
Prior Tempore Potior Jure El Derecho Registral

La Resolución de Pleno Derecho y su Aplicación en los Registros Públicos

LUIS GARCÍA GARCÍA

Abogado. Miembro de la Comisión de
Revisión del Reglamento del Registro Mercantil.

El Tribunal Registral ha emitido recientemente dos resoluciones que no sólo son innovadoras, sino que además resultan consecuentes con las normas sustantivas relativas a la resolución contractual establecidas en el Código Civil.

La primera de las resoluciones que ilustra este comentario contiene en sus considerandos la piedra angular que permite establecer que procede la inscripción de la resolución de un contrato de compraventa que contenga cláusula resolutoria expresa, si se acredita en forma fehaciente la comunicación cursada al comprador y siempre que este no haya pagado más del 50% del precio. Si bien esta resolución, por otro tipo de consideraciones no revocó la decisión del Registrador, sentó las bases para que la resolución de pleno derecho de un contrato con prestaciones recíprocas, como es el caso concreto de una compraventa, se pueda inscribir en el Registro.

La segunda resolución que se comenta, lograda sobre la base de la primera, sí resuelve revocar la observación formulada por el Registrador y dispone la inscripción del título conteniendo la resolución unilateral de la compraventa.

Las resoluciones, cuyos textos revelan un buen discernimiento jurídico, se transcriben en sus partes

pertinentes, al final del artículo. Antes de su lectura, creemos necesario revisar las normas sustantivas aplicables y sus alcances.

1.- La resolución en los contratos con prestaciones recíprocas

Los artículos 1428 al 1430 del Código establecen, a propósito de los contratos con prestaciones recíprocas, los términos y las condiciones que se deben dar para que un contrato se resuelva en caso de incumplimiento en las prestaciones a cargo de alguno de los contratantes.

Resolución Judicial

El artículo 1428 establece el principio general de que, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato¹. Agrega el citado artículo en su segundo párrafo que a partir de la fecha de la citación de la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

Es claro que en este caso, la resolución se debe declarar judicialmente.

Artículo 1428.- En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

Resolución de pleno derecho

El artículo 1429, partiendo del mismo supuesto de hecho previsto en el artículo 1428 (que alguna de las partes falte al cumplimiento de su obligación), permite que el perjudicado con el incumplimiento pueda requerir a la otra parte para que cumpla con su prestación, indicando el plazo mínimo que debe otorgarse, bajo apercibimiento de que si persiste el incumplimiento, el contrato queda resuelto, de pleno derecho².

En el supuesto contemplado en este último artículo ya aparece la figura de la "resolución de pleno derecho" que, como veremos más adelante, no requiere de declaración judicial.

Finalmente, el artículo 1430, prevé un caso diferente y singular que es cuando las partes establecen que el incumplimiento de determinada prestación origina la resolución del contrato.

Esta norma a la letra establece:

«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 valer-se de la cláusula resolutoria».

La Comisión Revisora del proyecto de Código Civil de 1984, según el texto publicado en el diario oficial El Peruano, señaló que "para que se presente la situación prevista en este artículo (1430), es necesario que se establezca en el contrato, con toda precisión, la prestación cuyo incumplimiento puede dar lugar al ejercicio de la cláusula resolutoria. Una vez que el perjudicado comunica al deudor que hace uso de la cláusula resolutoria, el contrato queda resuelto de pleno derecho, esto es, sin intervención del Juez".

Como se observa de la lectura de la norma bajo comentario, la cláusula resolutoria expresa debe referirse específicamente a determinadas obligaciones previstas de manera puntual. El Dr. Manuel de la

Puente y Lavalle en su obra «El contrato en general, Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil», señala que

«si la cláusula se refiriera a todas las obligaciones a cargo de una de las partes, genéricamente indicadas, se trataría de una mera *cláusula de estilo* que no conduciría a la aplicación ... del artículo 1430 del (código civil) peruano, sino a la del ... artículo 1428 ..., o sea, a la resolución judicial por incumplimiento, como ocurre en todo caso de falta de cumplimiento de prestaciones en un contrato con prestaciones recíprocas».

Siguiendo con el comentario, agrega De la Puente citando a Mosco que,

«...para que se tenga una verdadera cláusula resolutoria 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...».

La resolución de pleno derecho constituye pues, una medida de carácter excepcional, que sólo se puede aplicar para aquellas prestaciones que las partes consideran de importancia determinante en la celebración de un contrato, de tal modo que el incumplimiento de estas prestaciones, lesione gravemente los intereses que motivaron la celebración de dicho contrato.

