



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 139-2019-SUNARP/SN

Lima, 09 JUL. 2019

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota contra la resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF de fecha 04 de marzo de 2019, el Dictamen N° 008-2019-SUNARP/DTR de fecha 04 de julio de 2019, de la Dirección Técnica Registral; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 96 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos regula el supuesto de cancelación de un asiento registral por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción, la cual es dispuesta en mérito a la resolución que expida el jefe zonal de la oficina registral respectiva;

Que, la cancelación de un asiento registral conforme al artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos constituye un procedimiento administrativo a cargo del jefe zonal y procede ante alguno de los siguientes supuestos: a) La comprobada inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar la inscripción registral; b) La comprobada denegatoria de un pedido de inscripción que, a pesar de ello, dio lugar a la extensión de un asiento registral;

Que, la aludida cancelación administrativa pretende dejar sin efecto aquellas inscripciones extendidas sin tener un correlato objetivo en un asiento de presentación –por ende, en un título– o que, existiendo título, su acceso al registro fue negado. Es decir, se trata de una inscripción evidentemente irrita porque no tiene o nunca tuvo un sustento fáctico en el registro que la habilite;

Que, mediante escrito presentado a la oficina registral de Huaraz el 22 de noviembre de 2018, la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota solicita la cancelación administrativa del Asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz, invocando, para tal efecto, el artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, mediante resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF de fecha 04 de marzo de 2019, el jefe de la zona registral, Carlos



Campos Gutiérrez, resuelve denegar el pedido de cancelación del asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz;

Que, mediante escrito recibido con fecha 19 de marzo de 2019, la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota formula recurso de apelación contra la resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF;

Que, corresponde dar trámite al recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota, conforme a las disposiciones previstas en TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, corresponde al Superintendente Nacional de los Registros Públicos su conocimiento y resolución, de conformidad con los artículos 8 y 9 del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SUNARP;

Que, mediante el dictamen de visto, la Dirección Técnica Registral, actuando como órgano dictaminador de conformidad con el inciso h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, ha opinado que se declare infundado el recurso de apelación, porque, entre otros, señala que la oposición regulada en su momento en el 24 del Decreto Legislativo 667 se encuentra fuera de los cánones de un procedimiento de inscripción ordinario que implique la obligación del ingreso de un título por el diario y el ejercicio de la calificación registral al pedido de oposición, por lo que dicha solicitud no corresponde ser atendida en los términos previstos en el artículo 96 del TUO del RGRP;

Que, esta Superintendencia concuerda con las opiniones vertidas en el dictamen de la Dirección Técnica Registral en los considerandos precedentes, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Estando a lo expuesto, el expediente ha quedado expedito para emitir el pronunciamiento correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del Artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:



Artículo 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota contra la resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF de fecha 04 de marzo de 2019.

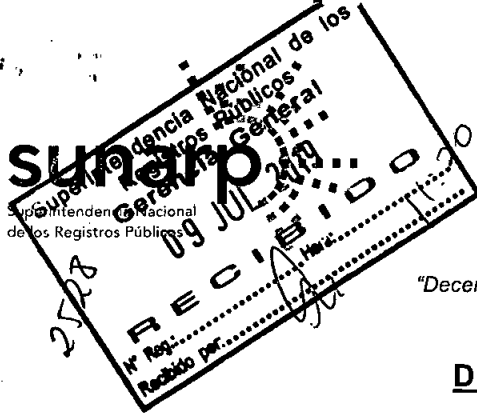
Artículo 2.- Disponer que el jefe de la zona registral N° VII, Carlos Campos Gutiérrez, derive la presente resolución al Secretario Técnico de la zona que dirige, a fin de que se pueda determinar, de ser el caso, la responsabilidad del servidor, Heberth Franco Solís Alcedo, por su intervención en la inscripción del asiento C002 de la partida 02124821 del registro de predios de Huaraz.

Artículo 3.- Disponer la notificación de la presente resolución a la apelante en el domicilio indicado en el recurso de apelación y al jefe de la zona registral N° VII.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

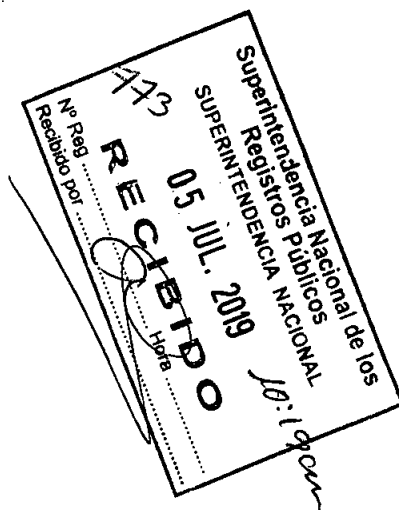


MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



"Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

DICTAMEN N° 008 -2019-SUNARP/DTR



PARA : MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre pedido de cancelación de asiento registral en el marco del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

