de un contrato de compraventa y constitución de hipoteca. El Registrador Público considera que en la liquidación del título debe tenerse en cuenta la inscripción de la cláusula resolutoria expresa que consta en la escritura pública de compraventa. En efecto, el Registrador Público considera que:

(...) Efectuada la evaluación de los partes presentados, se advierte que en la Escritura Pública N° 3209 del 26/06/2014, se señala en la cláusula novena disposiciones sobre Resolución Contractual regido por lo señalado en el art. 1420 del Código Civil y que por afectar al bien debe ser inscrita, por lo que conforme a lo señalado en el inc. 1) art. 2019 del Código Civil es un acto inscribible, acto que no fue considerado en la liquidación por el registrador que conoció primigeniamente el presente título, por lo que corresponde realizar la ampliación de la liquidación efectuada al presente título (...).

El Tribunal Registral confirma el criterio del Registrador Público, considerando que:

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

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

Inscripción de clausula resolutoria

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

⁸² Resolución N° 829-2015-SUNARP-TR-A.

⁸³ Resolución N° 819-2015-SUNARP-TR-A.

⁸⁴ Resolución N° 820-2015-SUNARP-TR-A.

⁸⁵ Resolución N° 830-2015-SUNARP-TR-A.

⁸⁶ Resolución N° 848-2015-SUNARP-TR-A.

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

(...)

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

Como se señaló en la Resolución N° 384-2009-SUNARP-TR-A, mientras no se inscriba la resolución, la cláusula resolutoria expresa constituye sólo una potestad aún hipotética que puede o no tener existencia real; por tanto, el titular registral con toda validez y eficacia puede ejercer todas las atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, entre ellas las de disposición.

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

En ese mismo sentido, también podemos citar las Resoluciones 819-2015, 820-2015, 830-2015 y 848-2015.

b. Resolución 1314-2014⁸⁷

Se solicita la inscripción de la aclaración de un contrato de compraventa, en la cual consta una cláusula resolutoria expresa. La escritura pública del contrato tenía como fecha 16/04/2012, mientras que la escritura pública aclaratoria del contrato tenía como fecha 21/12/2013. Ahora bien, la cláusula segunda de la escritura pública aclaratoria disponía que:

(...) ACLARACIÓN: SEGUNDA. – MEDIANTE LA PRESENTE, LOS CONTRATANTES DECLARAN QUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL PREDIO DESCRITO EN LA PRIMERA CLÁUSULA SE SEÑALA QUE SE ENTREGA LA POSESIÓN DEFINITIVA DEL PREDIO Y ADEMÁS EN LA CLÁUSULA QUINTA SE SEÑALA QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA LIBRE DE MEDIDAS JUDICIAL O EXTRAJUDICIALES; SIN EMBARGO MEDIANTE LA PRESENTE LOS CONTRATANTES ACLARAN QUE NO SE HA HECHO ENTRE DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE POR QUE SOBRE EL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE OBRA UN PROCESO JUDICIAL DE USURPACIÓN POR TERCEROS QUE EL VENDEDOR SE ENCUENTRA DEFENDIENDO EN LA VÍA CIVIL Y PENAL ANTE LAS INSTANCIAS JUDICIALES.- POR OTRO LADO, EL VENDEDOR MEDIANTE LA PRESENTE SE COMPROMETE A OBTENER LA DECISIÓN JUDICIAL A SU FAVOR SOBRE LOS PROCESOS

⁸⁷ Resolución N° 1314-2014-SUNARP-TR-L.

JUDICIALES QUE PESA SOBRE EL PREDIO EN EL PLAZO DE UN AÑO CONTADOS A PARTIR DEL 16 DE ABRIL DEL 2012 (FECHA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA) Y DE MANERA INDEFECTIBLE EL DÍA 16 DE ABRIL DEL 2013. - EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL VENDEDOR EN LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL PREDIO Y DE LA OBTENCIÓN DE LA DECISIÓN JUDICIAL A SU FAVOR PARA LAS FECHAS ESTABLECIDAS, CONSTITUIRÁ CAUSAL DE RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA CONFORME A LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES. (...).