En los casos que dan lugar a las resoluciones que se comentan, no sólo se había incumplido una prestación que las partes determinaron específicamente y con toda precisión (requisito fundamental exigido por la ley), sino que se trataba -además- de una prestación «indispensable» en el contexto de un contrato en que las prestaciones son recíprocas.

En efecto, en los casos que se comenta, no se trataba de una simple prestación accesoria o complementaria, cuyo incumplimiento podría eventualmente ser discutido o cuestionado, se trataba del precio, elemento absolutamente indispensable en un contrato de compra-venta.

² Artículo 1429.- En el caso de artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

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

La precisión respecto del momento en que se produce la resolución es también muy importante. Esta se produce con la comunicación que el interesado formula al deudor. Esta comunicación debe ser cierta y, por lo tanto, si no es posible tener la certeza de ella por otros medios, debe recurrirse a la vía notarial.

En cuanto a la escritura pública mediante la cual se formaliza la resolución del contrato, creemos que -en rigor-, ella constituye sólo eso, es decir, una formalización necesaria para efectos de cumplir con la norma prescrita en el artículo 2010 del Código Civil.

En estricta aplicación del artículo 1430^o, el ordenamiento jurídico peruano (i) permite pactar la posibilidad de que el contrato quede resuelto a instancia del contratante fiel en razón de que el otro contratante o contratante infiel, incumplió con determinada prestación y, (ii) legitima al contratante fiel para comunicar al contratante infiel, que hará uso de la cláusula resolutoria.

Un último aspecto en relación a la resolución de pleno derecho es el que se refiere al artículo 1372 del Código Civil. En efecto, la redacción original de este artículo fue modificada por el Código Procesal Civil de 1993, precisándose en el nuevo texto (i) que la rescisión se declara judicialmente y (ii) que la resolución se puede invocar tanto judicial como extrajudicialmente, agregando -en estos dos últimos casos, que «los efectos de la sentencia (de resolución) se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva».

Dos cuestiones previas merecen ser analizadas a propósito de la nueva redacción de este artículo.

La primera es que cuando el Código señala que la resolución se puede invocar judicial o extrajudicialmente, debe entenderse (i) que la invocación es judicial cuando se produce el supuesto contemplado en el artículo 1428 y (ii) es extrajudicial cuando se ha optado por la vía del requerimiento previo para el cumplimiento de la obligación (supuesto contemplado en el artículo 1429) o cuando se opta por el camino del artículo 1430.

La segunda es que existe un incuestionable «error material» en la redacción de la norma, cuando se

señala que, «en ambos casos» (invocación judicial o extrajudicial), los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal de resolución que la motiva.

Este error se explica porque mal puede considerarse que exista una sentencia si la invocación de la resolución se hace extrajudicialmente, al amparo de los artículos 1429 y 1430 del Código.

2.- La resolución de pleno derecho en el ámbito registral

Analizados los hechos materia de las resoluciones a la luz de la doctrina y de la letra clara de la norma que es materia del comentario, tenemos que el pacto contractual respectivo, celebrado al amparo del artículo 1430^o del Código Civil, crea el marco legal en el que se desenvuelven las relaciones entre las partes, estableciendo en particular los requisitos necesarios para valerse de la cláusula resolutoria.

Estos requisitos son:

- (i) que se incumpla una prestación determinada con toda precisión.
- (ii) que el contratante fiel comunique al contratante infiel que quiere valerse la cláusula resolutoria.

En los casos materia de las resoluciones que se comentan, ambos requisitos están cumplidos.

- (i) el comprador ha incumplido con pagar once cuotas del precio de venta.
- (ii) el vendedor ha comunicado al comprador que desea valerse de la cláusula resolutoria.

En lo concerniente al aspecto puramente registral, debemos indicar que al Registrador le compete verificar la legalidad de los títulos sometidos a su calificación y si estos se adecuan a lo normado en los artículos 1430^o y 2010^o del Código Civil, no puede negarse su inscripción. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el principio de legalidad, en lo atinente al análisis del título, “se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al Registro”.³

Scotti Edgardo, Derecho Registral Inmobiliario, Buenos Aires, 1983, citado por Américo Atilio Comejo, Derecho Registral, Buenos Aires, 1994.

Por lo tanto, si en la realidad externa al Registro se ha modificado una situación jurídica «de pleno derecho», esto es, sin necesidad de declaración judicial, el Registro - efectuado el análisis de legalidad correspondiente-, debe proceder a inscribir la referida modificación de situación jurídica.

El Reglamento Hipotecario Español en su artículo 59º establece claramente el procedimiento a seguir para la nueva inscripción a favor del vendedor en los casos en que se resuelve el contrato por falta de pago del precio en los plazos estipulados.

«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 del vendedor.»

