

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA DE DERECHO**



**Criterios para inscribir la resolución extrajudicial de pleno derecho en el  
Sistema Registral Peruano**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

**Pedro Alexis Yampufe Salazar**

**ASESOR**

**Victor Javier Sanchez Seclen**

<https://orcid.org/0000-0002-3953-5526>

**Chiclayo, 2022**

**Criterios para inscribir la resolución extrajudicial de pleno  
derecho en el Sistema Registral Peruano**

PRESENTADA POR:

**Pedro Alexis Yampufe Salazar**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de

**ABOGADO**

APROBADA POR:

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños  
PRESIDENTE

Ever de la Cruz Gonzalez  
SECRETARIO

Victor Javier Sanchez Seclen  
VOCAL

## **Dedicatoria**

A mis padres y hermanos por ser la fuerza y motivo de mi superación constante

## **Agradecimientos**

A mis padres.

Al Dr. Victor Javier Sanchez Seclen por las constantes asesorías en la presente investigación.

## Índice

Resumen.....	5
Abstract.....	6
Introducción.....	7
1.1. Revisión de literatura.....	8
1.2. Materiales y métodos.....	20
1.3. Resultados y discusión.....	20
Conclusiones.....	35
Recomendaciones.....	36
Referencias.....	37

## Resumen

La presente investigación tuvo por objetivo determinar los criterios jurídicos viables y necesarios para establecer la incorporación de la inscripción en registros públicos de la resolución de pleno derecho ya que en la actualidad el reconocimiento de la realidad registral no tiene certidumbre en este aspecto y esto podría tener consecuencias negativas. Para ello es necesario, en primer lugar, definir y conocer la situación actual de la resolución de pleno derecho de tal manera que podamos conocer sus alcances y limitaciones y así poder compararlo con la legislación y jurisprudencia extranjera. Seguidamente se analiza los criterios y viabilidad de la inscripción de la resolución de pleno derecho y así poder determinar el rubro correspondiente en que deba proceder la inscripción. Finalmente, se expone los criterios jurídicos que son necesarios y que avalan su incorporación en nuestro ordenamiento legal.

**Palabras Clave:** Inscripción en registros públicos, resolución de pleno derecho, criterios jurídicos, rubro de inscripción.

## **Abstract**

The objective of this research was to determine the viable and necessary legal criteria to establish the incorporation of the registration in public registers of the resolution of full right since at present the recognition of the registry reality has no certainty in this aspect and this could have negative consequences. For this, it is necessary, first of all, to define and know the current situation of the resolution in full law in such a way that we can know its scope and limitations and thus be able to compare it with foreign legislation and jurisprudence. Next, the criteria and viability of the registration of the resolution of full right are analyzed and thus be able to determine the corresponding item in which the registration should proceed. Finally, the legal criteria that are necessary and that guarantee its incorporation into our legal system are exposed.

**Keywords:** Registration in public registers, resolution of full right, legal criteria, registration item.

## Introducción

Es ya conocido legal, doctrinaria y jurisprudencialmente el tema de la resolución del contrato. Ante tal situación, la ley nos ofrece remedios para hacer efectivos nuestros derechos dentro de un contrato, tales como la resolución judicial y extrajudicial, siendo esta última objeto de esta investigación. Así pues, la resolución contractual es una figura jurídica que la ley otorga al acreedor de una relación contractual con prestaciones recíprocas ante un incumplimiento de naturaleza grave, y ya desde hace muchos años ha existido esta figura, y como es evidente ha pasado a formar parte de nuestra legislación peruana.

El planteamiento resulta de un análisis de la resolución extrajudicial, pues el legislador a otorgado dos vías para poder hacerlo efectivo, la primera es la resolución de cláusula expresa contemplado en el artículo 1430 del Código Civil, y la segunda es la resolución de pleno derecho o resolución por intimación contemplado en el artículo 1429 del Código Civil. Lo llamativo de esto es que, actualmente aún no se ha determinado específicamente como es que debería inscribirse en el sistema registral y bajo que rubro.

Debido a esta situación problemática, se considera necesario analizar la viabilidad de la implementación en nuestro ordenamiento jurídico, es decir, la viabilidad de implementar un mecanismo específico y eficaz para poder inscribir la resolución contractual, en especial la de pleno derecho.

Ante tal planteamiento surge la problemática sobre, bajo qué rubro deberá inscribir el registrador la resolución de pleno derecho para que opere y surta todos sus efectos. Entonces, ante esta realidad se ha formulado la siguiente pregunta que atañe a la presente investigación: ¿Cuál deberá ser el rubro en el que se deba incorporar correctamente en el sistema registral la resolución contractual de pleno derecho?

Ante la pregunta planteada se ha formulado la siguiente hipótesis:

Si no se ha determinado un rubro en específico para la inscripción de la resolución contractual de pleno derecho en el sistema registral entonces se deberá tomar en cuenta la inscripción en forma de cancelaciones.

Para poder determinar esta hipótesis se ha establecido como objetivo general de la investigación: Determinar los criterios jurídicos para inscribir la resolución contractual de pleno derecho en el sistema registral peruano. A fin de lograr el objetivo general se ha establecido dos criterios específicos: Determinar la situación actual del supuesto normativo de la resolución contractual extrajudicial de pleno derecho para determinar sus alcances y deficiencias en el sistema jurídico peruano; y sustentar la necesidad de incorporar la resolución contractual extrajudicial de pleno derecho en el sistema registral de pleno derecho en el sistema registral en el rubro de cancelaciones.

En razón a los objetivos propuestos, la presente investigación ha sido dividida en dos capítulos. En el primer capítulo se aborda el marco teórico conceptual, la naturaleza, alcances y deficiencias de la resolución de pleno derecho. En el segundo capítulo se evalúa de manera más detallada y a cabalidad la inscripción de la resolución de pleno derecho y así poder determinar cuál sería el rubro correcto para su inscripción.

Determinar estos criterios jurídicos será un mecanismo de ayuda para nuestra realidad jurídica y el sistema registral peruano, amparado en cuestionamientos y bases jurídicas válidas de tal manera que haya mucha más precisión en el ámbito registral.

## 1.1. Revisión de literatura

### Antecedentes

En el presente artículo se desarrolla los temas de discusión y aspectos controvertidos y para ello se desarrolla el marco teórico conceptual con el propósito de conocer las ideas, fuentes y referencias que han sido consideradas como antecedentes, así mismo se desarrolla las bases teóricas y se realiza los conceptos a tener presente en el desarrollo de la discusión.

Leysser, L. (2014). *Introducción al régimen general de los negocios jurídicos*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Este libro es importante para la presente investigación porque ayuda en todos los actos, requisitos, existencia, validez y eficacia de los negocios jurídicos antes de su inscripción de tal manera que nos permite evidenciar si el documento o instrumento que se quiere ingresar a conocimiento público es susceptible de ser inscrito o no en Registros Públicos.

Morales, R. (2006). *Estudios sobre teoría general del contrato*. Editora Jurídica Grijley. Lima-Perú (Biblioteca Usat)

El autor de manera precisa y directa brinda los elementos o requisitos esenciales del contrato, así como también la clase de contratos y como es la formación de ellos. Este libro sirve a la presente investigación para indagar sobre todos aquellos efectos que del mismo contrato emanan.

Morales, R. (2018). *Hacia una concepción autónoma de la responsabilidad precontractual y su aplicabilidad en el ordenamiento jurídico peruano*. *Ius et Veritas*, (57), 170-189.

Es importante leer este apartado porque el autor nos brinda conceptos previos y necesarios del contrato, lo cual será necesario su revisión para obtener conceptos y nociones precisas de estos tratados. Es así que, el autor brinda reflexiones críticas y analiza un caso judicial en el que demuestra la responsabilidad precontractual y contractual, de tal manera que será importante para la determinación de la responsabilidad frente al incumplimiento posterior

Horna, V. (2019). *El Régimen de la Ineficacia en Sentido Estricto: Análisis de los Supuestos de Resolución en el Código Civil Peruano* (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú-CENTRUM católica (Perú)).

Es importante revisar esta tesis porque el autor efectúa una revisión integral del artículo del Código Civil referente a la resolución contractual a fin de observar su tratamiento, y así analizar los diversos supuestos en que tiene lugar la resolución, evaluando la complejidad de la ineficacia.

Hoyos, L. (2018). *La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento*. UNPRG. Lambayeque-Perú.

Esta tesis desarrolla de manera clara y precisa cada aspecto sobre la ineficacia funcional precisamente por el incumplimiento de las obligaciones de los diferentes contratos y cómo es que se procede a realizar la resolución. Y por ello el autor llega a la siguiente conclusión: “*La casuística judicial en materia de resolución pone de manifiesto que no existe uniformidad en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas pertinentes; en muchos casos, por la dispersidad de la propia normatividad.*”

Sánchez, B (2005). *Resolución Contractual*. Revista Peruana de Jurisprudencia. N°55. Revista IUS.USAT.

Esta revista es importante porque nos brinda conceptos, alcances y criterios tan fundamentales como los antecedentes, para poder determinar si nuestra adaptación al ordenamiento peruano es la correcta; así mismo los fundamentos; la naturaleza jurídica esencial: la intimación, su formalidad, su contenido y sus efectos; además el plazo necesario que se debe optar para que pueda operar; la mora y los daños y perjuicios que de ella se derivan.

Ramírez, F. (2019). *La resolución contractual. Lex*: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas, p. 295-302.

Este artículo es muy importante porque nos resume de manera precisa los medios por los que se puede dejar sin efecto una obligación propia de un contrato celebrado a causa del incumplimiento de una de las partes. Así pues, nos da conceptos de las variantes posibilidades de resolución y las contrasta entre ellas para determinar alcances y deficiencias.