El Registrador Público tachó el título, debido a que:

(...) a mérito de la aclaración consignada en el parte de la escritura presentada, significa que en el plazo de un año contados a partir del 16/4/2012 si el vendedor no entrega la posesión será causal de resolución, dato que verificado a la fecha de presentación del presente título, ya ha caducado pues de venció el 16-4-2013, por lo que el registro no puede publicitar situaciones jurídicas ya vencidas. En tal sentido, no existiendo acto inscribible, se procede a la tacha sustantiva.

La Sala del Tribunal Registral revocó la tacha formulada por el Registrador Público, efectuando el siguiente razonamiento:

2. De acuerdo a lo expuesto, se advierte que en realidad lo que se pretende inscribir mediante escritura pública del 21/12/2013, es una cláusula resolutoria expresa al contrato de compraventa celebrado con escritura pública del 16/04/2012 extendida ante el Notario Público (...), inscrito en el asiento C00001 de la partida (...); se puede concluir que no se trata de un nuevo contrato, sino que es una cláusula resolutoria expresa a la escritura pública de compraventa del 16/04/2012, donde se identifica con precisión la prestación que al ser incumplida será causal de la resolución de contrato.

La cláusula resolutoria expresa (...)

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

Inscripción de cláusula resolutoria

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

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

4. Son fundamentos de dicho acuerdo, los siguientes:

- Para Manuel de la Puente y Lavalle la cláusula resolutoria es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud de la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta

determinada prestación a su cargo. Es un elemento accidental del contrato, hay que pactarla que exista.

– La cláusula resolutoria expresa constituye pues un mecanismo resolutorio que ha sido diseñado para lograr la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir al fuero jurisdiccional. Una vez que el perjudicado comunica a su contraparte que está haciendo uso de la referida cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho.

– Es aquí donde debemos recordar que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, tornándolos inciertos, limitándolos en el tiempo o limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad. Dentro de estas modalidades se halla la condición que es entendida como el evento futuro e incierto (natural o humano), establecido arbitrariamente por la voluntad del agente, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico.

Los requisitos básicos de esta modalidad son:

i) La incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto, de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no.

ii) La futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro.

iii) Que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.

– Como vemos, la cláusula resolutoria expresa, cumple con todos los requisitos señalados, pues si bien se le denomina “condición resolutoria”, el contenido de la misma es una condición pactada entre las partes, previniendo que el incumplimiento de alguna obligación específica acarrea la resolución del contrato.

Ahora bien, teniendo claras estas ideas, es que procederemos a analizar lo establecido por nuestro ordenamiento jurídico en cuanto a los actos inscribibles.

– El marco general de inscripciones en los registros de bienes, y en especial del Registro de Propiedad Inmueble, está determinado por el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, según el cual, se inscriben en dicho registro los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Y es que la publicidad jurídica registral no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquellos relevantes para el derecho en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros.

– En otras palabras, se publican únicamente situaciones jurídicas que por naturaleza tienen vocación de oponibilidad (derechos reales, por ejemplo) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte de ellas. Esta lista siempre está abierta la posibilidad de inscribir otros actos que no están incluidos en el listado (no es numerus clausus); siempre y cuando

signifiquen una modificación (o posibilidad de modificación) en la situación jurídico real del bien inscrito.

– El inciso 4 del mismo artículo, considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados. En principio, ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre la funcionalidad de esta norma y del Registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible porque su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito, pues, de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a los terceros sub adquirentes. Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el Registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer sub adquirente que adquirió el derecho del titular registral.

– Desde esta perspectiva, no solamente es inscribible en el Registro el cumplimiento total o parcial de las condiciones, sino también la condición misma de la cual se ha hecho depender los efectos de un acto, (en este caso la cláusula resolutoria), con lo cual, indirectamente, ingresa al Registro todo el contenido contractual.