Finalmente y aún cuando se trata de situaciones distintas, es ilustrativo señalar que el caso del artículo 1430º del Código Civil no es el único en el cual se produce una resolución contractual que no requiere de declaración judicial. También el artículo 1586º del Código Civil, a propósito del pacto de retroventa, establece que «el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de declaración judicial.»

Nótese que para los efectos prácticos, los términos «de pleno derecho» y «sin necesidad de declaración judicial», resultan siendo sinónimos.

Un caso típico de contrato con prestaciones recíprocas es el de la compra-venta.

En el primer caso que ilustra los comentarios que aquí formulamos, se trata de la compra-venta de un inmueble, cuyo precio -pactado en cuotas-, dejó de ser pagado por el adquirente. En el contrato, se había estipulado expresamente que el incumplimiento en el pago del precio constituía causal de resolución del mismo.

Esto motivó que, producido el incumplimiento en el pago de las cuotas, el vendedor comunicase al comprador que, valiéndose del pacto, el contrato de compra-venta quedaba resuelto.

Formalizada la resolución mediante el otorgamiento de escritura pública, el Registrador denegó la inscripción, argumentando que la compradora debía intervenir en el título en virtud del cual se resuelve el contrato o, que la resolución debía ser declarada judicialmente.

A continuación transcribimos los considerandos más resaltantes de la Resolución del Tribunal Registral N° 040-97-ORLC/TR:

VISTA, la Apelación interpuesta por el BANCO DE CREDITO DEL PERÚ, representado por Ernesto Ferrero Butters y Pilar Cebrecos Revilla (Hoja de trámite N° 10042 del 22 de mayo de 1996) contra la observación formulada por el Registrador Público Dr. Richard Eddy Barnett Ivazeta a la solicitud de inscripción de Resolución de Contrato en mérito a partes notariales de la Escritura Pública otorgada por la recurrente el 6 de enero de 1994 por ante Notario de Lima Dr. Manuel Reátegui Tomatis. El título se presentó el 22 de abril de 1996 con el N° (). El Registrador denegó la inscripción por cuanto: "...La Escritura Pública de Resolución de Contrato debe ser suscrita por la propietaria del inmueble () o debe ser ordenada mediante Resolución Judicial..."; y,

Que, mediante el presente título, el Banco de Crédito del Perú, solicita la inscripción de la Resolución Unilateral del Contrato de Compra-Venta que celebró en calidad de vendedor con doña () en calidad de compradora, el mismo que fuera elevado a escritura pública el () de abril de () por el Notario Dr. Manuel Reátegui Tomatis; haciendo uso de la facultad prevista en el inciso 3 de la cláusula cuarta del contrato referido, ya que según indica, la compradora adeuda al Banco, el importe correspondiente a 12 letras de cambio aceptadas por ella;

Que, el contrato de compra-venta materia de resolución fue inscrito en el asiento 2-c) de la Ficha N° 314968 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, partida

«Si en la realidad se ha modificado una situación Jurídica « de pleno derecho», el Registro debe proceder a inscribirla...»

registrar correspondiente al inmueble ubicado en (), en mérito al título N° () del () de julio de ();

Que, consta del título N° () mencionado, que la venta se realizó por el precio de U.S. \$7.392.00 dólares americanos, habiéndose fijado como cuota inicial del precio la suma de \$739 dólares y el saldo equivalente a \$ 6,653 dólares en 36 cuotas de \$278 dólares cada una, cuotas que devengarán \$3,355 dólares por concepto de intereses, representadas cada una de ellas por letras de cambio, venciendo el 1 de abril de 1992 la primera de ellas;

Que, aparece de la cláusula cuarta del contrato de compra-venta, que las partes estipularon, que en caso que la compradora faltara al pago de dos de cualesquiera de las cuotas de amortización del saldo de precio, alternadas o consecutivas, el Banco a su exclusiva elección podría optar, alternativamente, entre otras, (según inciso 3), a dar por resuelto el contrato sin necesidad de previa intimación, en cuyo caso, el 25% del precio de venta pactado, quedaría en favor del Banco en calidad de lucro cesante, acordando, asimismo, que no sería aplicable esta alternativa, en el caso previsto por el Artículo 1562 del Código Civil;

Que, ante los efectos fatales de la cláusula resolutoria expresa, 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” (Comentario al Artículo 1456 del Código Civil Italiano citado por Manuel de la Puente y Lavalle, Op. Cit.); es así que la Cláusula debe cumplir con lo siguiente: a) La condición previa, es decir, el incumplimiento que provocará la resolución, y b) El efecto específico que tiende a producir; siendo que revisado el título archivado N° 63985 del 2 de julio de 1992, se advierte que la cláusula cuarta contiene los dos requisitos, con lo que quedó configurada la cláusula resolutoria expresa o pacto comisorio;