Morales, R. (2019). *Patologías y remedios del contrato*. Instituto Pacífico. Lima.

Este libro es interesante porque nos habla precisamente de las patologías del contrato frente al principio de fe pública registral, y así podremos evidenciar si es que existe una vulneración al principio de legalidad y título fehaciente, lo cual es una gran controversia pues se entiende que lo que está en registros públicos es cierto para toda la sociedad. Frente a esta postura, un bien que está inscrito a nombre de una persona y luego por resolución deja de serlo, debería constar en un asiento registral indubitable.

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

Este artículo es muy importante porque el autor nos ofrece los efectos inmediatos de la resolución y los alcances que tiene como el efecto liberatorio, la irretroactividad de la resolución, la obligación de restitución y de reembolso, inclusive los derechos de terceros afectados y la obligación de resarcimiento. Asimismo, será necesario porque nos aclara algunas dudas respecto de la retroacción de los efectos, porque por regla general los efectos deben retrotraerse hasta el momento de la celebración del contrato, pero esto es

solo concebible en prestaciones inmediatas. En cambio, no pasa esto con las prestaciones continuadas, pues las prestaciones recíprocamente ejecutadas no deberían afectarse y deberían permanecer firmes, en otras palabras, no existe retroactividad ni el efecto restitutorio. Tal como lo dice el autor del presente artículo citando a la propuesta del numeral 5 del artículo 114 del Proyecto de Gandolfi:

*“Si el cumplimiento se produce durante la ejecución del contrato de cumplimiento continuo o periódico, el efecto de la resolución no afecta a las prestaciones cumplidas con anterioridad. Así, por lo tanto, las prestaciones ejecutadas no deben ser restituidas quedando extinguida la obligación”*

Vega, C. (2017). *La inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble y la vulneración a los principios registrales de legitimidad y título fehaciente*. UCV. Lima-Perú.

Esta tesis, se relaciona con mi propuesta de trabajo en el sentido que estudia la inscripción de la resolución unilateral de un contrato. Entonces el autor llega a una conclusión: *“En los Registros Públicos no pueden inscribirse actos dudosos como la resolución unilateral de contrato, ya que solo se permite inscribir actos que gocen de verosimilitud, como lo ha establecido y la doctrina y jurisprudencia”*

*“La resolución unilateral de contrato no puede dejar sin efectos un asiento registral que goza de presunción de exactitud, ya que esta solo puede ser destruida por autorización del titular registral o por sentencia judicial”*

*“En el ámbito registral, la resolución unilateral de contrato al contradecir principios registrales por, no funciona sin sentencia o declaración del propio deudor. Lo contrario es validar la potencial arbitrariedad del acreedor y permitir la inscripción de títulos sin control de legalidad”*

Así mismo, nos da unas recomendaciones después de toda su exposición:

*“Es recomendable que los registradores públicos de la SUNARP, realicen su calificación registral de los títulos de inscripción de resolución unilateral de contrato en base a los principios registrales de legitimación y título fehaciente, dado la importancia que tienen para proteger la seguridad jurídica en los registros públicos.”*

*“Se recomienda que el Tribunal Registral como ente máximo en los Registros Públicos, realice un análisis profundo acerca de la procedencia de la inscripción de la resolución unilateral de contrato en contraste con los principios registrales de legitimación y título fehaciente, ya que hasta el momento no existe un pronunciamiento aplicando los principios registrales en mención, por parte del tribunal”*

Arámbulo, L. (2018). *Incumplimiento y resolución contractual extrajudicial: una propuesta de modificación del art. 1429 del código civil peruano*. (Tesis de licenciatura en Derecho). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho, Lima, Perú.

Esta tesis desarrolla un análisis y propone una modificación al artículo 1429 del código civil. Mi propuesta busca analizar con mayor acierto el problema de cómo debería

inscribirse la resolución de pleno derecho en Registros Públicos. En este sentido, la autora llega a la siguiente conclusión:

*“No cualquier incumplimiento justifica un remedio tan radical como la resolución del contrato. El presupuesto para ello es que el incumplimiento sea grave o esencial, es decir, que frustre sustancialmente aquello que el acreedor tenía derecho a esperar en virtud del contrato (esto es, que impida el fin contractual buscado por el acreedor). Si el incumplimiento sufrido no tiene esta entidad, lo legítimo es que el acreedor opte por la exigencia de cumplimiento al deudor”*

Arellano, L. (2019). *La resolución contractual por incumplimiento en el sistema legal español y su concomitancia en el sistema legal peruano.*

Es importante y necesario revisar este documento porque nos da a conocer los efectos que produce la resolución contractual y de esta manera poder evaluar si se pudiese o no pedir una indemnización por el daño causado al acreedor más los intereses legales. Además de ello nos refiere a la forma en como debe ser la demanda al informarnos si debe plantearse como pretensión principal o subordinada

SUNARP (2018). Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de Predios.

Texto que ha sido comentado por Vocales del Tribunal Registral, registradores públicos y especialistas del sistema nacional del Sistema Nacional de Registros Públicos. Es importante analizar este texto porque son datos directos y requisitos expuestos para poder garantizar y cautelar la seguridad jurídica.

López, R. (2019). *La resolución por intimación: ¿acto inscribible en el registro de predios?* PUCP

Es fundamental e importante revisar este trabajo académico porque nos habla sobre la naturaleza de la resolución como acto inscribible en Registros Públicos. Es así que nos describe un problema respecto a esta inscripción ya que en el reglamento de registros de predios no está contemplado como acto inscribible aun cuando si debiese ser registrado. Por ello el autor menciona: *“Es objetivo del presente trabajo académico realizar un análisis de la institución jurídica -resolución por intimación-, teniendo en cuenta sus aristas normativas y doctrinarias. Para después establecer alguna propuesta para su regulación más eficiente, atendiendo a la naturaleza”* (p. 1). El autor concluye en que la manera para que exista exactitud registral es utilizando la figura de anotación preventiva.

Osterling, F (2010). *Resolución por incumplimiento, penas, obligaciones y fraude a la ley.*

Esta revista será muy necesaria tener en cuenta porque nos da algunos alcances y conceptos fundamentales de la resolución contractual para poder determinar los aspectos relacionados y cuáles son las consecuencias que se generan por los incumplimientos inclusive la posibilidad de obtener una indemnización.

Maldonado, M. (2017). *Las obligaciones de restitución y de reembolso como efectos de la resolución contractual*.

Es importante revisar detenidamente este artículo porque analiza un Pleno Jurisdiccional relacionado a una figura que no ha sido desarrollada correcta y ampliamente por el legislador peruano el cual es el reembolso contemplado en el artículo 1372 del código civil peruano. Además, el autor expone una vía distinta para que el acreedor perjudicado pueda, de buena fe, reclamar el monto del valor de lo construido a pesar de la existencia del incumplimiento.

Torres, A. (2007). *Rescisión y resolución del contrato*. Recuperado de <https://www.ettorresvasquez.com/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.

Este es un artículo muy necesario contemplar ya que el autor nos brinda información precisa de los alcances, bases y pronunciamientos de la resolución extrajudicial. Así mismo, nos da a conocer todos los efectos que ocurren en todos los ámbitos al momento de resolverse, como la retroactividad, los efectos entre las partes y contra los terceros y, sobre todo, lo que más nos interesa en la presente investigación, los efectos de la resolución en los contratos de ejecución continuada y todas sus teorías.

Rimasacc, A (2018). *La resolución del contrato y la determinación del plazo prescriptorio*. pág. 42-53. (biblioteca usat)

Este es un artículo de revista en el que el autor analiza y revisa si la resolución por una causal de incumplimiento generaría un mecanismo de autotutela, lo cual evidentemente resulta un mecanismo de defensa para el acreedor, pero también analiza si es que es necesario que durante un proceso de resolución contractual se requiere acreditar fehacientemente que la parte incumplidora no cumplió con la debida prestación.

Ugarte, D. (2018). *La mitigación de daños en la responsabilidad por incumplimiento contractual: breve análisis comparado en el derecho civil de Argentina y Perú*. *Derecho PUCP* p. 119-159.

Este artículo es necesario e importante para esta investigación porque comparan el modelo adoptado en Perú y Argentina en el aspecto evitar los daños propios de la obligación contractual y no solo ello, sino que además se refiere a su estructura, contenido, reglas y naturaleza de la resolución y obligación contractual. Así pues, se realiza semejanzas y diferencias entre ambas legislaciones y cómo es que concuerdan en la misma interpretación.

#### CXC PLENO REGISTRAL SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL (2018)

Es importante revisar detenidamente los criterios de este pleno registral realizado en SUNARP a fin de poder observar los cuestionamientos y alcances de la inscripción de una resolución unilateral de un contrato, como lo es la resolución de pleno derecho.

Piana, M. (2020). *Resolución por inexecución de obligaciones mediante intimación del acreedor. Algunos comentarios sobre su regulación civil y registral. Giuristi: Revista de Derecho Corporativo*, (1), 83-123.

Este artículo es de mucha utilidad para esta investigación ya que nos brinda criterios claros y precisos sobre la importancia de inscribir la resolución ya que confronta algunas cuestiones del régimen de inscripción del año 2008 que permitía la inscripción al nuevo régimen del año 2013, el cual presenta algunos inconvenientes, ya que el autor expresa que no existe motivos para poder aceptar únicamente la resolución de cláusula expresa y no la de pleno derecho, lo cual supone un retroceso del reglamento de inscripciones.

De Los Santos, E. (2016). *Los remedios sinalagmáticos contractuales y la justicia correctiva: Un ensayo sobre los remedios contractuales a partir de un breve estudio comparado*. Foro Jurídico.