– La inscripción de la cláusula resolutoria general cognoscibilidad general, siendo posible si conocimiento por todos, y en tal medida es oponible frente a terceros. En este sentido, cualquier tercero que contrate respecto de un bien que tenga esa carga no podrá alegar que los eventuales efectos del cumplimiento de la cláusula no le afectan, pues al estar inscrita le es oponibles.

– En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 291-2008-SUNARP-TR-T, N° 384-2009- SUNARP-TR-A, entre otras”.

5. En tal sentido, siendo que se pretende inscribir una cláusula con tales características que se ha adicionado al contrato de compraventa y que ésta cumple con las características que se ha adicionado al contrato de compraventa y que ésta cumple con las características de ser una cláusula resolutoria expresa, procede su inscripción, no existiendo ningún obstáculo que lo impida en la partida registral.

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

Como se señaló en la Resolución N° 384-2009-SUNARP-TR-A, mientras no se inscriba la resolución, la cláusula resolutoria expresa constituye sólo una potestas aún hipotética que puede o no tener existencia real; por tanto, el titular registral con toda validez y eficacia puede ejercer todas las atribuciones que su derecho de propiedad le confiere, entre ellas las de disposición.

La circunstancia de que el plazo para ejercer la resolución se ha vencido no forma parte de la calificación del Registrador en este momento, porque la cláusula resolutoria sólo contiene una potestad aún hipotética que puede o no tener existencia real”.

c. Resolución 2196-2013⁸⁸

A efectos de poder inscribir una cláusula resolutoria que constaba en el título archivado, se solicita la rectificación de asiento registral. El Registrador Público formula una tacha sobre el título, advirtiendo que “(...) el comprador (...) ya no cuenta con dominio sobre el inmueble, habiéndolo transferido a favor de terceros. Por tanto, no resulta atendible lo solicitado, toda vez que se podría vulnerar derechos adquiridos por terceros de buena fe, conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil”.

El Tribunal Registral confirma la tacha formulada por el Registrador Público, en los siguientes términos:

(...) surtiendo plenos efectos el asiento C00004 de la partida (...) del Registro de Predios presumiéndose dicha inscripción como cierta y válida mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez y en tanto no consta inscrita la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007 y habiéndose efectuado transferencias a favor de terceros (los mismos que se encuentran amparados por la fe pública registral), no procede la inscripción solicitada por existir obstáculo insalvable en la partida que impide la ejecución de la cláusula resolutoria expresa consignada en la escritura pública del 4/09/2007.

Una vez más es notoria la preocupación del Tribunal Registral por el destino de los titulares registrales. En efecto, se rechaza la solicitada rectificación, debido a que los actuales titulares registrales correrían el riesgo de perder su situación registral.

d. Resolución 1408-2018⁸⁹

Se solicita la inscripción de la resolución de un contrato de cesión minera derivada de la ejecución de una cláusula resolutoria expresa. El Registrador Público formula una tacha sobre el título, efectuando la siguiente argumentación:

1.- Se tacha el presente título por cuanto, en la cláusula décima del contrato de cesión minera celebrado mediante escritura pública de fecha 1/12/2016, las partes acordaron someterse en caso de controversia a los Tribunales de la jurisdicción de la provincia de Huaraz, región Ancash; en tal sentido, no sería procedente la resolución unilateral de contrato, debido a que la voluntad de las partes es someterse a la vía judicial.

⁸⁸ Resolución N° 2196-2013-SUNARP-TR-L.

⁸⁹ Resolución N° 1408-2018-SUNARP-TR-L.

El Tribunal Registral revoca la tacha formulada por el Registrador, efectuando el siguiente razonamiento:

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

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.