Que, en cuanto al momento en que la resolución produce efectos, cabe señalar que no obra de pleno derecho con el incumplimiento, sino cuando la comuni-

cación es recibida por el deudor incumpliente; a tenor del segundo párrafo del Artículo 1430 del Código Civil; y en razón de que no se establece su contenido ni una formalidad específica para la comunicación, entendemos que debe reunir los requisitos mínimos, haciéndole saber a la parte incumplidora, la voluntad de hacer valer la cláusula resolutoria expresa, declarando resuelto el contrato ante el incumplimiento de una o varias obligaciones individualizadas con las modalidades convenidas; como bien lo señala la Exposición de Motivos del Código pre-citada, y que debe ser fehaciente, para que no quede duda que el acreedor está haciendo uso del derecho que le concede la ley;

Que, si bien en nuestras normas registrales no se establece específicamente que las cláusulas resolutorias expresas incluidas en un contrato de compra - venta sean inscribibles, porque se entiende que surten sus efectos por aplicación del principio de fe pública registral; es de señalar que el Artículo 44 inc. 5 del Reglamento de las Inscripciones establece que toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina, contendrá las condiciones del derecho que se inscriban, dentro de las cuales se pueden considerar a dichas cláusulas, aunque no se trate de condiciones ya que no son hechos futuros e inciertos, pero sí son sanciones que entran en juego por aplicación del ordenamiento jurídico. Atendiendo a esto, es conveniente que aparezcan en los asientos registrales para que haya una mayor seguridad en la contratación, con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito;

Que, el Artículo 1430 del Código Civil permite convenir 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;

Que, los contratos están sujetos al denominado deber de observancia (*Pacta sunt servanda*), es decir, los contratos son ley entre las partes, ya que son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, siendo las disposiciones de la ley supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas, tal como lo

prescriben los Artículos 1361 y 1356 del Código Civil; Que, versando la observación registral sobre la necesidad de intervención de la compradora, o en su defecto de intervención judicial para su registro, resulta necesario precisar los alcances y consecuencias del acto que se solicita inscribir;

Que, siendo ello así, a diferencia de la resolución por incumplimiento prevista en el Artículo 1428 del Código Civil y sobreentendida siempre en los contratos sinalagmáticos, cuya ejecución procede en vía de acción y se produce cuando el juez así lo declara, la cláusula resolutoria expresa, prevista en el Artículo 1430 del citado Código, opera cuando la parte fiel invoca la resolución, unilateralmente, por causal prevista en dicha cláusula y la comunica a la parte infiel, circunstancia que determina la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática sin intervención del Juez; conforme se expresa en la Exposición de Motivos sobre la materia, publicada el 8 de abril de 1989 en el Diario Oficial El Peruano;

Que, la modificación introducida al Artículo 1372 del Código Civil por las Disposiciones Modificadorias del Código Procesal Civil, que establece textualmente en su segundo párrafo: "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", contiene un evidente error material que no puede cambiar la naturaleza jurídica de la resolución extrajudicial que no requiere de intervención judicial; sostener lo contrario sería admitir que el tratamiento legislativo de la resolución por incumplimiento voluntario de la contraparte, normados en los Artículos 1429 y 1430, que se efectúan mediante resoluciones extrajudiciales han quedado derogadas, y que en esta materia el Código Civil ya no acepta la aplicación de la cláusula expresa de resolución que tiene su origen directo en la *Lex Commissoria* del Derecho Romano, que goza de un gran auge en el derecho moderno y que permite resolver automáticamente el contrato por el simple hecho de la inejecución, sin que el juez tenga que intervenir, sin que él tenga el medio de retardar o de impedir la resolución mediante la concesión de un término al deudor (FORNO, Hugo, Resolución por Incumplimiento en Temas de Derecho Contractual-1987, pag. 115);

Que, "no puede desconocerse el derecho del deudor de oponerse a que funcione la resolución, pero esta oposición no puede parar los efectos de ella, que se

producen por mandato de la ley". Ocurre pues que la oposición del deudor debe recorrer un camino distinto, o sea, no intentar detener la resolución de pleno derecho, sino recurrir al juez para que constatando que no se han dado los supuestos de aplicación del pacto comisorio, declare que la resolución no se ha producido y que, por ello, el contrato continúa vigente. En el interín, o sea en el lapso que medie entre el conocimiento de la comunicación del acreedor y la sentencia que declare que el contrato continúa vigente, la resolución de pleno derecho produce todos sus efectos porque como dice Morello, está ya materializada" (De la Puente y Lavalle, El Contrato en General, Vol. XV, 2da. parte, Tomo IV);