Este artículo servirá a la presente investigación porque brinda un estudio detenido sobre las figuras jurídicas que ofrece nuestro ordenamiento jurídico, cuáles son los remedios sinalagmáticos y cuáles son los presupuestos de cada uno de ellos, pero en específico de la resolución extrajudicial, ya que nos da los lineamientos que debemos tener presente como el de la gravedad del incumplimiento, el plazo prescriptorio y la comunicación fehaciente.

Bases teóricas conceptuales.

Código Alemán

*“Art. 326. - Si en un contrato bilateral una parte está en mora en cuanto a la prestación que le incumbe, la otra parte puede señalarle un plazo para la efectución de la Prestación con la declaración de que rehusará la aceptación después del transcurso del plazo. Después del transcurso del plazo está autorizada a exigir indemnización de daños a causa de no cumplimiento o a desistir del contrato” (CODIGO CIVIL ALEMÁN)*

Código Italiano

*“Art. 1454.- A la parte incumplidora la otra parte podrá intimarle por escrito que cumpla dentro de un término congruo, bajo apercibimiento de que, transcurrido inútilmente dicho término, el contrato se entenderá, sin más resuelto. El término no podrá ser inferior a quince días, salvo pacto en contrario de las partes o que, por la naturaleza del contrato o de acuerdo con los usos, resulte conveniente u término menor. Transcurrido el término sin que se haya cumplido el contrato, éste quedará resuelto de derecho” (CODIGO ITALIANO)*

Conceptos fundamentales.

Resolución Contractual Extrajudicial de Pleno Derecho:

*“La resolución del contrato opera judicial o extrajudicialmente y sus efectos se retrotraen al momento de su celebración, salvo el caso de los contratos de ejecución continuada o periódica en los que los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva”* (Morales, 2013).

*Se trata de un supuesto en virtud del cual las partes han convenido en la posibilidad de declarar resuelta extrajudicialmente la relación obligacional que las vincula, evitando así el costoso trámite de acudir a los tribunales a fin de obtener similar resultado. Cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada tiene dos opciones: exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato y en ambos casos la indemnización por daños y perjuicios; es decir, el acreedor debe optar por una de las dos alternativas y no por las dos a la vez* (Osterling, 2010)

Nuestro ordenamiento jurídico peruano conoce esta figura como “resolución de pleno derecho” “resolución por intimación”, “resolución por autoridad del acreedor” pero el concepto principal nos lo da nuestro Código Civil en su artículo 1429:

*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*

Otro concepto interesante nos lo brinda Messineo cuando sostiene que:

*la resolución pone fin al contrato, pero implícitamente pone fin también a la resolución obligatoria engendrada por el contrato, agregando que la resolución suele ser referida lógicamente al contrato porque este no ha sido todavía ejecutado, ya que él es de ejecución continuada. Resulta la resolución de un contrato válido, es por ello que el codificador hace énfasis al decir que es un contrato válido* (1952. p. 351.)

*La “resolución por intimación” o Nachfrist, recogida en el art. 1429 CC, si bien es un mecanismo extrajudicial, solo tiene fundamento ante incumplimientos no esenciales o no graves, ya que solo en este supuesto tiene lógica concederle un plazo al deudor para que realice un futuro cumplimiento* (Arámbulo, 2018)

Naturaleza Jurídica.

Es un acto jurídico realizado por la parte fiel, pero que declara que aún tiene interés en el cumplimiento del contrato bajo un cierto plazo determinado en la intimidación. Esta disposición obliga en primer lugar a no resolver el contrato antes que finalice el plazo. Como lo determina a doctrina italiana es una resolución de carácter unilateral pero también es un acto irrevocable. Sin embargo, también podría ser un acto potestativo en cuanto tiene la posibilidad de comunicar que se extinguirá la obligación si no se cumple dentro del plazo señalado. Por esta razón la comunicación es de carácter recepticio no solo porque está dirigida a ella si no porque hace lo adecuado para que sea conocida.

### Formalidad de la Intimación.

Manuel de la Puente y Lavalley y otros autores de la doctrina nacional consideran que la formalidad es la Carta Por vía Notarial pues así lo determina el artículo 1429 del Código Civil, pero debe analizarse si se trata de una formalidad ad solemnitatem cuya inobservancia puede comprometer de manera directa a la validez de la formalidad ya que es un requisito necesario exigido por ley o en todo caso su ausencia no afecta la validez del acto y solo sería suficiente la emisión

### Principio de Titulación Auténtica.

El principio de titulación auténtica está expresamente en el artículo 2010 del Código Civil y menciona lo siguiente: *“La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público salvo disposición contraria”*. Pero un concepto más nos brinda el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del año 2001 y expresa que: *“Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”*. Y en este mismo sentido el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del año 2001 y respecto a la Titulación Auténtica nos dice que:

*“La inscripción se efectuará en mérito de documento público de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste y legalizados conforme a las normas sobre la materia”*

El principio de titulación auténtica no admite la inscripción unilateral de la resolución contractual extrajudicial de un documento privado y por tanto se tendría que recurrir a instancia Judicial para tutelar el derecho, estaríamos frente a una incompatibilidad de la norma.

Se debe tener presente optar por los siguientes procesos o cuestiones importantes:

- Optar por una resolución contractual con carácter de comunicación recepticia vía carta notarial. Esto en razón a que es el ejercicio del derecho potestativo de comunicar necesariamente a la otra parte.
- Tener en cuenta el incumplimiento esencial o grave frente al acreedor. Ello en razón a que el acreedor ya no interés en seguir con la relación contractual. Esto se da porque existe primero, un incumplimiento en un tiempo que para el acreedor es esencial; segundo, la falta grave de lo que el acreedor esperaba; y tercero, la negación del deudor para cumplir con su prestación.
- Brindar supuestos en los cuales no sea necesario brindar un tiempo para que se cumpla con la obligación. Esto en razón a que el acreedor quiere resolver el contrato de manera inmediata y directa.
- Adoptar de manera correcta la resolución extrajudicial de la regulación alemana y adaptarla a los fines del ordenamiento jurídico peruano.

La necesaria comunicación escrita para la eficacia de la resolución de pleno derecho

La potestad que se les brinda a las partes para poder resolver de pleno derecho sus contratos se encuentra como una figura jurídica regulada y permitida por nuestra legislación. En los artículos 1429 y 1430 del código civil peruano podemos evidenciar la forma de extinción contractual de manera extrajudicial. El artículo 1430 de manera expresa nos refiere lo siguiente: *“puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión”*. Este supuesto es una potestad que las mismas partes acuerdan por la libertad contractual y convienen en que si no se cumple con precisión dicha cláusula las partes pueden declararla resuelta extrajudicialmente. Esto se hace con el fin de evitar los costos de trámite y pérdida de tiempo, pues al final se logrará el mismo resultado.

Jurisprudencia nacional de la resolución de pleno derecho y la necesaria comunicación

La jurisprudencia nacional se ha encargado de aclarar todos los lineamientos de esta resolución extrajudicial y se han pronunciado a favor del carácter recepticio del momento en que se produce la resolución, es decir, para que la resolución de pleno derecho tenga eficacia debe tener la correcta comunicación de carácter recepticio a la parte incumplidora, pues de lo contrario no podrá surtir efecto alguno. Así, mediante Sentencia Casatoria N° 3241-2000- Callao, de fecha 1° de agosto de 2001, la Corte Suprema estableció que:

*“la resolución del contrato de compra-venta del inmueble sub litis se produjo mediante carta notarial, la misma que fue dirigida al mencionado inmueble y no en el domicilio contractual del recurrente preciado en la introducción del contrato, y que consecuentemente, dicha carta notarial no habría surtido efecto legal alguno por cuanto fue remitida a domicilio distinto al convenido en la cláusula decimocuarta, habida cuenta que la resolución del contrato sólo opera si previamente se comunica a la otra parte la intención de ejecutar la cláusula resolutoria”*

De esta disposición podemos evidenciar que es una exigencia obligatoria el curso de comunicación, pero no solo basta una comunicación simple, sino que se debe asegurar que la comunicación sea conocida por el destinatario, es por ello que la Corte suprema estableció que la resolución no podría haber surtido efectos pues la comunicación no fue conocida por el destinatario porque llegó a un domicilio diferente.

Siguiendo este planteamiento Osterling, (2010) afirma:

*“cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada tiene dos opciones: exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato y en ambos casos la indemnización por daños y perjuicios; es decir, el acreedor debe optar por una de las dos alternativas y no por las dos a la vez”* (p. 9).

Tal como lo dice Arámbulo (2018):

*“Por el contrario, nuestro legislador, aun cuando tenía como intención añadir al ordenamiento una vía extrajudicial de resolución que operase sin necesidad de una*

*previa estipulación, terminó por perder de vista tal objetivo. Por el contrario, solo incorporó un procedimiento que tiene como principal finalidad el futuro cumplimiento del deudor y que solo desembocará en la resolución del contrato cuando se verifique (con el transcurso infructuoso del plazo) que el incumplimiento se ha tornado definitivo”. (p. 57)*

Así mismo, el artículo 2010 del código civil peruano expresamente menciona: *“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.”*

## Registro

Las normas registrales del registro público del Perú no establece, ni tiene reglas precisas sobre la inscripción de las cláusulas resolutorias propias de un contrato. Esto se da en razón a que los negocios jurídicos puestos a disposición para la calificación registral obedecen y se someten al principio de fe pública registral. Las inscripciones se realizan indicando todos los requisitos necesarios y las condiciones requeridas para el derecho que se quiere inscribir.

Teorías acordes a la investigación.