La resolución de un contrato puede ser invocada judicial o extrajudicialmente, en ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva, salvo pacto en contrario. En ese sentido, de la citada norma se extrae la idea de que la resolución no requiere indispensablemente de una declaración judicial, pues como se verá más adelante, cabe el caso 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, en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada puede demandar judicialmente el cumplimiento o 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 referido 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 del Juez.

Al respecto, Hugo Fama Flórez señala:

"... la resolución por intimación tiene una doble característica: por un lado, es un mecanismo resolutorio de carácter extrajudicial; y, por otro, no requiere de un pacto porque lo confiere directamente la ley. (...) En el caso de resolución por cláusula expresa, es cierto que se trata de un mecanismo extrajudicial, como la intimación, pero el derecho de resolver surge de una estipulación expresa que ambas partes han incluido en el programa contractual, especificando incluso la prestación cuya inejecución permitirá la resolución por esta vía, de manera que tampoco puede considerarse que el deudor es sorprendido por la resolución.

El plazo que prevé el artículo 1429 de nuestro Código dentro del contexto de un mecanismo mediante el cual la resolución se produce de pleno derecho (es extrajudicial) sin necesidad de haberlo estipulado en el contrato, indica el momento en que el interés en la prestación se extingue en el acreedor para dar paso a un interés en la liberación del vínculo; pero además sirve para advertir a la otra parte que la consecuencia de su incumplimiento será la resolución, evitando con dicho plazo sorprender al deudor. En consecuencia, el referido plazo tiene “por función establecer el momento en el cual tendrá lugar la resolución”.

4. Conforme el artículo 1430 del Código Civil, los elementos que debe contener la cláusula resolutoria son los siguientes:

a) La precisión de la o las prestaciones cuyo incumplimiento da lugar a la aplicación del pacto comisario. b) La indicación de cuál de las partes es la beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes. c) La declaración de la parte fiel. Esto tiene su fundamento en que si bien será el incumplimiento de una de las partes lo que genere la resolución prevista en la cláusula; es la declaración de la parte fiel (en el sentido que hará uso de la cláusula resolutoria) la que concede efectos a la resolución.

Manuel de la Puente y Lavalle, expresa al respecto que: "(...) la resolución se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en el pacto comisario, pero es ineficaz, o sea nadie puede valerse de ella, hasta que la parte fiel, mediante su declaración en ese sentido, le concede su efecto resolutorio, el cual actúa de pleno derecho. La declaración de la parte fiel no es, pues, constitutiva de la resolución sino un requisito (condictio juris) para su eficacia."

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

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

En tal sentido, cualquiera de las partes puede resolver unilateralmente el contrato, siempre que se trate del acreedor de la prestación no ejecutada y exista estipulación o cláusula expresa en la que se identifica con precisión la prestación cuyo incumplimiento constituye la configuración del supuesto necesario para poder valerse de la misma. Adicionalmente, se requiere de una declaración de la parte que goza del derecho de resolver el contrato, de hacer uso de dicha cláusula comunicada a la otra parte.

6. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros (RIRDM) en su artículo 38 ha regulado la inscripción de la resolución de

contrato por causa de cláusula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del Código Civil, expresando que los documentos a presentar para ello son los siguientes:

"Artículo 38.- Cláusula resolutoria expresa del contrato Para la inscripción **de la escritura pública** de resolución de contrato por causa de cláusula resolutoria expresa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, **ésta deberá contener** la siguiente información: a) Indicación de la prestación incumplida; b) **Comunicación indubitable cursada a la otra parte, en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria;**" (lo resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse del texto transcrito, para la resolución de contrato minero debe adjuntarse la escritura pública otorgada por la parte acreedora, indicándose la prestación incumplida por la otra parte, y la comunicación indubitable cursada a esta, donde se le pone en conocimiento el ejercicio de la cláusula resolutoria, siendo necesario que esta última obre inserta en dicha escritura pública, de acuerdo con la literalidad de la norma citada.

Además, conforme al artículo 8 del Reglamento General de los Registros Públicos, las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.