Que, por otro lado, expresamente, sí resulta inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados, debiendo constar en un nuevo asiento extendido a favor de quien corresponda, por aplicación del Artículo 2019 inc. 4 y 62 del Reglamento de las Inscripciones; y porque el ejercicio de la resolución por incumplimiento produce efectos extintivos, mediante una disposición unilateral de voluntad, un negocio jurídico completo o relación jurídica particular, repercutiendo en la esfera de otro sujeto (FORNO, Hugo, op. cit., pág. 87), su inscripción significa la cancelación automática de la inscripción del acto o contrato porque se extinguió del todo el derecho inscrito, de conformidad con el inciso 1 del Artículo 94 del indicado Reglamento;

Que, en lo que respecta a la eficacia real o eficacia obligatoria de la resolución, esto es, si en virtud de ellas las partes readquieren la titularidad del bien o del derecho real que han transferido por razón del contrato o si sólo tienen un derecho a exigir que se realice el acto necesario para que la readquisición se produzca, a decir de FORNO (op.cit.pág. 91), ello depende de la posición que cada legislación adopte en cuanto al modo de transferir la propiedad; para el caso de los inmuebles, en el Perú, la transferencia se produce por el sólo mérito del consentimiento y en estos casos la resolución debe producirse con eficacia real por cuanto no existe otro requisito que cumplir, aunque ello, a decir del mismo autor, podría originar problemas en materia de registro cuando no se trate de resolución judicial, principalmente en lo que se refiere a los terceros que hubieren contratado con el incumpliente con dominio inscrito, o también en relación a la falta de precisión del título suficiente que daría mérito a la inscripción de la resolución;

Que, respecto al primer aspecto antes señalado, es claro que la resolución no debe afectar los derechos de terceros que hubieren contratado con el incumpliente siempre que hayan actuado de buena fe, la cual se verá enervada, si como en el presente caso, en virtud de los alcances del Artículo 2012 y 2014 del Código Civil, el que adquiere a sabiendas de que la contraprestación no ha sido cancelada totalmente, asume el riesgo de la resolución por incumplimiento; y que en cuanto al título inscribible, si bien nuestra normatividad registral no lo prevé, a diferencia de la española que en su Artículo 59 del Reglamento Hipotecario sí lo precisa; a fin de que el Registro admita los actos concluidos extraregistralmente y que además concuerden con la realidad externa, resulta pertinente, en aplicación del Artículo 2019, inc. 4to. del Código Civil antes glosado, concordante con el Artículo 2010 del mismo texto legal, admitir la inscripción de la resolución automática en base a instrumento público otorgado por la parte que resuelve el contrato, en el que se inserte o acompañe el documento original, o en copia autenticada, de la comunicación indubitable cursada al incumpliente;

Que, conforme lo señala la aludida Exposición de Motivos, independientemente de las normas generales citadas, el Código Civil dispensa un tratamiento específico a la resolución por incumplimiento voluntario en los contratos de compra-venta (Arts. 1561 y 1562); es así que cuando se trata de compra-venta en que el precio debe ser pagado por armadas, si el comprador hubiera pagado más del 50% del precio, el vendedor no puede hacer uso de este derecho, en razón de que la norma imperativa del Artículo 1562 del Código Civil impide en este caso la resolución del contrato por falta de pago;

Que, para que se pueda proceder a la inscripción del cumplimiento de la cláusula resolutoria expresa en los contratos de compra-venta a plazos, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador, no sólo si se han cumplido los requisitos y formas que señala el Artículo 1430 del Código Civil, sino también si han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada y que el comprador no haya pagado más del 50% del precio;

Que, la inscripción del presente acto supone un procedimiento que debe ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, dado el rigor con que se produce, y los efectos cancelatorios que se derivan para el titular registral del asiento; siendo uno de los

puntos más delicados de la técnica registral el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, principalmente por sus trascendencia y porque es necesario para tal prueba, atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro, así lo ha reconocido incluso la jurisprudencia española sobre la materia, no obstante que este tema ha sido ampliamente tratado en las normas hipotecarias españolas»

La segunda Resolución del Tribunal Registral que comentamos es la N° 394-97-ORLC/TR, la misma que bajo fundamentos similares a los expuestos en la primera Resolución comentada, dispone revocar la observación formulada por el Registrador y disponer su inscripción.