REF. : Oficio N° 116-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF

FECHA : 04 JUL. 2019

Me dirijo a usted para saludarlo y, a la vez, informar a su despacho sobre el recurso de apelación formulado por la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota contra la Resolución Jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF, mediante la cual se denegó el pedido de cancelación de una inscripción registral extendida en el asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz, solicitada al amparo del artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

SUMILLA:

"La oposición, conforme al artículo 24 del Dec. Leg. 667, no se encuentra dentro de los cánones de un procedimiento de inscripción registral ordinario, debido que su ingreso no se produce necesariamente por el diario de la oficina registral y el registrador no ejerce la calificación al momento de inscribirla, pues tal aparente conflicto corresponde ser visto en el fuero judicial. En tal sentido, este despacho no puede efectuar el análisis en los términos del artículo 96 del TUO del RGRP para sugerir que se disponga la cancelación administrativa de un asiento de oposición ya extendido".

I) ANTECEDENTES:

1.1. Mediante escrito recibido con fecha 22 de noviembre de 2018, la ciudadana Consuelo Domingo Toro Mota solicita al jefe zonal de la zona registral N° VII – Sede Huaraz, la cancelación del asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz, invocando, para tal efecto, el artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

1.2. Mediante informe N° 034-2019-ZRN°VII/UREG de fecha 01 de marzo de 2019, el jefe de la unidad registral, Abog. Carlos Aguilar Yanac, opina que la solicitud de la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota no se ajusta al supuesto de cancelación de asiento previsto en el artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

1.3. Mediante resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF de fecha 04 de marzo de 2019, el jefe de la zona registral, Abog. Carlos Campos Gutiérrez, resuelve denegar el pedido de cancelación del asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz.

1.4. Mediante escrito recibido con fecha 19 de marzo de 2019, la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota interpone recurso de apelación contra lo resuelto en la resolución jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF, cuyos fundamentos serán atendidos en el análisis del presente documento.

1.5. Mediante oficio N° 116-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF, recibido con fecha 02 de abril de 2019, el jefe de la zona registral, Abog. Carlos Campos Gutiérrez, eleva el expediente administrativo al Superintendente Nacional de los Registros Públicos para su respectiva resolución.

1.6. Mediante Hoja de Trámite N° 5635-2019 se designa a la Dirección Técnica Registral como el órgano encargado de efectuar el análisis del recurso de apelación, en el marco de sus competencias previstas en el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.

1.7. Mediante Hoja de Trámite N° 9166-2019 la apelante, Consuelo Dominga Toro Mota, solicita al Superintendente Nacional de los Registros Públicos proceder a resolver el recurso de apelación a la brevedad posible.

II) DEL ANÁLISIS:

El presente análisis se efectúa tomando en cuenta los siguientes aspectos del caso sub-materia.

2.1. *Si corresponde admitir a trámite el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF, que deniega la solicitud de cancelación de asiento registral.*

2.2. *La absolución de los argumentos de la apelante que permita determinar la estimación o desestimación del recurso de apelación.*

2.1. Si corresponde admitir a trámite el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF, que deniega la solicitud de cancelación de asiento registral.

El artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, TUO del RGRP) prevé el supuesto de cancelación de un asiento registral por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción, bajo el siguiente tenor:

Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Como se advierte del citado texto, el jefe zonal de la oficina registral es el funcionario competente para conocer y resolver los pedidos de cancelación de asiento sustentados en el artículo 96 del TUO del RGRP que, a su vez, comprende dos supuestos:

- (i) La comprobada inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar la inscripción registral.
- (ii) La comprobada denegatoria de un pedido de inscripción que, a pesar de ello, dio lugar a la extensión de un asiento, es decir, se advierte en el título archivado la anotación de tacha o denegatoria a la inscripción.

En ese derrotero, también se puede advertir que el citado artículo no ha regulado quién es el funcionario competente para conocer y resolver los eventuales recursos de apelación que pudieran presentarse contra la decisión del jefe zonal ante pedidos de cancelación de asiento sustentados en el artículo 96 del TUO del RGRP. Ante ello, este despacho considera que, como última instancia administrativa, corresponderá al Superintendente Nacional de los Registros Públicos emitir una decisión.