En ese sentido, para la inscripción registral de la resolución de contrato conforme al artículo 1430 del Código Civil, no se requerirá otra documentación que no sea señalada por el artículo 38 del RIRDM.

(...)

8. La Registradora denegó la inscripción de la resolución unilateral del contrato de cesión minera descrito en el considerando que antecede, por cuanto aprecia de la cláusula décima que las partes acordaron someterse en caso de controversia a los Tribunales de la jurisdicción de la provincia de Huaraz; por lo que puede inferir que la voluntad de las partes es someterse a la vía judicial.

9. Al respecto, esta instancia en el CXC Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial llevado a cabo el día 15 de mayo de 2018, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"PROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO EN EL REGISTRO DE DERECHOS MINEROS Se podrá registrar la resolución unilateral de contrato, en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, aun cuando se haya estipulado una cláusula de sometimiento a la vía arbitral o judicial, para solución de las controversias que surgieran del contrato, por cuanto ambas no son excluyentes". Los fundamentos que sustentan el citado criterio interpretativo son los siguientes:

"- El derecho a la libre contratación se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad y está reconocido en los artículos 2°, inciso 14), y 620 de la Constitución.

Asimismo, tiene un doble contenido:

a. libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y

b. libertad contractual - que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución. También es conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato.

- De esta manera, en virtud de la autonomía de la voluntad dos o más personas naturales y/o jurídicas pueden crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial, que estará referida a bienes o intereses de índole económica, con fines lícitos y no contravenga el orden público.

- Este es el marco legal en cual se da el pacto comisario o cláusula resolutoria expresa, en los contratos con prestaciones recíprocas las partes pueden estipular que el contrato queda resuelto, cuando una o cualquiera de las partes no realiza determinada prestación a su cargo. Constituye un mecanismo resolutorio que permite la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir a la vía judicial.

- De otro lado, mediante la cláusula de competencia judicial o arbitral las partes contratantes determinan que en el supuesto de surgir diferencias en la interpretación o cumplimiento del contrato se someterán a la jurisdicción judicial de determinado lugar o a la arbitral.

- Consideramos, que la resolución de contrato es un acto que debe acceder al Registro luego de cumplido los requisitos necesarios para su procedencia y en caso exista oposición del deudor podrá impugnar la resolución en la vía judicial o arbitral según 10 señalado en la cláusula de competencia, mantener el criterio antes mencionado conllevaría a inaplicar los artículos 37 y 38 del Reglamento de Derechos Mineros.

- Sea que en el contrato exista sometimiento a la vía arbitral o a determinado juez competente, ello no implica que las partes estén excluyendo los supuestos de resolución por autoridad del acreedor, aun cuando no exista cláusula resolutoria expresa, pues el sometimiento a la solución de los conflictos por un tercero juez determinado o árbitro) no excluye las vías que el ordenamiento concede pues no implica renuncia de derecho alguno. La renuncia a utilizar las vías unilaterales tendría que ser expresa.".

Como puede apreciarse, el referido criterio se sustentó en que la interpretación de los contratos debe realizarse buscando descubrir la común intención de las partes, así nadie celebra un contrato pensando en que una disposición anule o elimine a la otra, sino que se debe entender que todas las estipulaciones han sido pensadas en forma sistemática, debiendo funcionar de manera articulada, unas en función de otras.

10. Entonces, tenemos que en este caso resulta procedente la resolución unilateral del contrato de cesión minera rogado aunque las partes contratantes

se hayan sometido a la jurisdicción judicial, conforme se aprecia de la cláusula décima de la escritura pública del contrato de cesión minera del 1/12/2016 anteriormente glosada, puesto que ésta será aplicada cuando la parte que se considere afectada por el ejercicio de la resolución, considere que se le ha lesionado en su derecho pudiendo, entonces, recurrir al Poder Judicial para la composición del conflicto.

e. Resolución 603-2014⁹⁰

El Tribunal Registral ha sostenido que:

15. Ahora bien de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) con el siguiente tenor: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

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

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

C. 9. Cláusula resolutoria expresa y resolución judicial

El Tribunal Registral considera que el ejercicio judicial de la facultad de resolver el contrato no es un obstáculo registral para la inscripción de la cláusula resolutoria expresa.