«VISTA la apelación interpuesta por el Dr. ROBERTO ATO DEL AVELLANAL (hoja de Trámite N° 2901 del 20 de febrero de 1997) contra la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble, Dr. Tulio Beloglio Beloglio a la solicitud de inscripción de la Resolución de Compra-venta otorgada por el apelante según Escritura Pública del 16 de Enero de 1997 extendida por el Notario de Lima, Dra María Mujica Barreda, en representación de don Enrique Silva Ruete y su esposa doña Bárbara Ann Saxton Scarfe de Silva, del Contrato de Compra-venta celebrado por dichos vendedores con don José Santos Polanco Quiroz y doña Nancy Liliana Cano Valdez, respecto del inmueble inscrito en la ficha N° 251928 del Registro de la Propiedad Inmueble. El Título se presentó el 20 de Enero de 1997 con el N° 9375. El Registrador denegó la inscripción por cuanto: la resolución se refiere a la sentencia para resoluciones judiciales o extrajudiciales, con el informe oral presentado por el Dr. José Luis Naveda Tuesta, interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz, y;

CONSIDERANDO

Que, mediante la Escritura Pública conformante del Título venido en grado, el Dr. Roberto Ato del Avellanal zactuando en nombre de don Enrique Silva Ruete y de su esposa doña Bárbara Ann Saxton Scarfe de Silva, según el poder de representación inscrito en el asiento 1-a de la ficha 87703 del Registro de Mandatos en mérito al título archivado N° 2576 del 10 de Octubre de 1983, hace valer la resolución de pleno derecho por incumplimiento de pago de parte del precio del inmueble ubicado en la Avenida El Sol,

sub-lote N° 1B, Lote 1 de la Manzana A-1 de la Parcelación semi-rústica El Sol de la Molina, Distrito de La Molina, inscrito en la ficha N° 251928 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que los precitados mandantes vendieron a don José Santos Polanco Quiroz y doña Nancy Liliana Cano valdez, según el contrato de Compra-venta que fuera elevado a Escritura Pública el 8 de Abril de 1994 ante el Notario del Callao Dr. Oscar E. Medelius Rodríguez, con intervención de la empresa Frigorífico Camal Moderno S.A, en calidad de Garante Solidario de los compradores del bien e inscrito con el Título archivado N° 124865 del 7 de Agosto de 1996 en el asiento 2-C de la mencionada ficha N° 251928;

Que, de acuerdo a la Cláusula Cuarta del antedicho Contrato de Compra-venta, las partes intervinientes fijaron el precio del inmueble en U.S.\$80,000.00, pagaderos mediante sesenta letras de cambio de U.S.\$1,333,34 cada una, con vencimiento cada treinta días a partir del 30 de Marzo de 1994, estipulando en la Cláusula Quinta, textualmente que: "...La falta de pago de tres (3) letras sucesivas o no, producirá la resolución automática del presente contrato de Compra-venta sin que para tal efecto se necesite de requerimiento previo de ningún tipo, quedando en consecuencia en beneficio de los vendedores, en calidad de lucro cesante el monto que hubiera sido abonado hasta ese momento. La resolución sólo pueden pedirla los vendedores..."

Que, la Escritura Pública de resolución de Compra-venta que se pide inscribir se sustenta en el incumplimiento del pago de más de tres letras de cambio por parte de los compradores, según se acredita con el texto de la carta cursada por vía notarial que obra inserta en el respectivo instrumento y de cuyo tenor se aprecia la aducida falta de pago de más de tres cuotas mensuales del precio del bien, como también la constancia notarial de su entrega a tenor del Art. 100 del Decreto Ley N° 26002 que aprobó la Ley del Notariado;

Que, la observación registral versa sobre la necesidad de la intervención judicial para determinar la procedencia de la resolución de un contrato de Compra-venta y que resulta necesario precisar los alcances y consecuencias del acto que se solicita inscribir, a efectos

de lo cual este Tribunal debe atenerse a su pronunciamiento para un caso similar, contenido en su Resolución N° 040-97-ORLC/TR del 30 de enero de 1997;

Que, en este sentido a diferencia de la resolución por incumplimiento prevista en el Art. 1428 del Código Civil y sobreentendida siempre en los contratos sinalagmáticos, cuya ejecución procede en vía de acción y se produce cuando el Juez así lo declara, la cláusula resolutoria expresa, prevista en el Art. 1430 del citado Código, opera cuando la parte infiel, invoca la resolución unilateral por causal prevista en dicha cláusula y la comunica a la parte infiel, circunstancia que determina la eficacia de la citada cláusula produciéndose la resolución automática sin intervención del Juez, conforme se expresa en la Exposición de Motivos sobre la materia, publicada el 8 de Abril de 1989 en el diario Oficial El Peruano;