Teoría de la condición resolutoria implícita

Actualmente esta teoría no es considerada, pero sirve para determinar si la resolución de pleno derecho es eficiente o no. Al respecto, Torres (2007) afirma:

*“La resolución puede ser construida como una condición resolutoria implícitamente puesta por las partes en el contrato. El evento futuro en que consiste la obligación será el, incumplimiento de uno de los contratantes. Es decir, la resolución se funda en la presunta intención de las partes que, en caso de incumplimiento culposo por una de ellas, la otra se reserva el derecho de reclamar la resolución”. (p.25)*

Teoría del mecanismo funcional de los contratos

Esta teoría nos dice que el fundamento de la resolución se encuentra precisamente en el mecanismo funcional de los contratos, pero de aquellos que tienen prestaciones recíprocas. Y esto encuentra su sustento en la anomalía funcional sobreviniente del contrato. Ello en razón a que en este tipo de contratos las partes se obligan a ejecutar sus prestaciones y por ello debe cumplirlas, entonces el sobrevenido incumplimiento de una de ellas repercute sobre la reciprocidad del contrato poniéndolo en peligro, por tanto, el otro contratante se encuentra facultado para resolverlo y así liberarse de la contraprestación a la cual está obligado.

Teoría de la falta de causa

Esta teoría nos hace referencia a que tiene su fundamento en la sobreviniente falta de la obligación que la contraparte no cumple. Torres citando a Henri Capitant, dice: *“la resolución es la aplicación de la teoría de la causa porque supone un requisito de validez*

*dentro de todo contrato y debe estar presente desde el nacimiento del negocio jurídico hasta su completa extinción.*” (Torres, 2007, p.26)

#### Teoría del enriquecimiento injustificado

Esta teoría encuentra su fundamento en un criterio muy fundamental a tener en cuenta, y es que lo que se busca es que ningún contratante se enriquezca de una manera injustificada produciendo un daño al otro contratante, ya que este último sufre un empobrecimiento directamente en su patrimonio. Ahora bien, cuando se presenta esta situación la reparación del daño no necesariamente se consigue con el cumplimiento forzado ya que esto ya dejó en desventaja al acreedor, por lo tanto, es necesario tutelar de manera adecuada y diferente a quien se perjudica, en este caso la opción más viable es la restitución del bien.

#### Teoría de la sanción

La teoría de la sanción es la que más aplica a nuestra investigación porque la resolución justamente es una medida o un límite al mal comportamiento o al incumplimiento de la contraparte incumplidora. En este sentido, se sanciona a la parte que no cumple con su prestación y se lo condena a perder el derecho a la contraprestación y se lo obliga al pago de los daños ya que la parte fiel se encuentra totalmente revestida de tutela. Es así que, esta teoría se comporta como sanción, pero también como un remedio ulterior que viene acompañada de un resarcimiento obligatorio.

#### Teoría de la reparación.

Esta teoría busca en última instancia la reparación del perjuicio causado al acreedor como consecuencia de la resolución por culpa de la parte infiel. Es así que, al momento de liberar al acreedor de ejecutar la prestación debida o en todo caso permitir poder recuperarla si es que ya la ha efectuado, como es el caso de la transferencia de la propiedad, reparamos directamente el daño causado y es así que la resolución se presenta como un modo eficaz de reparación con su respectiva indemnización de los daños causados con la inejecución del deudor.

#### Teoría del mecanismo funcional de los contratos.

Hablar de esta teoría es necesario para entender la resolución de pleno derecho, pues hay una discrepancia entre las dos opciones que tiene el acreedor, como la de pedir la resolución y a la misma vez la ejecución de la prestación. Es así que, el mecanismo funcional de los contratos encuentra su fundamento en el cumplimiento de las prestaciones recíprocas o en la misma anomalía funcional del contrato. Entonces, en la suscripción de un contrato las partes intervinientes se obligan y deberán cumplir la prestación a la que se compromete, pero el sobrevenido incumplimiento repercute directamente en la reciprocidad contractual por lo que la funcionalidad del contrato se ve gravemente perjudicada por ello el acreedor se encuentra facultado a disolver el contrato y liberarse de la prestación a la que se había comprometido.

## Improcedencia de la resolución unilateral de contrato

Esta es una teoría que ha sido tomada como fundamento durante muchos años en el ámbito registral y estipula que no puede registrarse la resolución unilateral de un contrato porque necesita la suscripción de ambos contratantes, aún más cuando en aplicación del artículo 1429 se ha estipulado una cláusula arbitral para solucionar las controversias surgidas por el contrato. Y en ese aspecto, el ámbito registral exige que se inicie el proceso de arbitraje correspondiente. El pleno registral señaló lo siguiente en una resolución contractual minera:

*“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 lo señalado en la cláusula de competencia, mantener el criterio antes mencionado conllevaría a inaplicar los artículos 37 y 38 del Reglamento de Derechos Mineros”* Cxc Pleno Registral Sesión Extraordinaria - Modalidad no Presencial (2018)

Cumplimiento de las decisiones judiciales o administrativas en sede registral.

Este es un criterio de máximo énfasis ya que el Art. 4 de la LOPJ estipula:

*“Toda persona y autoridad está obligada a acatar y a dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”* Cxc Pleno Registral Sesión Extraordinaria - Modalidad no Presencial (2018)

Jurisprudencia y doctrina.

Resolución de contrato de compraventa

*“Debe tenerse presente que la resolución sólo opera mientras se encuentre “viva” la relación jurídica, es decir, que no se hayan ejecutado las obligaciones (prestaciones), que se deriven de dicha relación, ya que cumplidas las obligaciones la relación jurídica habrá concluido (por lo que el contrato quedará consumado).”* Resolución N°184-2009-SUNARP-TR-A

Mutuo disenso

*“Para que opere el mutuo disenso, se requiere que el contrato no se haya consumado, es decir que las partes, o al menos una de ellas, no haya ejecutado totalmente sus prestaciones derivadas del contrato, en caso contrario, lo que se requiere es de un nuevo*

*contrato en virtud del cual las partes se restituyan sus prestaciones*”. Resolución N°184-2009-SUNARP-TR-A

## **1.2. Materiales y métodos**

La recopilación y selección de información adecuada y relevante ha permitido plantear la problemática de la presente investigación empleando un abordaje metodológico jurídico.

El presente artículo se encuentra establecido dentro del tipo de investigaciones documentales, ya que se efectúa un minucioso análisis de su objeto, el cual estará sustentado en bases conceptuales y teóricas que ayudan a moldear el objeto de estudio, asimismo, se han utilizado fuentes bibliográficas como revistas académicas y científicas, tesis u otras referencias materiales escritas. En esta investigación se examinó el objeto de estudio teniendo como recursos esenciales a libros, revistas, artículos científicos, entre otros, teniendo como propósito fortalecer la investigación, y generar en base a ello nuevos conocimientos.

El diseño de investigación implica una serie de actos de reclutamiento y selección para recoger información relevante con respecto a la investigación y relacionándolo con el presente proyecto de investigación. Es así que se ha seguido un diseño de investigación bibliográfico en el cual se describen las actividades que continuamente se han ido modelando con el propósito de perfeccionar la investigación propuesta. Asimismo, los instrumentos utilizados fueron optados como análisis documental, método analítico, paradigma interpretativo, el fichaje y la recopilación y selección de documentos de acuerdo a nuestro trabajo de investigación.

## **1.3.Resultados y discusión**

- Determinar los criterios para inscribir la resolución contractual de pleno derecho en el sistema registral peruano.
- Criticar la situación actual del supuesto normativo de la resolución contractual extrajudicial de pleno derecho para determinar sus alcances y deficiencias en sistema jurídico peruano
- Sustentar la necesidad de incorporar la resolución contractual extrajudicial de pleno derecho en el sistema registral en el rubro de cancelaciones

### Resolución Extrajudicial de Pleno Derecho

Noción de la resolución extrajudicial de pleno derecho en el ordenamiento jurídico peruano

Nuestra doctrina nacional ha sido muy abundante, enfática y próspera referente al estudio de lo que hoy nos llama mucho la atención, y, sin duda alguna, ha logrado esclarecer y aportarnos correctamente los alcances, requisitos y condiciones para la

correcta resolución de los contratos con prestaciones recíprocas. La intención de la presente es enfocarnos directamente en la resolución extrajudicial de pleno derecho, una figura adoptada del BGB alemán y de la cual el código civil nos da sus primeros alcances. Al respecto Morales nos menciona que:

*La resolución del contrato opera judicial o extrajudicialmente y sus efectos se retrotraen al momento de su celebración, salvo el caso de los contratos de ejecución continuada o periódica en los que los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva* (2013, p. 152).

El artículo 1429 nos menciona exactamente lo siguiente: *En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios*

Del artículo puesto en mención se puede extraer algunos datos importantes para mencionar. El primero de ellos es que, como es evidente, nos encontramos ante un incumplimiento, pero para este caso el incumplimiento es grave, pues de lo contrario no se requeriría la resolución del contrato. Lo segundo es la forma en cómo se realiza, ya que se utiliza el instrumento público de la carta notarial con un periodo no menor de 15 días, este tiempo se otorga con la finalidad de que se puedan cumplir con las prestaciones, pero justamente esto nos hace saber que el incumplimiento no es tan grave. Lo que sucede es que la importación peruana de esta figura del derecho alemán no contemplo toda su esencia, ya que evidentemente la parte incumplidora ya no tiene interés en continuar con las contraprestaciones. Tal como lo dice Arámbulo:

*Nuestro legislador, aun cuando tenía como intención añadir al ordenamiento una vía extrajudicial de resolución que operase sin necesidad de una previa estipulación, terminó por perder de vista tal objetivo. Por el contrario, solo incorporó un procedimiento que tiene como principal finalidad el futuro cumplimiento del deudor y que solo desembocará en la resolución del contrato cuando se verifique (con el transcurso infructuoso del plazo) que el incumplimiento se ha tornado definitivo”* (2018, p. 57)

Del texto anterior se desprende que el objetivo real de la resolución no fue tomado en su esencia pues se perdió de vista la esencia y fue adoptado como remedio ante el incumplimiento, pero al no efectuarse queda resuelto de manera oficial. Es decir, una sola figura se comporta como remedio y castigo. Pues, tal como lo dice Osterling: *“Se trata de un supuesto en virtud del cual las partes han convenido en la posibilidad de declarar resuelta extrajudicialmente la relación obligacional que las vincula, evitando así el costoso trámite de acudir a los tribunales a fin de obtener similar resultado.”* (2010)

Otro concepto interesante nos lo brinda Messineo cuando sostiene que:

*La resolución pone fin al contrato, pero implícitamente pone fin también a la resolución obligatoria engendrada por el contrato, agregando que la resolución suele ser referida lógicamente al contrato porque este no ha sido todavía ejecutado, ya que él es de ejecución continuada. Resulta la resolución de un contrato válido, es por ello que el codificador hace énfasis al decir que es un contrato válido* (1952. p. 351.)