- Resolución 603-2014⁹¹

Los usuarios solicitan la inscripción de la transferencia de dominio derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa no inscrita. La cláusula constaba en la Escritura Pública de compraventa de fecha 21/01/2012, la misma que fue ratificada y aclarada por la Escritura Pública de fecha 09/02/2012. El Registrador Público tacha el título, porque constaba en el Asiento D00002 una medida cautelar de anotación de demanda sobre resolución del contrato. Según el Registrador Público, no era procedente la

⁹⁰ Resolución N° 603-2014-SUNARP-TR-L.

⁹¹ Resolución N° 603-2014-SUNARP-TR-L.

inscripción solicitada por los usuarios, debido a que habían recurrido a la vía judicial.

El Tribunal Registral, mediante Resolución N° 603-2014, revoca la tacha, efectuando el siguiente razonamiento:

Como se aprecia no se trata de una medida cautelar de no innovar que impida la inscripción de títulos, es una demanda y como tal tiene los efectos señalados en el artículo 673 del Código Procesal Civil (...) La recurrencia al Poder Judicial para resolver un conflicto cuando se tiene también la posibilidad de resolverlo por la vía extrajudicial no es un obstáculo registral que pueda ser oponible; esta denegatoria no cuenta con fundamento legal alguno; por lo que **la tacha sustantiva debe ser revocada**, debiendo invocar a la Registradora el cumplimiento cabal de la normativa legal.

Conclusiones

Concluida nuestra breve exposición, podemos decir que se corroboran los términos en los que formulamos nuestra hipótesis de investigación.

1. En primer lugar, se verifica que el Tribunal Registral ha ido precisando los términos bajo los cuales debe operar la ejecución de la cláusula resolutoria expresa. En este sentido, se advierte que:

- Si bien, en ciertos casos, el Tribunal Registral ha sostenido que para entender que estamos frente a una cláusula resolutoria expresa es suficiente que se pueda interpretar que la cláusula materia de análisis es una cláusula de esas características, sin embargo, en otras ocasiones, el tribunal ha considerado que es necesario que se especifique y concrete en el acto jurídico que la cláusula contractual analizada es una cláusula resolutoria expresa.
- El Tribunal Registral parece mantener un criterio uniforme respecto a la posibilidad de inscribir la transferencia de la titularidad de un predio, a pesar de la existencia de una cláusula resolutoria expresa previamente inscrita.
- Según el Tribunal Registral, si la cláusula resolutoria expresa se encuentra inscrita en el asiento registral, entonces, sí es posible inscribir la transferencia de propiedad derivada de la resolución unilateral del contrato; en cambio, si la cláusula resolutoria expresa, a pesar de constar en el título archivado, no fue inscrita en el asiento registral, entonces, no es posible inscribir la referida transferencia de propiedad.
- El Tribunal Registral expresamente ha señalado que, en sede registral, al acreedor no le corresponde demostrar el incumplimiento de la obligación inmersa en la cláusula resolutoria expresa, por lo que es suficiente que él afirme que el incumplimiento ha ocurrido.