Que, si bien la modificación introducida en el Art. 1372 del Código Civil por las disposiciones modificatorias del Código Procesal Civil, que establece en su segundo párrafo: "... 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...", contiene una imprecisión terminológica, ello no puede cambiar la naturaleza jurídica de la resolución extrajudicial que no requiere de intervención judicial; sostener lo contrario sería admitir que el tratamiento legislativo de la resolución por incumplimiento voluntario de la contraparte, normados en los Arts. 1429 y 1430, que se efectúan mediante resoluciones extrajudiciales, han quedado derogadas, y que en

esta materia el Código Civil ya no acepta la aplicación de la cláusula expresa de resolución que tiene su origen directo en la *Lex Commissoria* del Derecho Romano, que goza de un gran auge en el derecho moderno y que permite resolver automáticamente el contrato por el simple hecho de su no ejecución, sin que el Juez tenga que intervenir, sin que él tenga el medio de retardar o de impedir la resolución mediante la concesión de un término al deudor (FORNO, Hugo, Resolución por Incumplimiento en Temas de Derecho Contractual-1987, pag 115.);

«...No puede desconocer el derecho del deudor de oponerse a que funcione la resolución, pero esta oposición no puede parar los efectos de ella...»

Que, no puede desconocerse el derecho del deudor de oponerse a que funcione la resolución, pero esta oposición no puede parar los efectos de ella, que se producen por mandato de la Ley. Ocurre pues, que la oposición del deudor debe recorrer un camino distinto, o sea, no intentar detener la resolución de pleno derecho, sino recurrir al Juez para que constatando que no se han dado los supuestos de aplicación del pacto comisorio, declare que la resolución no se ha producido y que por ello, el contrato continúa vigente. En el interín, o sea en el lapso que medie entre el conocimiento de la comunicación del acreedor y la sentencia que declare que el contrato continúa vigente, la resolución de pleno derecho produce todos sus efectos, porque como dice Morello, está ya materializada. (DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, El Contrato en General, Vol. XV, 2da parte, Tomo IV.);

Que, ante los efectos fatales de la cláusula resolutoria expresa, 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” (Comentario al artículo 1456 del Código Civil Italiano citado por Manuel de la Puente y Lavalle, Op. Cit.); es así que la cláusula debe cumplir con lo siguiente: a) La condición previa, es decir, el incumplimiento que provocará la resolución y b) El efecto específico que tiende a producir, siendo que revisado el título alzado, se advierte, como ya se ha señalado, el cumplimiento de la especificidad de la cláusula resolutoria pre-existente y el efecto producido;

Que, en cuanto al momento en que la resolución produce efectos, cabe señalar que no obra de pleno derecho con el incumplimiento, sino cuando la comunicación es recibida por el deudor incumplido, a tenor del segundo párrafo del Art. 1430 del Código Civil; y en razón de que no se establece su contenido ni una formalidad específica para la comunicación, se entiende que debe reunir los requisitos mínimos, haciéndole saber a la parte incumplidora la voluntad de hacer valer la cláusula resolutoria expresa, declarando resuelto el contrato ante el incumplimiento de una o varias obligaciones individualizadas con las

modalidades convenidas, como bien lo señala la Exposición de Motivos del Código Civil antes citada y que debe ser fehaciente, para que no quede duda que el acreedor está haciendo uso del derecho que le concede la ley, circunstancia que ha sido satisfecha en el título alzado en razón de la aludida carta notarial inserta en el instrumento público;

Que, si bien en nuestras normas registrales no se contempla específicamente que las cláusulas resolutorias expresas incluidas en un contrato de compra-venta sean inscribibles, porque se entiende que surten sus efectos por aplicación del principio de fe pública registral, es de señalar que el Art. 44, Inc. 5 del Reglamento de las Inscripciones establece que toda inscripción, además de los requisitos especiales que para cada clase determina, contendrá las condiciones del derecho que se inscriban, dentro de las cuales se pueden considerar a dichas cláusulas, aunque no se trate de condiciones ya que no son hechos futuros e inciertos, pero si son sanciones que entran en juego por aplicación del ordenamiento jurídico; atendiendo a esto, es conveniente que aparezcan en los asientos registrales para que haya una mayor seguridad en la contratación, con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quien es titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito;

Que, por otro lado, si resulta inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados, debiendo constar en un nuevo asiento extendido a favor de quien corresponda, según lo señalan expresamente los artículos 2019 inc. 4 del Código Civil y 62 del Reglamento de las Inscripciones; y porque el ejercicio de la resolución por incumplimiento produce efectos extintivos, mediante una disposición unilateral de voluntad, un negocio jurídico completo o relación jurídica particular, repercutiendo en la esfera de otro sujeto (Hugo Forno, Op. Cit., pag. 87), su inscripción significa la cancelación automática de la inscripción del acto o contrato porque se extinguió del todo el derecho inscrito, de conformidad con el inc. 1 del Art. 94 del indicado Reglamento;