Naturaleza y fundamentación de la resolución de pleno derecho.

La resolución en sus diferentes modos de operar es una de las figuras más importantes del derecho civil frente al contrato, que es una de las instituciones de excelencia en el derecho patrimonial. Los contratos pueden ser periódicos y de ejecución inmediata, pero tienen un fin, y aunque lo ideal es que el término del contrato sea por causas naturales, no podemos obviar que siempre existen causales de incumplimiento, ya sea que se encuentren expresamente estipuladas dentro del contrato o bien por causas que no están provistas. Frente a estas causales la resolución cumple un rol fundamental y se configura como una sanción hacia el incumplidor y como un remedio frente al acreedor.

Es un acto jurídico realizado por la parte fiel, pero que declara que aún tiene interés en el cumplimiento del contrato bajo un cierto plazo determinado en la intimación. Esta disposición obliga en primer lugar a no resolver el contrato antes que finalice el plazo. Como lo determina la doctrina italiana, es una resolución de carácter unilateral pero también es un acto irrevocable. Sin embargo, también podría ser un acto potestativo en cuanto tiene la posibilidad de comunicar que se extinguirá la obligación si no se cumple dentro del plazo señalado. Por esta razón la comunicación es de carácter recepticio no solo porque está dirigida a ella si no porque hace lo adecuado para que sea conocida.

Pero debemos tener en cuenta algo muy importante: la constitución en mora del deudor; y no una constitución automática sino más bien una mora por intimación, tal como nos dice Morales:

*debemos concluir en que un deudor no se encontrará en mora por el incumplimiento de su obligación, si no se hubiese producido la intimación o requerimiento por el acreedor, a menos que se hubiese generado alguno de los casos de mora automática (2013, p. 18)*

En buena cuenta, esto es fundamental porque si no constituimos en mora al deudor por su incumplimiento, no podremos exigir el pago de la cláusula moratoria y por tanto no podrá responder por los daños y perjuicios ocasionados, tal como lo estipula el artículo 1336 del código civil peruano:

*El deudor constituido en mora responde de los daños y perjuicios que irrogue por el retraso en el cumplimiento de la obligación y por la imposibilidad sobreviniente, aun cuando ella obedezca a causa que no le sea imputable. Puede sustraerse a esta responsabilidad probando que ha incurrido en retraso sin culpa, o que la causa no imputable habría afectado la prestación, aunque se hubiese cumplido oportunamente.*

El artículo en mención tiene su fundamento objetivamente en que el incumplimiento debe ser imputable al deudor y no al acreedor. Esta disposición requiere que medie dolo o culpa del deudor, pues de esta manera podrá ser responsable de responder por los daños y perjuicios. De no optar por una comunicación cierta incurriremos en la ineficacia tal como fue expuesto en la Sentencia Casatoria N° 3241-2000- Callao, de fecha 1° de agosto de 2001, la Corte Suprema estableció que:

*“la resolución del contrato de compra-venta del inmueble sub litis se produjo mediante carta notarial, la misma que fue dirigida al mencionado inmueble y no en el domicilio contractual del recurrente preciado en la introducción del contrato, y que consecuentemente, dicha carta notarial no habría surtido efecto legal alguno por cuanto fue remitida a domicilio distinto al convenido en la cláusula decimocuarta, habida cuenta que la resolución del contrato sólo opera si previamente se comunica a la otra parte la intención de ejecutar la cláusula resolutoria”*

Por otro lado, es de suma importancia recalcar que:” *la resolución sólo opera mientras se encuentre “viva” la relación jurídica, es decir, que no se hayan ejecutado las obligaciones (prestaciones), que se deriven de dicha relación, ya que cumplidas las obligaciones la relación jurídica habrá concluido (por lo que el contrato quedará consumado).*” Resolución N°184-2009-SUNARP-TR-A

Alcances y deficiencias de la resolución de pleno derecho.

La resolución contractual de pleno derecho es, sin duda, una figura jurídica de mayor relevancia para nuestro ordenamiento; y, sus objetivos y resultados han tenido efectividad y no hay mayor discrepancia en ello. Una de las ventajas que tiene precisamente es la capacidad para operar sin necesidad de una decisión judicial, porque en la realidad contractual peruana, las situaciones de incumplimiento pueden ser muy diversas y los contratantes no pueden prever todas las situaciones, por esa misma razón el legislador peruano en 1984 incorporó esta figura. Pero esta comunicación debe ser cierta y efectiva, es por ello que, se necesita el instrumento público de carta notarial, de tal manera que el notario de fe de la comunicación cursada hacia la parte incumplidora.

Esto es defendido por Manuel de la Puente y otros autores de la doctrina nacional, pues consideran que la formalidad es la Carta Por vía Notarial pues así lo determina el artículo 1429 del Código Civil, pero debe analizarse si se trata de una formalidad ad solemnitatem cuya inobservancia puede comprometer de manera directa a la validez de la formalidad, ya que es un requisito necesario exigido por ley, o en todo caso su ausencia no afecta la validez del acto y solo sería suficiente la emisión

Sin embargo, doctrinariamente se ha podido evidenciar cierta debilidad en la adopción de este modelo. Una de estas deficiencias ya ha sido expuesta por Arámbulo cuando expresa que *“la “resolución por intimación” o Nachfrist, recogida en el art. 1429 CC, si bien es un mecanismo extrajudicial, solo tiene fundamento ante incumplimientos no esenciales o no graves, ya que solo en este supuesto tiene lógica concederle un plazo al deudor para que realice un futuro cumplimiento”* (2018, p.61).

Este planteamiento propuesto, nos lleva a pensar en que realmente lo que se busca es la resolución, porque se ha generado una falta grave y ya no hay razón para seguir con el contrato, pero la ley exige dar dicho periodo para poder cumplir con las prestaciones. Podemos notar claramente que el acreedor se ha visto afectado por un incumplimiento grave de la prestación y que en el contrato no se ha pactado, lo cual nos regresaría nuevamente a la instancia judicial cuando se suponía que la vía era

extrajudicial. No podríamos ampararnos a lo contemplado en el artículo 1429 porque, como vimos, está supeditado a un incumplimiento no grave; tampoco podríamos ampararnos del 1430 ya que esta únicamente opera con una cláusula resolutoria implícita de la cual se puede avalar.

Este análisis no se ha resuelto aun concretamente por la doctrina o por la jurisprudencia, pues no ha suscitado mayores inconvenientes. Pero sí, que se ha podido evidenciar el malestar de esta resolución, pues aun cuando es una resolución extrajudicial, se necesita del amparo Judicial para poder resguardar el derecho, mucho más aún cuando se necesita corregir la partida registral en el cual se encuentran dichos bienes.

Es aquí, el núcleo del problema, toda vez que los registradores se niegan a inscribir actos unilaterales y por ende no aclarar la restitución del bien en la partida registral, pues para el registro es necesario la concurrencia de ambos sujetos del vínculo jurídico patrimonial, esto se debe a que podría haber una vulneración al título y el principio registral de legitimidad. Es por ello, que desde un inicio fue necesario explicar la naturaleza, fundamentación y alcances. Porque, aunque el contrato ya no surta efectos, ha dejado vacíos por resolver toda vez que ya no se desea continuar con las prestaciones recíprocas y porque se encuentran muchos obstáculos en el ámbito registral, lo cual es finalidad de esta investigación resolver.

La resolución de pleno derecho en la legislación, doctrina y jurisprudencia nacional y extranjera

El artículo 1429 de nuestro código civil tiene sus antecedentes en la legislación extranjera y se mencionan a continuación:

#### Código Alemán

*“Art. 326. - Si en un contrato bilateral una parte está en mora en cuanto a la prestación que le incumbe, la otra parte puede señalarle un plazo para la efectucción de la Prestación con la declaración de que rehusará la aceptación después del transcurso del plazo. Después del transcurso del plazo está autorizada a exigir indemnización de daños a causa de no cumplimiento o a desistir del contrato”*

De este artículo extranjero podemos evidenciar que nuestra legislación ha adoptado en parte la figura jurídica, toda vez que menciona la mora de la parte que incumple la prestación y, ante ello, se le otorga un plazo para que cumpla con la prestación.