La competencia del Superintendente Nacional radica en dos postulados: La naturaleza del procedimiento y la facultad del funcionario. Veamos cada uno de ellos:

a) La naturaleza del procedimiento:

La cancelación de un asiento registral, en este caso por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción, proviene de un procedimiento de naturaleza eminentemente administrativo sustentado en el artículo 29¹ y siguientes del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS. Por lo tanto, no se trata de un procedimiento de carácter especial, referido, por ejemplo, al de inscripción registral, el cual es llevado exclusivamente por las instancias registrales, esto es, registrador y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia, respectivamente.

En efecto, en el procedimiento de cancelación de un asiento registral es el jefe zonal – y no las instancias registrales– quien debe efectuar las acciones que le permitan comprobar, en sede administrativa, alguno de los dos supuestos previstos en el artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales han sido señalados precedentemente, a fin de disponer, mediante resolución, la cancelación de un asiento registral.

Por lo tanto, el supuesto de cancelación de asiento registral establecido en el artículo 96 del RGP, corresponde a un procedimiento de naturaleza eminentemente administrativo cuyo funcionario competente es el jefe de la zona registral.

b) Por la facultad del funcionario:

Habiéndose identificado la competencia del jefe zonal para conocer los pedidos de cancelación de asiento al amparo del artículo 96 del TUO del RGRP, corresponde determinar quién es el llamado a conocer los eventuales recursos impugnatorios que, en el marco del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, puedan

¹ Ley 27444.-

Artículo 29.- Definición de procedimiento administrativo

Se entiende por procedimiento administrativo al conjunto de actos y diligencias tramitados en las entidades, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados.

presentarse. Así, el artículo 220 de la citada norma señala que el recurso de apelación debe dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que se eleve lo actuado al superior jerárquico.

En esa línea, señala Juan Carlos Morón Urbina:

El recurso de apelación tiene como presupuesto la existencia de una jerarquía administrativa titular de la potestad de corrección y por eso su finalidad es exigir al superior examine lo actuado y resuelto por el subordinado. De ahí que este recurso podamos ejercerlo únicamente cuando cuestionemos actos emitidos por un órgano administrativo subordinado jerárquicamente a otro y no cuando se trate de actos emitidos por la máxima autoridad de órganos autárquicos, autónomos o carentes de tutela administrativa².

Por lo tanto, para determinar quién es el superior jerárquico del jefe de la zona registral encargado de resolver el recurso de apelación, debe recurrirse al Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – ROF, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, en cuyo artículo 8 e inciso l) del artículo 9 señala lo siguiente:

Reglamento de Organización y Funciones (ROF de la Sunarp)

Artículo 8.- Superintendente Nacional

El Superintendente Nacional, tiene bajo su responsabilidad proponer al Consejo Directivo las políticas registrales institucionales; así como establecer los objetivos institucionales, supervisando a los distintos órganos que conforman la Entidad. El Superintendente Nacional es el Titular de la Entidad y el funcionario de mayor nivel jerárquico.

Artículo 9.- Funciones y Atribuciones del Despacho del Superintendente Nacional

Son funciones del Superintendente Nacional:

(...) l) Resolver en última instancia los recursos de apelación interpuestos contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los Jefes de los Órganos Desconcentrados.

Al respecto, se puede colegir de las citadas normas que corresponde al Superintendente Nacional de los Registros Públicos conocer y resolver el recurso de apelación formulado. No solo por tratarse del funcionario de mayor jerarquía en la SUNARP, sino porque, además, se encuentra entre sus funciones resolver los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los jefes zonales; en este caso, una resolución que deniega el pedido de cancelación de asiento en el marco del artículo 96 del TUO del RGRP.

Estando a lo indicado, corresponde, a criterio de este despacho, admitir a trámite el recurso de apelación formulado por la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota contra la Resolución Jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF que deniega el pedido de cancelación de asiento formulado en el marco del artículo 96 del TUO del RGRP, a fin que el Superintendente Nacional emita pronunciamiento como última instancia administrativa.

2.2. La absolución de los argumentos de la apelante que permita determinar la estimación o desestimación del recurso de apelación.