- El Tribunal Registral, además de señalar que es imprescindible que se determine el domicilio del sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa, no exige el cargo de recepción por parte del deudor.
- A efectos de inscribir la transferencia derivada de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, para el Tribunal Registral la comunicación realizada a la parte infiel debe ser indubitable.
- Si bien se advierte que, en ocasiones, el Registrador Público, a efectos de rechazar la inscripción de la resolución extrajudicial, recurre, a la “presunción de cumplimiento” o a la “presunción de satisfacción del acreedor”, sin embargo, también se observa que el Tribunal Registral parece no admitir este tipo de presunciones favorables al sujeto pasivo de la cláusula resolutoria expresa.
- Según el Tribunal Registral, no es necesario que se indique expresamente la prestación incumplida en la Escritura Pública otorgada unilateralmente, porque sería suficiente que, en la escritura, además de indicarse que el deudor ha incumplido, se remita a la notificación inserta, y esta, a su vez, aluda a la cláusula resolutoria expresa (“análisis contextual”).
- El Tribunal Registral admite la inscripción de la cláusula resolutoria expresa.
- El Tribunal Registral admite la inscripción de la cláusula resolutoria que conste en la Escritura Pública aclaratoria.
- El Tribunal Registral admite la inscripción de la cláusula resolutoria expresa incluso cuando existe una cláusula arbitral o judicial.
- El Tribunal Registral ha advertido la necesidad de rectificar un asiento en el sentido de que se inscriba la cláusula resolutoria expresa que consta en el título archivado.
- El Tribunal Registral considera que el ejercicio judicial de la facultad de resolver el contrato no es un obstáculo registral para la inscripción de la cláusula resolutoria expresa.

2. En segundo lugar, se verifica que el Tribunal Registral, por decirlo de alguna manera, cambia las “reglas de juego” cuando advierte la existencia de sobrevinientes titulares registrales. En estas situaciones, en efecto, el tribunal no solo precisa los términos bajo los cuales opera la cláusula resolutoria expresa (primera hipótesis), sino que, a efectos de proteger a los nuevos titulares registrales, amplía los alcances de esos términos, o incluso desconoce la cláusula prevista por las partes. En este sentido, se observa que:

- En alguna ocasión, si bien el Tribunal Registral ha reconocido que la comunicación a un sujeto que no es el deudor contractual no es necesaria para resolver el contrato unilateralmente, sin embargo, sí ha extendido la comunicación a un titular registral que no había participado en el contrato, cuando, al momento de ejercerse la facultad resolutoria, se verifica que se ha producido una modificación en la titularidad registral. Es el caso de la rectificación de la calidad del bien de un bien adquirido y registrado por uno de los cónyuges.
- En alguna oportunidad, el Tribunal Registral, valiéndose del principio de legitimación, ha destacado el hecho de que en la Escritura Pública de resolución de contrato no interviniera el actual titular de dominio.
- El Tribunal Registral no admite la inscripción de una cláusula resolutoria expresa que consta en el título archivado, si la inscripción perjudica a terceros.

Referencia bibliográfica

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. *Derecho Inmobiliario Registral*. Número 4. Jurista Editores, Lima, 2010.
- BARCIA LEHMANN, Rodrigo y RIVERA RESTREPO, José Maximiliano. “*El derecho de opción del acreedor ante el incumplimiento contractual en el Derecho de remedios europeo*”. *Revista Ius et Praxis*. Año 25, N° 3, Universidad de Talca, 2019, pp. 21-22. Disponible en: <<
<https://scielo.conicyt.cl/pdf/iusetp/v25n3/0718-0012-iusetp-25-03-19.pdf>>>.
- BIANCA, Massimo. *Diritto Civile. V. La responsabilità*. Dott. A. Giuffrè, Milano, 1994.
- BIANCA, Massimo, *Derecho Civil. El contrato*. 3. Traductores Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007.
- BRECCIA, Umberto, BIGLIAZZI GERI, Lina, NATOLI, Ugo, BUSNELLI, Francesco D., *Derecho Civil, Hechos y Actos Jurídicos*. Tomo 1. Volumen 2. Traducción de Fernando Hinestrosa. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1992.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel y BARBOZA BERAÚN, Eduardo. *Cláusula Resolutoria Expresa y Condición Resolutoria*. En: *Incumplimiento contractual y tutela del acreedor*. Editorial Jurídica Grijley, Lima, 2007.