#### Código Italiano

*“Art. 1454.- A la parte incumplidora la otra parte podrá intimarle por escrito que cumpla dentro de un término congruo, bajo apercibimiento de que, transcurrido inútilmente dicho término, el contrato se entenderá, sin más resuelto. El término no podrá ser inferior a quince días, salvo pacto en contrario de las partes o que, por la naturaleza del contrato o de acuerdo con los usos, resulte conveniente u término menor. Transcurrido el término sin que se haya cumplido el contrato, éste quedará resuelto de derecho”*

Del artículo precedente se puede extraer el apercibimiento en el plazo de 15 días y transcurrido el plazo sin ninguna acción el contrato quedará resuelto de derecho

Los artículos antes mencionados expresan una forma de resolución grave por el incumplimiento esencial de la prestación principal de tal manera que se efectúa como una relación jurídica y patrimonial en la que ambas partes están decididas a que no siga efectuándose, principalmente en las prestaciones con ejecución continuada. Y en la legislación nacional también contempla lo mismo, con la posibilidad de que en el plazo de 15 días aun pueda efectuarse la prestación con lo cual podría decirse que el incumplimiento no se devenga en grave hasta que el plazo se ha vencido.

#### Inscripción de la Resolución de Pleno Derecho en Registros Públicos

El objeto de este artículo precisamente es brindar todos los criterios jurídicos para aliviar la incertidumbre registral, a partir de los cuales podremos evidenciar la forma correcta en la que debería incorporarse dentro de un rubro registral, ya que en la actualidad no goza de esa seguridad jurídica.

Las normas registrales del registro público del Perú no establece, ni tiene reglas precisas sobre la inscripción de las cláusulas resolutorias propias de un contrato. Esto se da en razón a que los negocios jurídicos puestos a disposición para la calificación registral obedecen y se someten al principio de fe pública registral. Las inscripciones se realizan indicando todos los requisitos necesarios y las condiciones requeridas para el derecho que se quiere inscribir.

Lo complejo de la inscripción en Registros Públicos de la resolución de pleno derecho puede enfocarse desde muchos aspectos, pero en especial queremos detallar sobre quien ya tiene un derecho inscrito en la partida registral. Esto se debe principalmente a que se busca no vulnerar los principios registrales y el título inscrito.

Es pertinente también expresar que el ámbito registral es muy riguroso en cuanto a la calificación de los documentos y la inscripción de los actos unilaterales más aun cuando se tratan de bienes inmuebles porque se debe evaluar si es que no se vulneran los principios de legitimidad registral o título fehaciente o titulación auténtica, fe pública registral, tracto sucesivo, entre otros principios más que se vinculan directamente entre sí y deben ser garantizados.

De esta manera nuestro ordenamiento jurídico peruano necesita de una seguridad registral idónea, exacta y legal, de tal manera que no se incurra en vacíos o interpretaciones distintas por parte de cada legislador o registrador. Porque, no es intención de la presente ahondar sobre la figura de la resolución, pues ya hay muchos temas de investigación referente a ello, todo lo contrario, se busca resolver la controversia dando criterios suficientes para que la resolución de pleno derecho sea adecuadamente inscrita en registros públicos en su debido rubro. Esto porque ya hay muchas investigaciones relevantes y muy bien expuestas a que un acto inscribible como la resolución unilateral de un contrato afecta a estos principios y la finalidad es que se logre una garantía registral y evitar una vulneración a la presunción de exactitud registral.

El principio de titulación auténtica está expresamente en el artículo 2010 del Código Civil y menciona lo siguiente: *“La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento publico salvo disposición contraria”*. Pero un concepto más nos brinda el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del año 2001 y expresa que: *“Los asientos registrales se extienden a instancia de los*

*otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario*". Y en este mismo sentido el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del año 2001 y respecto a la Titulación Auténtica nos dice que:

*“La inscripción se efectuará en mérito de documento público de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste y legalizados conforme a las normas sobre la materia”*

El mismo hecho de no tener una seguridad normativa y administrativa sobre la inscripción de la resolución de pleno derecho nos lleva a una situación de desprotección y de doble acción pues el principio de titulación auténtica no admite la inscripción unilateral de la resolución contractual extrajudicial de un documento privado y por tanto se tendría que recurrir a instancia Judicial para tutelar el derecho, estaríamos frente a una incompatibilidad de la norma. Y lo que tramamos de rescatar es la eficiencia y eficacia de esta figura, pues justamente el ser extrajudicial debe ser muy idónea y no recurrir a la vía judicial para defender el derecho inscrito

Por ello, enfocarnos en la exactitud del rubro en que debe ser inscrita la resolución es de suma importancia, puesto que esto generará verosimilitud y será mucho mayor eficiente, pues, el registro solo permite inscribir actos que gocen de verosimilitud.

Por otro lado, se debe tener muy bien estipulado la inscripción de la resolución de pleno derecho puesto que, al ser un acto unilateral, se ha establecido que no puede dejar sin efectos un asiento registral que goza de presunción de exactitud. Pero incurrimos nuevamente en que la vía extrajudicial no sería suficiente, pues necesitaríamos del titular registral para que restituya la propiedad o necesitaríamos de sentencia judicial para que la revoque. Entonces, no tendría mucho sentido esta vía extrajudicial, que inicialmente tiene mucha prosperidad, pero después se encuentra con obstáculos.

El pleno registral señaló lo siguiente en una resolución contractual minera:

*“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 lo señalado en la cláusula de competencia, mantener el criterio antes mencionado conllevaría a inaplicar los artículos 37 y 38 del Reglamento de Derechos Mineros”* Cxc Pleno Registral Sesión Extraordinaria - Modalidad no Presencial (2018)

Tal como se puede apreciar, el sistema registral está de acuerdo con la inscripción de manera directa de la resolución, pues debe operar de manera eficaz. No deja de lado la posibilidad a que se formule la oposición, pero eso es un tema muy diferente en el que, si se logra determinar la vulneración en la vía judicial, debería cancelarse sin ningún inconveniente. Inclusive es el mismo sistema registral quien lo reconoce en el Art. 4 de la LOPJ cuando expresa:

*“Toda persona y autoridad está obligada a acatar y a dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos,*

*restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”* Cxc Pleno Registral Sesión Extraordinaria - Modalidad no Presencial (2018)

Noción del Sistema Registral Peruano: ¿declarativo o constitutivo en la resolución?

Enfocándonos directamente en el ámbito registral, sabemos que el registrador únicamente realiza un examen minucioso a la legalidad de los títulos presentados para su posterior calificación, y más precisamente que cumplan con lo estipulado en el artículo 2010 del código civil peruano, el cual expresamente menciona: *“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.”* Esto se realiza con la finalidad de no ir en contra de principio de legalidad de los documentos presentados, con el objetivo de que los asientos y partidas registrales vayan acorde a la realidad de las negociaciones realizadas. En este sentido, el registrador no evalúa el contenido, los motivos o causas que generaron dicho vínculo jurídico porque ello es válido por sí mismo, lo que el registrador hace es únicamente evaluar la legalidad de los títulos por ello es declarativo y no constitutivo de derecho.

Consecuencias de la no inscripción en registros públicos de la resolución de pleno derecho

Es de suma importancia aclarar las consecuencias de la no inscripción en el registro de la resolución contractual. Como se mencionaba anteriormente, la realidad de las partidas y los asientos registrales debe ser fiel a la realidad fuera del registro, es decir, la realidad contractual. Por ese motivo, si es que se altera o modifica la situación contractual, o la resolución de esta, debe procederse al registro inmediato, sin necesidad de un análisis de fondo, únicamente basado en la legalidad del título presentado. Sin embargo, ha sido objeto de algunos cuestionamientos registrales, tales como el de vulnerar el principio de legitimidad y título fehaciente, cuestiones que veremos más adelante.

Las principales consecuencias que genera la no inscripción de la resolución es la falta de certidumbre registral frente a terceros, lo cual generaría la figura de oponibilidad. Pero debemos recordar que lo que se encuentra en registros públicos es cierto y fehaciente, por ende, desprotegeríamos al acreedor que resolvió el contrato, con lo cual tendría que interponer medidas cautelares en un asiento registral de la partida, con lo cual se torna una resolución judicial en lugar de ser extrajudicial.

Criterios para inscribir la resolución de pleno derecho

Aunque algunos autores defienden la postura en la que no es posible inscribir un acto unilateral como la resolución de pleno derecho por vulnerar principios registrales

como legitimación y título fehaciente lo cual afecta directamente el derecho del titular con derecho inscrito, porque no se le ha emplazado para que formule su oposición y no puede ser desalojado de forma violenta. Es por ello, que para su criterio solo debe aceptar sentencia firme de un Juez, razón por la cual se mencionaba desde el comienzo que resulta ser una resolución un poco deficiente, ya que a pesar de ser extrajudicial termina regresando a la vía judicial, con lo cual, pierde su esencia. Esto se debe a que, la adaptación peruana no contemplo a cabalidad la esencia de esta figura normativa.

Las normas registrales del registro público del Perú no establece, ni tiene reglas precisas sobre la inscripción de las cláusulas resolutorias propias de un contrato. Esto se da en razón a que los negocios jurídicos puestos a disposición para la calificación registral obedecen y se someten al principio de fe pública registral. Las inscripciones se realizan indicando todos los requisitos necesarios y las condiciones requeridas para el derecho que se quiere inscribir. Ahora bien, qué es lo que sucede con las resoluciones. Éstas no son consideradas directamente como condiciones porque son considerados como hechos futuros pero inciertos, es decir, su trascendencia no es definitiva. Pero debemos tener en cuenta que son sanciones directamente atribuidas por el incumplimiento de las prestaciones, por esa misma razón su inscripción se debe volver de carácter obligatorio dentro de los asientos registrales, con la única finalidad de poder brindar mayor seguridad jurídica.

Justamente este podría ser nuestro primer criterio para tener presente, pues, se trata de salvaguardar todas las estipulaciones y tráfico contractual, lo que conocemos como principio de preservación contractual.

Por otro lado, también debemos tener en cuenta que un criterio importante es justamente el de la finalidad de registro, y es pues, proteger a los terceros frente una posible amenaza de sus intereses. Esto será indispensable para poder salvaguardar los derechos de quien tiene la facultad resolutoria.