El argumento de la apelante en su recurso de impugnación se centra en la interpretación errada del Decreto Legislativo 667 y del artículo 96 y siguientes del TUO del RGRP, los cuales, a manera de resumen, vamos a citar:

² MORON URBINA, Juan Carlos. Ob. Cit. p. 624.

a) El artículo 24 del Decreto Legislativo 667 no exoneraba al presentante de la oposición de ingresarla por diario de la oficina registral –generando número de título–, ni al registrador de calificarlo, por lo que se ha vulnerado el imperativo legal contenido en el artículo 2010 del Código Civil.

b) El registrador, al extender el asiento del derecho de propiedad (asiento C002), canceló la prioridad reservada por la oposición, por lo que su derecho de propiedad se encuentra legitimado.

c) La Jefatura Zonal ha cometido un grave error de interpretación del artículo 96 del RGRP, pues dicho artículo regula los supuestos de cancelación y en ninguna parte se menciona que tales supuestos deban encontrarse vinculados a casos de un asiento registral comprobadamente falso. En todo caso, los supuestos previstos en el artículo 96 han sido configurados con el propósito de inactivar, en sede registral, la extensión irregular de asientos por no haber cumplido con las formalidades que exigen la ley y el reglamento.

Atendiendo los argumentos en el aludido recurso de apelación, corresponde señalar lo siguiente:

En primer lugar, es necesario precisar que todo pedido de cancelación de un asiento registral corresponde ser visto en el fuero judicial, es decir, constituye una atribución exclusiva del Poder Judicial determinar si una inscripción debe ser dejada sin efecto. Así las cosas, ni la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ni esta Dirección Técnica, tienen la atribución o competencia para disponer, en sede administrativa, la anulación, invalidez o cancelación de un asiento registral, de conformidad con lo previsto con los artículos 90 y 107 del TUO del RGRP³; en cuyo texto se precisa que es potestad exclusiva del órgano jurisdiccional declarar la invalidez de un asiento o partida registral.

Dichas disposiciones se encuentran en concordancia con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil⁴ y el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos⁵, que instituyen el principio de

3 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.-

Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional.-

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

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 y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

4 Código Civil.-

Artículo 2013.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes

5 Ley N° 26366.-

Artículo 3.- 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;

legitimación a través de la presunción de certeza de la inscripción y la garantía de intangibilidad de los asientos registrales salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme, respectivamente.

Por lo tanto, al no ser posible que en sede administrativa se revise los cuestionamientos acerca de un asiento registral para lograr su cancelación, no corresponde admitir recurso o solicitud prevista en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, contra asientos de inscripción ya extendidos.

Sin perjuicio de lo expuesto, es cierto también, que el marco normativo vigente establece algunas excepciones a la reserva judicial sobre cuestionamientos de los asientos registrales; así tenemos la Ley 30313, Ley que faculta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que, a través de sus jefes zonales, disponga la cancelación de asientos registrales ante la ocurrencia de títulos que adolecen de falsificación documentaria o suplantación de identidad. Otra clara excepción se encuentra en el artículo 96 del TUO del RGRP cuyos requisitos habilitantes ya han sido indicados precedentemente.

Ambas figuras sobre cancelación administrativa tienen marcadas diferencias que, consideramos importante, precisarlas:

- La cancelación en el marco de la Ley 30313 afecta una inscripción sustentada en un título viciado por falsificación documentaria o suplantación de identidad, donde es la autoridad o funcionario que supuestamente extendió dicho instrumento quien la solicita al jefe zonal de la SUNARP, bajo su responsabilidad. Es decir, la patología –por falsificación o suplantación– se encuentra en el título habilitante de la inscripción.
- La cancelación conforme al artículo 96 del TUO del RGRP busca dejar sin efecto una inscripción que no tiene sustento en un asiento de presentación o existiendo título archivado que la sustente, se advierte que el pedido de inscripción fue denegado. Aquí, a diferencia del caso anterior, corresponde a una labor de evidencia objetiva de la propia administración, a través del jefe zonal, y no de un pedido de alguna autoridad o funcionario legitimado. Es decir, la patología se encuentra en la manera irregular, porque no hay sustento, de haberse extendido la inscripción.

Entendida así las cosas, debe resaltarse, en este primer extremo, que todo tratamiento sobre cancelación administrativa de un asiento registral constituye una situación excepcional en el ordenamiento jurídico-registral vigente, de manera que su aplicación debe ceñirse estrictamente a los cánones de la norma de donde emana dicha facultad, en el presente caso, del artículo 96 del TUO del RGRP.

Ahora bien, la apelante solicita que se disponga la cancelación del asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz, correspondiente a la inscripción de una oposición extendida de conformidad con el artículo 24 del Decreto Legislativo 667 (hoy derogado en dicho extremo), invocando, para tal efecto, el artículo 96 del TUO del RGRP bajo el supuesto de: (i) La comprobada inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar la inscripción registral.

El artículo 24 del Decreto Legislativo 667, precisa lo siguiente:

Artículo 24.- Oposición a la inscripción de la prescripción.