- DELLACASA, Matteo. “*La clausola risolutiva espressa*”. En: *Trattato del Contratto*. V. *Rimedi-2*. A cura di Vincenzo Roppo. Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 2006.
- IORIO, Giovanni. *Ritardo nell’adempimento e risoluzione del contratto*, Giuffrè Editore, Milano, 2012.
- MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo I. Traducción de Santiago Sentís Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1971.
- MIRABELLI, Giuseppe. *Delle obbligazioni. Dei contratti in generale (Artt. 1321-1469)*. Terza edizione, UTET, Torino, 1980.
- MOLL DE ALBA LACUVE, Chantal. “*La cláusula resolutoria en la compraventa de bienes inmuebles*”. En: *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*. Tomo II. Coordinador Eugenio Llamas Pombo, La Ley Wolters Kluwer, 2006.
- MOSCO, Luigi, *La resolución de los contratos por incumplimiento*. Traducción y notas de la 1º edición italiana por LA REDACCIÓN, Dux, Barcelona, 1955.
- PAU PEDRÓN, Antonio. “*Facultad resolutoria y publicidad registral*”. En: *La publicidad registral*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.
- PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de Derecho Hipotecario*. Segunda edición. Comillas, Madrid, 2003.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma contractual*. Marcial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid, 2013.
- ROPPO, Vincenzo. *El contrato*. Traducción de Nélvor Carreteros Torres. A cura de Eugenia Ariano Deho. Gaceta Jurídica, Lima, 2009.
- SACCO, Rodolfo. “*La Resolución por incumplimiento*”. En: *Estudios sobre el contrato en general*. Segunda edición. Selección, traducción y notas de Leysser L. León. ARA Editores, Lima, 2004.
- SORIA ALARCON. Manuel F. *Registros Públicos. Los contratos con publicidad*. Jurista Editores, Lima, 2012.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Teoría general del contrato*. Tomo II. Pacífico Editores, Lima, 2012.
- TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo II. Traducción de Luis Martínez-Calcerrada, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.

VALPUESTA FERNÁNDEZ, María R. “*La Calificación Registral*”. En: *La Calificación Registral*, Tomo II. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállego. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1996.

VERDERA SERVER, Rafael. *Inadempimento e risoluzione del contratto*. CEDAM, Padova, 1994.

VIDAL-OLIVARES, Álvaro. “*La cláusula resolutoria como manifestación de la facultad de resolver el contrato. Problemas en torno a su eficacia en el Código Civil chileno*”. *Vniversitas*. Número 138, enero-junio, Pontificia Universidad Javeriana, 2019. Disponible en: <<<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/26164>>>.

F. RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

1. Resolución N° 2357-2016-SUNARP-TR-L.
2. Resolución N° 355-2006-SUNARP-TR-L.
3. Resolución N° 058-2013-SUNARP-TR-L.
4. Resolución N° 1592-2010-SUNARP-TR-L.
5. Resolución N° 023-2009-SUNARP-TR-L.
6. Resolución N° 384-2009-SUNARP-TR-A.
7. Resolución N° 245-2009-SUNARP-TR-L.
8. Resolución N° 1967-2013-SUNARP-TR-L.
9. Resolución N° 676-2008-SUNARP-TR-L.
10. Resolución N° 477-2010-SUNARP-TR-A.
11. Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L.
12. Resolución N° 603-2014-SUNARP-TR-L.
13. Resolución N° 1224-2013-SUNARP-TR-L.
14. Resolución N° 142-2015-SUNARP-TR-A.
15. Resolución N° 1592-2010-SUNARP-TR-L.
16. Resolución N° 829-2015-SUNARP-TR-A.
17. Resolución N° 819-2015-SUNARP-TR-A.
18. Resolución N° 820-2015-SUNARP-TR-A.
19. Resolución N° 830-2015-SUNARP-TR-A.
20. Resolución N° 848-2015-SUNARP-TR-A.

21. Resolución N° 1314-2014-SUNARP-TR-L.
22. Resolución N° 2196-2013-SUNARP-TR-L.
23. Resolución N° 1408-2018-SUNARP-TR-L.