Otro criterio muy importante es dinamicidad registral, el cual opera mediante la secuencia de actos concatenados, los cuales se ven registrados en un rubro específico de los asientos registrales. Esto se da a fin de poder garantizar la realidad registral del título que se presenta ya que justamente esta dinamicidad es la que puede afectar a un tercero o al propio titular del derecho la estabilidad, permanencia o cambio del derecho inscrito.

Además, debemos tener en cuenta que los contratos se rigen por muchas reglas y principios, uno de ellos es el deber de observancia o también llamado *pacta sunt servanda*, lo cual significa que los contratos se vuelven ley entre las partes. Si bien es cierto, no puede desconocerse el derecho de la parte incumplidora a que pueda oponerse a la resolución, pero es necesario entender que esta oposición no podría de ninguna manera para los efectos que deben inscribirse. Justamente esto era un declive en cuanto a la resolución extrajudicial, porque cuando debía operar sin ningún impedimento, el deudor al recurrir a la instancia judicial, el proceso se detenía, por esa razón es fundamental tener en claro que, aunque el derecho no se puede negar, debe ser protegido, pero es una vía distinta.

La labor registral, se ha mantenido al margen de algunas cuestiones propias del fondo contractual debido a que para poder inscribir estas condiciones del contrato se debe verificar no solo la autenticidad de los títulos presentados, sino que además debe verificar

algunas otras cuestiones necesarias que se desarrollan fuera del ámbito registral. Esto encuentra su fundamento en que se producen efectos cancelatorios en la misma partida, y de forma indirecta podría afectar la veracidad jurídica y registral del titular del dominio inscrito. En primer lugar, el registrador debe evaluar si se ha cumplido con lo estipulado en el artículo 1428 del código civil, además si se ha realizado por el vendedor todas las obligaciones derivadas de las cláusulas pactadas, y en el caso de una compraventa a plazos, que el deudor no haya pagado más del 50 por ciento del precio.

Es cierto que nuestras normas registrales no contemplan específicamente que las que las cláusulas, expresas o en todo caso la inscripción de la resolución de pleno derecho, deban ser inscritas.

La expresión “de pleno derecho” es una figura jurídica de pleno contenido jurídico, lo cual supone que no debe ser tergiversado o limitado por un ente que únicamente reconoce los actos previos (SUNARP). Por esta razón, debe ser amparado sin ningún tipo de restricción, por ello resultaría controvertido e inadmisibles que SUNARP se niegue o no inscriba correctamente la resolución contractual.

#### Evaluación de los documentos presentados para la inscripción

La labor del registrador únicamente es la de verificar la veracidad, autenticidad y legalidad de los documentos, mas no su contenido. Y esto se encuentra contemplado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, que establece:

*Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.*

Y, el artículo 31 de la resolución del superintendente nacional de los registros públicos N°126.2012-SUNARP-SN expresa lo siguiente:

*La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales*

El registrador únicamente se limitará a determinar la admisibilidad o inadmisibilidad y no juzgará la validez de dicho documento presentado, de tal manera que solo podrá aceptarla, observarla o denegarla.

Así mismo, se encuentra contemplado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos el cual expresa:

*Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la*

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

Por ello, es que su principal prioridad y regla general principal es que no se puede inscribir actos o negocios dudosos; pues, si lo que busca seguridad jurídica, al inscribir un acto dudoso estaría contradiciendo su objetivo y su finalidad principal. Ello tiene sus antecedentes, pues el Derecho Civil y el Derecho Registral tienen lógica diferente y ello puede contravenir algunas instituciones o figuras jurídicas. Gonzales y Escate proponen un ejemplo claro y sencillo de lo mencionado, *“un contrato en documento privado puede ser civilmente válido, pero no es inscribible. La misma situación se presenta con la resolución unilateral del contrato.”* (2011, párr.113).

Lo mencionado anteriormente se fundamenta en el principio registral de legitimación que se encuentra consagrado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, que establece: *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”* Es por ello que, la inscripción de la resolución de pleno derecho debe estar garantizada y debe ser eficaz. La vía judicial es quien se encarga de verificar la veracidad del contenido mas no la institución registral. Si es que se verifica que hay falsedad en el contenido la vía judicial ordenará a la vía registral a rectificar el asiento registral, pero este último no tiene la capacidad, poder, decisión o facultad legal para rechazar un acto inscribible. Y lo que se busca es brindar los criterios por los que sí es factible su inscripción.

Lo afirmado anteriormente encuentra su fundamento aún más en el inciso b, artículo 3 de la ley 26366 que establece: *“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”* y también en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 que establece: *“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”* Lo cual revela y afirma que registros públicos no tiene la facultad para rechazar dichos actos, solamente puede hacerlo mediante orden judicial.

Los autores que defienden la postura de la imposibilidad de la inscripción recalcan principalmente la mala fe que podría tener el acreedor, cuando, por ejemplo, en un contrato privado de compraventa de bien inmueble, el acreedor puede aducir que el deudor no ha cumplido con pagar las cuotas correspondientes cuando en realidad si se venía pagando responsablemente.

La presente investigación no comparte lo anteriormente descrito, puesto que existen medios totalmente idóneos para comprobar la responsabilidad de los pagos, como, por ejemplo: la transferencia bancaria, lo cual es un acto totalmente válido y una prueba contundente. Pero a su vez, porque solo se ponen en la posición de la protección del

deudor mas no del acreedor y el acreedor puede resultar muy afectado si es que no se le brinda la misma seguridad jurídica.

Por otro lado, desacreditar los efectos de la resolución de pleno derecho dentro del ámbito registral significaría que no tiene razón de ser en la vía registral ni mucho menos en la vía civil, pues se atentaría directamente a su esencia y no tendría sentido la existencia de una resolución extrajudicial, por lo que, en caso contrario deberíamos buscar la derogación de dicho artículo y ello no es el fin que se busca obtener.

Imaginemos el caso en el que se hace efectiva la resolución de pleno derecho y el deudor se queda inconforme porque cree que su derecho ha sido vulnerado y no es justo resolver el contrato. Entonces, frente a esta disyuntiva el deudor decide acudir a la vía judicial para que su derecho se vea respaldado. Es así que, De la puente y Lavalle expresa:

*El transcurso del tiempo en que media el conocimiento de la comunicación del acreedor y la sentencia que declare que el contrato continuo vigente, la resolución de pleno derecho produce todos sus efectos, está ya materializada, porque ya ha operado. Desde luego, si la oposición del deudor fuera declarada fundada, puede condenarse al acreedor el pago de una indemnización por haber hecho uno indebido del pacto comisorio.*

Rubro en el que debería ser inscrito la resolución de pleno derecho.

Es indispensable tener bien definido cual es el rubro en el que deba inscribirse la resolución de pleno derecho, y es que por su misma naturaleza de poner fin a una relación contractual es que lo más propicio acorde a su esencia es ubicarla en el rubro de cancelaciones. De esto ya se puede tener evidencia en el artículo 98 de la resolución del superintendente nacional de los registros públicos N°126.2012-SUNARP-SN expresa lo siguiente: “*La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho*”

Del artículo anterior podemos tomar nota de lo siguiente: El derecho inscrito puede ser extinguido cuando se presente un título fehaciente y cierto, el cual es la resolución de pleno derecho expedida por notario público. Además, por una extinción de pleno derecho advertida en el mismo asiento registral.

De esta manera podremos tener seguridad en la partida registral frente al acreedor y terceros porque tendrá el derecho de libre disposición limitada o extinguida, ya que como lo dice el artículo 104 de la misma resolución bajo comentario, “*se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene*”

Claro está que se debe determinar con toda precisión el derecho que se va a cancelar, por ello se debe tener un contenido esclarecido y ello nos lo da el artículo 105 de la resolución bajo comentario:

*El asiento de cancelación de toda inscripción o anotación preventiva debe expresar: a) El asiento que se cancela; b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto; c) La causa de la cancelación; d) En los casos de cancelación parcial, debe precisarse además la reducción o modificación realizada (...)*

Precisamente por tratarse de una extinción del derecho y se ha establecido, la resolución de pleno derecho debe ser inscrita dentro del rubro de cancelaciones. Registros Públicos cuenta con 6 rubros especificados desde la letra “a” hasta la letra “f”.

En el texto de Comentarios al reglamento de Inscripciones del Registro de Predios comentado por Raquel Guzmán, nos esclarece el punto “e” que expresa: *“Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro d)”*

*“En el rubro d) designado “Gravámenes”, se inscriben o anotan, según los casos, las hipotecas, embargos y en general todos los gravámenes y cargas.”*

Como se pueden evidenciar, específicamente se detalla a Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro. De ello podemos notar que la resolución podría inscribirse como un soporte del rubro de Carga pues podríamos configurarnos en una compraventa a plazos en la que se genera una hipoteca legal, o bien por un gravamen. Pero la idea más adecuada es que se deba estipular de manera precisa un área de resoluciones extrajudiciales para que la seguridad jurídica sea mucho mayor. De esta manera no habría obstáculos al inscribirlo, pues no necesitaría de un examen mucho mayor y ver en que rubro específico debería inscribirse, pues ya tendríamos uno muy indicado.

Esto de ninguna manera desampara ni lesiona el derecho de la parte que se perjudica puesto que se puede efectuar la nulidad del asiento de cancelación. Tal como lo dice el artículo 106 y 107 de la misma resolución cuando establece que quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción

¿Es un acto inscribible unilateral o bilateralmente?

La inscripción de la resolución de pleno derecho busca una protección jurídica y registral del tráfico comercial contractual y, en el ámbito registral existe una seguridad estática, la cual exige que ninguna alteración, modificación o perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo inscrito se realice sin el consentimiento del titular. De esta manera, la doctrina que defiende la postura en que no se puede inscribir este acto por ser un perjuicio a la parte contraria argumentan que no puede ser despojado de su derecho por un acto involuntario, y si tiene un derecho inscrito únicamente puede ser privado con su consentimiento.