La oposición deberá presentarse por escrito al "Registro Predial", acompañada de pruebas instrumentales que acredite que el titular con derecho inscrito no se encuentra explotando

económicamente el predio ni poseyéndolo de acuerdo a lo señalado en el primer párrafo del artículo 22. El registrador deberá remitir la oposición al Juez de Tierras competente, con lo que se tendrá por presentada la demanda a efectos de expedirse el auto admisorio de la instancia.

El registrador deberá inscribir la oposición en la partida registral correspondiente.

Culminado el procedimiento judicial, el Juzgado de Tierras deberá enviar una copia de la resolución consentida al "Registro Predial".

Si la oposición es declarada fundada, el registrador, por el solo mérito de la copia de dicha resolución, deberá cancelar el asiento donde corre inscrito el derecho de posesión y cualquier otro asiento posterior que sea consecuencia del mismo.

Si la oposición es declarada infundada, el registrador deberá inscribir la propiedad del predio rural a nombre del poseedor de dicho predio cuyo derecho se encuentra inscrito en el "Registro Predial".

La oposición a la inscripción de la prescripción se sujeta a las normas del proceso abreviado.

Como se desprende del primer párrafo del citado artículo, no se ha establecido que la oposición deba ingresarse, obligatoriamente, a través del diario de la oficina registral para la consecuente generación del asiento de presentación. De hecho, atendiendo dicha falta de precisión normativa, este despacho ha podido corroborar que ciertos pedidos de oposición –por no decir todos– a la conversión en propiedad prevista en el artículo 22 del Decreto Legislativo 667 han sido ingresados por trámite documentario de la oficina registral –entiéndase, en los términos de la norma, como registro predial– para devenir en la consecuente inscripción. A mayor abundamiento, en las siguientes partidas registrales se puede advertir claramente los asientos extendidos en virtud de escritos de oposición que no tienen su correlato en un número de título:

(i) Asiento D001 de la Partida Electrónica N° 00020064 del registro de predios de Huaraz:

RUBRO D)
Asiento 0001.

Gravámenes y Cargas

OPOSICION.- Don ELEAZAR MORENO LOPEZ, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 667, se ha opuesto a la inscripción del derecho de posesión a favor de la (s) persona (s) cuyos nombres y apellidos constan en el Asiento 1 del Rubro C de esta ficha, según escrito de la fecha, Huaraz, 03 de diciembre de 1998. DR. HERBERTH FRANCO SOLIS ALCEDO, Registrador Público-SEPR.

Suscripción Efectuada
Según Art. 71° R.G.R.P.

Erika Bayona Paredes
Registrador Público (a)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

(ii) Asiento D001 de la Partida Electrónica N° 02184734 del registro de predios de Huaraz:

D-0001

RUBRO D)
Asiento 0001.

Gravámenes y Cargas

OPOSICION.- TEOFILA VICTORIA ZANABRIA DE DOLBERG de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 667 se ha opuesto a la inscripción del derecho de posesión a favor de la(s) persona(s) cuyos nombres y apellidos constan en el asiento 1 del rubro C de esta ficha según escrito de fecha 26 de Enero de 2000. Huaraz, 28 de Enero de 2000. TITO AUGUSTO TORRES SANCHEZ, Registrador Público.

Suscripción Efectuada
Según Art. 71° R.G.R.P.

Erika Bayona Paredes
Registrador Público (a)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

(iii) Asiento D001 de la Partida Electrónica N° 02209633 del registro de predios de Huaraz:

D-0001

RUBRO D)
Asiento 0001.

Gravámenes y Cargas

OPOSICION.- Don JOSUE ANTONIO GIRALDO MENACHO de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 667 se ha opuesto a la inscripción del derecho de posesión a favor de la(s) persona(s) cuyos nombres y apellidos constan en el asiento 1 del rubro C de esta ficha según escrito de fecha 05 de Enero de 2000. Huaraz, 11 de Enero de 2000. TITO AUGUSTO TORRES SANCHEZ, Registrador Público.

Suscripción Efectuada
Según Art. 7º P.R.R.P.

Eduardo Bayona Faredes
Registrador Público (a)
Zona Registral N° VII - Bata Chaca

Cabe precisar que en los asientos E001 de las partidas registrales antes aludidas se advierte, respectivamente, la cancelación de la oposición efectuada en virtud de un mandato judicial.

En ese contexto, dando respuesta al primer extremo de la apelación, si bien el artículo 24 del Decreto Legislativo 667 no exoneraba que la presentación de la oposición se efectúe por el diario de la oficina registral, tampoco imponía una obligación que implicara, que el registrador público, la deniegue; máxime, si consideramos que el registro no puede cuestionar la oposición basándose en la falta de aptitud probatoria de los documentos; ello, porque la oposición representa un aparente conflicto que no corresponde ser dilucidado en sede registral sino al ámbito judicial. Asimismo, la SUNARP no emitió lineamiento o disposición interna que establezca que el trámite de las oposiciones formuladas en el marco del Decreto Legislativo 667 deberían haber ingresado por el diario de la oficina registral.