Que en lo concerniente a la eficacia real o eficacia obligatoria de la resolución, esto es, si en virtud de ella las partes readquieren la titularidad del bien o del derecho real que han transferido por razón del contrato, o si solo tienen un derecho a exigir que se

realice el acto necesario para que la readquisición se produzca, a decir de Hugo Forno (op. cit., pag. 91), ello depende de la posición que cada legislación adopte en cuanto al modo de transferir la propiedad; para el caso de los inmuebles, en el Perú, en donde la transferencia de propiedad se produce por virtud de la creación de la relación obligatoria, la resolución debe producirse con eficacia real por cuanto no existe otro requisito que cumplir, aunque ello, a decir de Forno, podría originar problemas en materia de registro cuando no se trate de resolución judicial, principalmente en lo que se refiere a los terceros que hubieren contratado con el incumplido siempre que hayan actuado de buena fe, la cual se verá enervada, si como en el presente caso, en virtud de los alcances de los Arts. 2012 y 2014 del Código Civil, el que adquiere a sabiendas de que la contraprestación no ha sido cancelada totalmente asume el riesgo de la resolución por incumplimiento; y que en cuanto al título inscribible, si bien nuestra normativa registral no lo prevé, a diferencia de la española que en su Art. 92 del Reglamento Hipotecario si lo precisa; a fin de que el Registro admita los actos concluidos extraregistralmente y que además concuerdan con la realidad externa, resulta pertinente, en aplicación del Art. 2019 inc. 4) del Código Civil antes glosado, concordante con el Art. 2010 del mismo texto legal, admitir la inscripción de la resolución automática en base a instrumento público otorgado por la parte que resuelve el contrato, en el que se inserta el documento original o en copia autenticada, de la comunicación indubitable cursada al incumpliente;

Que, a mayor abundamiento y estando al precio del bien que las partes contratantes acordaron, del respectivo contrato, se constata que los compradores no pagaron más del cincuenta por ciento del precio pactado, no siendo de aplicación lo preceptuado por el Art. 1562 del Código Civil, según el cual, si el comprador paga más del antedicho porcentaje, el vendedor no puede hacer uso de la cláusula resolutoria por falta de pago;

Que, de otro lado debe tenerse en cuenta que la expresión “de pleno derecho” incluida en la redacción del Art. 1430 del Código Civil no constituye una declaración carente de contenido jurídico sino todo lo contrario, esto es, que el legislador al vincular el presupuesto de la resolución a la referida frase ha determinado que la condición resolutoria sea amparada en todas las esferas del derecho sin limitación alguna, puesto que correspondiéndole a “pleno” el significa-

do de “completo”, resulta inadmisibles que en los diversos ámbitos que el Derecho regula o que por su naturaleza se sujetan al derecho, se desconozca los alcances de esta expresión “de pleno derecho” que esencialmente no es declarativa sino que responde a un mandato, por lo que, si dado el caso que en nuestro Derecho Registral no se ha recogido la resolución contractual en alguna de sus normas, sin excepción alguna; los Registros Públicos, ante la manifiesta pretensión de un accionante, tienen el imperativo jurídico de aceptarla e incorporarla, adecuando esta institución civil al marco normativo de la actividad registral;

Que, consecuentemente dada la divergencia habida entre el Art. 1430 y el 1372 del Código Civil, la autoridad competente no puede abstenerse de ejercer la interpretación jurídica de las normas, lo cual de por sí, constituye un aspecto del ejercicio del Derecho, sino que también, al interpretar las normas en cuestión, necesariamente debe acatar el sentido del mandato contenido en la expresión “de pleno derecho” con la orden que emana de las normas reseñadas en el considerando anterior.

Que en cuanto al ejercicio del poder de representación por parte del apelante, del correspondiente título se aprecia el apoderamiento indubitable que se le confirió para enajenar el inmueble cuya venta se resuelve mediante la concesión de la facultad de celebrar “Contratos de compra-venta” y siendo que, de la naturaleza de esta institución contractual se deriva necesariamente la posibilidad de pactar la resolución del acuerdo, opción que se explica en la diligencia que el apoderado debe tener en defensa de los intereses de sus representados, se deduce que pudiendo haber convenido la resolución contractual como lógica previsión frente a la hipótesis de incumplimiento de pago del precio, consecuentemente le corresponde al representante demandar la resolución acorde a las causales que se previeron; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción de acuerdo a los fundamentos vertidos en la presente resolución.» **EX**