En definitiva, una resolución de pleno derecho es un acto unilateral previa comunicación vía carta notarial, lo cual constituye un acto preventivo y no repentino, con lo cual puede en 15 días realizar todo tipo de acciones que se crean convenientes, pero pasado este lapso de tiempo y no habiendo respuesta, es justo que la acción resolutoria opere, como su mismo nombre lo dice, de pleno derecho en el ámbito civil y registral

De esta manera, podríamos concebir que el acto resolutorio fue aceptado tácitamente por la parte contraria al no ejercer ninguna acción para oponerse o salvaguardar el derecho con lo que indirectamente de manera bilateral se concreta el fin

de un vínculo jurídico con prestaciones recíprocas. De esta manera, la acción se concreta como un acto de bilateralidad en cuanto hubo consentimiento de ambas partes de la relación contractual, ya que si fuera un acto unilateral tendríamos que afirmar que se está ante un sujeto a quien se obligan normas y no existe una contraparte para exigir la salvaguardia del derecho. Y en este caso, no sucede ello, pues si hay una parte quien puede ejercer las acciones correspondientes.

Debemos traer a colación nuevamente el hecho que Registros Públicos no inscribe actos unilaterales ni dudosos, por lo que esta situación ha conllevado a que no pueda ser factible su inscripción. Pero como recalcamos, el acto de inscripción resulta ser unipersonal pero no unilateral, porque concurre la manifestación de voluntad de ambas partes en querer dar fin con la relación contractual.

¿Se vulnera el principio registral de legitimidad y título fehaciente?

Realizando un análisis de los autores que consideran que la resolución de pleno derecho no podría ser inscrita por diversos motivos pasaremos a contrarior su postura con la postura de la presente investigación.

Para los autores que consideran la imposibilidad del registro argumentan que debe respetarse y acogerse al principio de legitimidad puesto que como dice Rubio *“que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, esto significa que es una presunción de validez relativa o iuris tantum”* (2007, p.50). Es una presunción iuris tantum, ello quiere decir que admite prueba en contrario, por lo que un asiento registral puede ser cancelado judicialmente, mientras tanto opera la presunción de exactitud, lo cual significa que hay una coincidencia entre el registro y la realidad jurídica.

Ante esta situación, no podría verse afectado el derecho del titular inscrito como lo dicen algunos autores al buscar la inscripción de la resolución de pleno derecho, pero como ya evidencia se admite prueba en contrario, en cuanto a que judicialmente se puede cancelar un asiento registral *“Es una presunción iuris tantum, pues admite prueba en contrario. La presunción de exactitud se refiere a la coincidencia entre el registro y la realidad jurídica; y quien lo niega debe probarlo”* (Gonzales, 2012, p.344).

Registros públicos cumple una función muy optima en cuanto a la seguridad estática la cual está fundada en la intangibilidad de las inscripciones que se efectúan en los asientos registrales correspondientes. Registro nos brinda dentro de una partida registral asientos registrales específicos para poder identificar la naturaleza de cada documento y en este sentido se constituye como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, Ley N.º 26366.

Ello faculta la posibilidad en que se pueda acceder a la inscripción de la resolución de la resolución de pleno derecho sin ninguna limitación o imposibilidad, puesto que, aun así, se está salvaguardando porque no se está desamparando al deudor con la posibilidad de que judicialmente pueda declararse invalido (Gonzales, 2012, p.345). Con lo cual, si un acto nulo o anulable logra ser inscrito pueden ser cancelados por la autoridad judicial.

Ahora bien, el principio de titulación auténtica contemplado en el artículo 2010º del Código Civil y en el numeral III del Reglamento General de los Registros Públicos,

que establece: *"La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria"*. Con lo cual debe entenderse que la resolución de pleno derecho se realiza notarialmente, con lo cual si se constituye como un instrumento público. Pero es necesario tener presente que no puede confundirse el acto con el documento que sirve como medio probatorio, es decir, no debemos confundir el título material en términos registrales con el documento en el que consta, es decir, el título formal en términos registrales.

El Principio Registral de Legalidad establecido en el artículo V del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones expresa: *"La inscripción se efectuará previa calificación de la legalidad de los títulos sujetos a inscripción. No podrá dejarse de calificar un título por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho constitucional"*

## Conclusiones

La resolución contractual extrajudicial de pleno derecho cumple un rol muy importante frente a la necesidad de proteger al acreedor del incumplimiento del deudor. Si bien es una adaptación de la ley extranjera, no se ha contemplado a cabalidad su esencia y en la actualidad no se tiene por completo una seguridad jurídica en el sistema registral peruano, puesto que no se ha determinado a exactitud en que rubro debería de registrarse dicha resolución, lo cual crearía incertidumbres de título fehaciente o tracto sucesivo.

La resolución contractual extrajudicial de pleno derecho debe ser inscrita dentro de las partidas registrales correspondientes en el sistema registral para poder obtener mayor seguridad jurídica en el tráfico comercial y económico. Y, el rubro más adecuado donde debe ser inscrito corresponde al de Cancelaciones.

## **Recomendaciones**

Será determinante aplicar e inscribir la resolución contractual extrajudicial de pleno derecho dentro del rubro de cancelaciones en una partida registral, de tal manera que no se vulnere la veracidad de los asientos registrales y los títulos inscritos o resueltos acorde a derecho.

## Referencias

### Libros

Leysser, L. (2014). *Introducción al régimen general de los negocios jurídicos*. Pontificia Universidad Católica del Perú. ([https://www.academia.edu/27980080/LEON\\_Leysser\\_-\\_Introduccion\\_al\\_regimen\\_general\\_de\\_los\\_negocios\\_juridicos\\_2014\\_.pdf](https://www.academia.edu/27980080/LEON_Leysser_-_Introduccion_al_regimen_general_de_los_negocios_juridicos_2014_.pdf))

SUNARP (2018). *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de Predios* (<https://scr.sunarp.gob.pe/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>)

### Tesis

Arámbulo, L. (2018). *Incumplimiento y resolución contractual extrajudicial: una propuesta de modificación del art. 1429 del código civil peruano*. (Tesis de licenciatura en Derecho). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho, Lima, Perú. (<https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/3453>)

Horna, V. (2019). *El Régimen de la Ineficacia en Sentido Estricto: Análisis de los Supuestos de Resolución en el Código Civil Peruano* (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú-CENTRUM católica. Perú). (<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13599>)

Hoyos, L. (2018). *La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento*. UNPRG. Lambayeque-Perú. (<https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/4554>)

Morales, R. (2019). *Patologías y remedios del contrato*. Instituto Pacífico. Lima. (Biblioteca Usat) (<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/4682>)

Vega, C. (2017). *La inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble y la vulneración a los principios registrales de legitimidad y título fehaciente*. UCV. Lima-Perú. (<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/11482?locale-attribute=es>)

### Artículos de revista:

Morales, R (2006). *Estudios sobre teoría general del contrato*. Editora Jurídica Grijley. Lima-Perú (Biblioteca Usat)

Morales, R. (2013). La resolución del contrato y sus efectos en los contratos. Consecuencias jurídicas de su incumplimiento. LIMA. Gaceta Jurídica.  
[http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource\\_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24\\_Los\\_Contratos\\_Consecuencias\\_juridicas.pdf](http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24_Los_Contratos_Consecuencias_juridicas.pdf)

Morales, R. (2018). *Hacia una concepción autónoma de la responsabilidad precontractual y su aplicabilidad en el ordenamiento jurídico peruano*. Ius et Veritas, (57), 170-189.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/20746>

Osterling, F (2010). *Resolución por incumplimiento, penas, obligaciones y fraude a la ley*.  
<http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Resoluci%C3%B3n%20por%20incumplimiento.pdf>

Piana, M. (2020). Resolución por inexecución de obligaciones mediante intimación del acreedor. Algunos comentarios sobre su regulación civil y registral. *Giuristi: Revista de Derecho Corporativo*, 1(1), 83-123. Recuperado de:  
<https://revistas.esan.edu.pe/index.php/giuristi/article/download/10/6/404>

Ramírez, F. (2019). La resolución contractual. *Lex: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas*, p. 295-302.  
<http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/1821>

Rimasacc, A (2018). La resolución del contrato y la determinación del plazo prescriptorio. pág. 42-53. (biblioteca usat)

Sánchez, R. (2020). *Resolución Contractual*. Revista Peruana de Jurisprudencia. N°55. Revista IUS.USAT. recuperado de: <https://doi.org/10.35383/ius-usat.v1i2.492>

Ugarte, D. (2018). *La mitigación de daños en la responsabilidad por incumplimiento contractual: breve análisis comparado en el derecho civil de Argentina y Perú*. *Derecho PUCP* p. 119-159.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/19954>

### **Jurisprudencia:**

Cxc Pleno Registral Sesión Extraordinaria - Modalidad no Presencial. (2018) Recuperado de: (<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398815/CXC-PLENO-TR-SUNARP.pdf>)

### **Recursos electrónicos:**

Arellano, L. (2019). *La resolución contractual por incumplimiento en el sistema legal español y su concomitancia en el sistema legal peruano*. Recuperado de: [https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/18138/ARELLANOAS\\_TETELUZCATHERINE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/18138/ARELLANOAS_TETELUZCATHERINE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

López, R. (2019). *La resolución por intimación: ¿acto inscribible en el registro de predios?* PUCP. Recuperado de: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16430>

Torres, A. (2007). *Rescisión y resolución del contrato*. Recuperado de <https://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.