Hay que señalar que la figura de la oposición en el procedimiento de inscripción registral tiene una connotación claramente excepcional, en la medida que el procedimiento inscriptorio tiene una naturaleza no contenciosa⁶, dado el rol declarativo del registro. Tanto es así, que figuras actualmente vigentes como la oposición al procedimiento de inscripción registral ante la calificación de títulos que adolecen de suplantación de identidad o falsificación documentaria en el marco de la Ley 30313 y de su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, se presentan a través de la oficina de Mesa de Partes sin generar, para ello, un asiento de presentación⁷.

Entonces, para cerrar este primer extremo del argumento invocado por la apelante, el artículo 24 del Decreto Legislativo 667 no es concluyente al establecer que los pedidos de oposición, a la conversión en propiedad, deben ingresar por el diario de la oficina registral; sino, por el contrario, y como se ha visto en el caso de algunas partidas del registro de predios de Huaraz, su ingreso se puede producir por trámite documentario de la oficina registral, el cual, sin haberse extendido el respectivo asiento de presentación, puede generar una inscripción en el registro de predios por mandato legal.

A mayor abundamiento, debe considerarse que la conversión de la posesión inscrita al derecho de propiedad, procedía, conforme a último párrafo del artículo 23 del Decreto Legislativo 667, de manera automática si no mediase oposición alguna durante los 30 días siguientes a la fecha de publicación de los carteles. Es decir, nos encontrábamos con un asiento de inscripción de propiedad, también, sin correlato en un asiento de

⁶ El artículo 2 de la Ley 30313 señala que el procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa.

⁷ Reglamento de la Ley 30313.-

Artículo 35. Lugar de presentación de la oposición solicitada ante el registrador. -

35.1 La solicitud de oposición de la autoridad o funcionario legitimado se presenta en mesa de partes, o la que haga sus veces, de la oficina registral donde se encuentra el título del procedimiento de inscripción registral en trámite que es materia de calificación por el registrador.

presentación. En el presente caso, el asiento A002 de la partida 02124821 del registro de predios de Huaraz. No obstante, al igual que la oposición, dicho asiento nace de un mandato expreso del aludido Decreto Legislativo.

En segundo lugar, la apelante señala que el registrador, al extender el asiento del derecho de propiedad (asiento C002), canceló la prioridad reservada por la oposición, por lo que su derecho de propiedad se encuentra legitimado.

Ahora bien, revisada la partida N° 02124821 del registro de predios de Huaraz se puede advertir la siguiente información:

(i) Asiento C001 consta extendida la posesión del predio por la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota en mérito del título N° 98025198 presentado el 31.07.1998. El asiento de inscripción se extendió el 08.08.1998.

(ii) Asiento D001 consta extendida la oposición formulada por el ciudadano Abraham Miguel Chinchá Carrión Matos a la inscripción del derecho de posesión a favor de la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota. El asiento de inscripción se extendió el 08.01.1999.

(iii) Asiento C002 consta extendido el asiento de propiedad a favor de la ciudadana Consuelo Dominga Toro Mota. En el asiento se señala que, habiéndose cumplido con las publicaciones de ley, no se ha interpuesto oposición alguna a su despacho inscrito dentro del plazo legal. El asiento de inscripción se extendió el 16.06.1999.

El análisis de esta información nos lleva a sostener *—a prima facie—* que existe una aparente incompatibilidad en los asientos de la partida N° 02124821 del registro de predios de Huaraz, en la medida que, estando inscrito el asiento D001 de oposición el 08.01.1999, se inscribió, de manera posterior, el 16.06.1999, el derecho de propiedad a favor de la poseionaria, Consuelo Dominga Toro Mota, refiriéndose en dicho asiento que no se ha interpuesto oposición alguna.

En efecto, tal incompatibilidad surge porque se inscribe la conversión de propiedad en el asiento C002 de la partida N° 02124821 del registro de predios de Huaraz, sin sujetarse al procedimiento dispuesto en el artículo 24 del Decreto Legislativo 667. Es decir, correspondía al juzgado de Tierras determinar si la oposición era o no declarada fundada y, a partir de la decisión judicial —y no del registrador por vencimiento de plazo—, proceder a la conversión de propiedad de ser el caso.

Ahora, tal como lo hemos sostenido en el presente informe, todo cuestionamiento a los asientos registrales ya extendidos corresponden ser vistos en el fuero judicial, sin embargo, ello no obsta para que la entidad pueda determinar las responsabilidades administrativas funcionales por la calificación que haya ejercido el registrador público, conforme a las disposiciones en la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, su reglamento y disposiciones vigentes; por lo que este despacho considera que el secretario técnico de la Zona Registral N° VII, debe tomar conocimiento de la actuación del registrador al extender el asiento A002 de la partida N° 02124821 del registro de predios de Huaraz.

Sin perjuicio de lo expuesto sobre la extensión del asiento de conversión de propiedad que, entendemos, justifica el argumento de la apelante en el sentido que con dicha inscripción la prioridad reservada de la oposición se estaría cancelando, no corresponde ser evaluada en el marco del procedimiento administrativo de cancelación previsto en el artículo 96 del TUO del RGRP; pues, como hemos indicado, su finalidad radica

únicamente en comprobar la inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar una inscripción.

Por el contrario, de requerir alguna modificación de la situación jurídica inscrita, a partir de la interpretación de la apelante, ésta tendría que efectuarse en sede registral a través del respectivo título modificatorio posterior conforme al principio de titulación auténtica, salvo los casos de rectificación que deben ser formulados en los términos del TUO del RGRP.

Por lo tanto, estando a lo antes indicado, esta Dirección Técnica no podría sugerir, a través del presente dictamen, la cancelación de un asiento registral en el marco de lo previsto del artículo 96 del TUO del RGRP a partir de una interpretación de los asientos registrales invocada por la recurrente, máxime con los reparos que hemos señalado a dicha inscripción de conversión a propiedad.

Siendo así, reiteramos que la cancelación de un asiento registral, en el marco del artículo 96 del TUO del RGRP, pasa por una indagación objetiva a cargo del jefe zonal a fin de identificar el supuesto de procedencia que, en este caso, corresponde a la inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar una inscripción; y no sobre la interpretación que pudiera derivarse de la publicidad que brindan los asientos registrales extendidos.

En tercer lugar, la recurrente señala que en ninguna parte del artículo 96 del TUO del RGRP se ha previsto como supuesto de cancelación un asiento registral comprobadamente falso. Además, agrega, que un asiento falso es aquel que ha sido elaborado fuera del registro (sin la intervención del registrador), que no se sustenta en ningún título o se sustenta en un título falso y su tratamiento legal corresponde a las instancias extraregistrales como la fiscalía o poder judicial. Ello, en respuesta a los argumentos esgrimidos en el informe N° 034-2019-ZRN°VII/UREG que sustenta la resolución jefatural impugnada; pues, en dicho informe se señalaba lo siguiente:

"[...] este dispositivo se creó (refiriéndose al artículo 96 del RGRP) con el propósito de cancelar asientos de inscripción comprobadamente falsos, siendo que el supuesto materia del presente análisis es diferente, ya que el asiento fue extendido por mandato legal, es decir nos encontramos ante supuestos diferentes porque en el presente caso no se discute la legalidad de la extensión del asiento, sino su formalidad y respaldo que por defecto de la ley y negligencia del funcionario competente no se ha podido corroborar, sin embargo corresponde al órgano jurisdiccional dilucidar en definitiva el derecho de posesión o la conversión a propiedad [...]"

En primer término, es importante hacer una breve reiteración sobre los alcances del artículo 96 del TUO del RGRP considerando lo argumentado por la recurrente en este extremo de la apelación: El supuesto de falsedad que alude la Unidad Registral no está relacionado con los títulos archivados que sustentan una inscripción –figura que, dicho sea de paso, está regulada en la Ley 30313 como bien lo refiere el recurso objeto de análisis–, sino por el contrario, la comprobada falsedad corresponde propiamente a la inscripción registral como tal, a aquella anotación extendida sin tener un correlato lógico en un asiento de presentación –y generalmente en un título– o, existiendo título, su acceso al registro fue negado. Es decir, se trata de una inscripción evidentemente irrita porque no tiene o nunca tuvo un sustento fáctico en el registro que la habilite, situación que puede ameritar, incluso, responsabilidad penal del registrador que la extendió por atentar contra la fe pública.

Considerando lo anterior, y en segundo término, para comprobar que se trata de una inscripción irregular –irrita, falsa, inexistente– que permita al jefe zonal disponer su cancelación en el marco del artículo 96 del TUO del RGRP, se deben practicar una serie de diligencias que van desde establecer si en el diario de la oficina registral consta el asiento de presentación, hasta verificar si existe título archivado o si, existiendo éste, consta la anotación de tacha o denegatoria al pedido de inscripción.

Ahora bien, efectuar tal análisis indagatorio requiere de un presupuesto básico, fundamental en el marco del procedimiento de cancelación a la luz del artículo 96 del TUO del RGR, esto es, que el acto registrado provenga de un procedimiento de inscripción regular, un procedimiento de inscripción comprendido dentro de las reglas del TUO del RGRP. Y es aquí, el punto en cuestión, la cancelación que ahora se solicita corresponde al acto de “oposición” cuyo fundamento legal se encontraba en el derogado artículo 24 del Decreto Legislativo 667, el cual, como hemos visto, no precisa que tal pedido deba ser ingresado por el diario de la oficina registral, a fin de generar el asiento de presentación correspondiente.

Esta falta de precisión en la regulación antes aludida, ha motivado que las instancias registrales admitan a trámite pedidos de oposición formulados través de las respectivas ventanillas de trámite documentario. Tal es la evidencia, que hemos indicado en el presente informe algunos casos de inscripciones de oposición extendidas en el marco del Decreto Legislativo 667 cuyo ingreso no se ha producido por el Diario de la Oficina Registral.

Siendo así, este despacho considera que la figura de la oposición prevista en el Decreto Legislativo 667 no se enmarca dentro de los cánones de un procedimiento de inscripción ordinario, por dos razones concretas:

- 1) 1) La oposición a la inscripción de la conversión de propiedad en el marco del Decreto Legislativo 667 generalmente ha sido presentada –por no decir, siempre– por las oficinas de trámite documentario y no por el Diario.
- 2) El registrador no puede ejercer la calificación sobre el pedido de oposición, en el sentido de cuestionar, basándose en la falta de aptitud probatoria de los documentos acompañados, quien se opone a la inscripción de la conversión de propiedad. Este criterio ha sido reiteradamente señalado por el Tribunal Registral⁸, en el marco de la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral; pues, entrar a evaluar una oposición significaría para la instancia registral intervenir en un aparente conflicto cuya competencia exclusiva es del Poder Judicial.

Entonces, al encontrarse la oposición regulada en el 24 del Decreto Legislativo 667 fuera de los cánones de un procedimiento de inscripción ordinario que implique el ingreso de un título por el diario y el ejercicio de la calificación registral, este despacho no puede efectuar el análisis en los términos del artículo 96 del TUO del RGRP para determinar la cancelación administrativa de un asiento registral. Una interpretación en sentido contrario, significaría disponer la cancelación de asientos registrales en todas aquellas anotaciones de oposición –aún pendientes de resolver por la instancia judicial– o, incluso, las inscripciones de conversión de propiedad, por el solo mérito de haber sido

⁸ Ver, por ejemplo, Resolución N° 005-2005-SUNARP-TR-T, Fundamento 9.

presentadas por la oficina de trámite documentario, máxime, si el Decreto Legislativo 667 no ha establecido expresamente que su ingreso al registro se produzca por el diario.

Finalmente, este despacho considera –como lo ha establecido el artículo segundo de la resolución impugnada– en la necesidad de que la Unidad Registral de la Zona N° VII – Sede Huaraz, disponga de las acciones necesarias para que, de ser el caso, reconstruya el pedido de oposición y se obtenga el pronunciamiento judicial correspondiente; sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que puedan determinarse ante presunta inacción del registrador en trasladar dicha oposición al órgano jurisdiccional.

Cabe señalar que la intervención de la unidad registral ordenada por el jefe zonal no pasa porque dicho documento de oposición debió encontrarse en calidad de título archivado a fin de justificar un procedimiento de construcción; sino, por el contrario, la intervención de la unidad registral se justifica porque ésta tiene a su cargo la oficina de Trámite Documentario en la zona registral N° VII.

III) CONCLUSIONES:



Por las consideraciones expuestas, en opinión de la Dirección Técnica Registral, se concluye lo siguiente:



3.1. Se sugiere declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto contra la resolución Jefatural N° 042-2019-SUNARP-ZRN°VII/JEF. En consecuencia, corresponde denegar el pedido de cancelación del asiento D001 de la partida electrónica N° 02124821 del Registro de Predios de Huaraz formulado en el marco del artículo 96 del TUO del RGRP.

3.2. Se sugiere que el jefe de la zona registral N° VII – Sede Huaraz, abog. Carlos Campos, derive el presente dictamen al Secretario Técnico de la zona que dirige, a fin de que se pueda determinar, de ser el caso, la responsabilidad del servidor, Heberth Franco Solís Alcedo, por su intervención en la inscripción del asiento C002 de la partida 02124821 del registro de predios de Huaraz.

Atentamente,



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP