



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 380 -2022-SUNARP-TR

Lima, 03 de febrero de 2022

APELANTE : **VÍCTOR ARMANDO ROMERO MANDAMIENTO.**
TÍTULO : N° 1993909 del 27/7/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000614 del 25/10/2021.
REGISTRO : Predios de Huacho.
ACTO (s) : Inmatriculación y otros actos.
SUMILLA :

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES

A efectos de la verificación de la liquidación efectuada por el registrador público, corresponde tener en consideración el número de actos cuya inscripción se solicita y los montos de los derechos registrales establecidos por la norma para cada acto.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la inmatriculación del predio ubicado en el pasaje Leoncio Prado N° 230 del distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, con un área de 223.56 m², así como la inscripción de independización y afectación en uso.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Oficio N° 248-2021-GRL/DAR del 13/7/2021, expedido por William David Trujillo Peña en calidad de director(e) del Archivo Regional de Lima – Gobierno Regional de Lima.
- Testimonio de la escritura pública N° 2947 del 27/7/1968 otorgada ante ex notario de Chancay Fortunato Isasi Soto, expedido el 13/7/2021 por William David Trujillo Peña en calidad de director(e) del Archivo Regional de Lima – Gobierno Regional de Lima.
- Resolución de Sub-Gerencia N° 0153-2021-SGPTYC-GDYOT/MPH del 30/4/2021, expedida por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Luis Cañarí Ravichagua, de abril del 2021, visada por la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Resolución de Sub-Gerencia N° 0154-2021-SGPTYC-GDYOT/MPH del 30/4/2021, expedida por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Plano Catastral N° 0170-2021-SGPTYC-MPHH del 26/4/2021, visado por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Plano Catastral N° 0172-2021-SGPTYC-MPHH del 26/4/2021, visado por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Plano Catastral N° 0171-2021-SGPTYC-MPHH del 26/4/2021, visado por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- Plano Catastral N° 0169-2021-SGPTYC-MPHH del 26/4/2021, visado por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.

RESOLUCIÓN No. - 380 -2022-SUNARP-TR

- Plano de perimétrico, ubicación y afectación (lámina PPU-1) elaborado y suscrito por el Ing. José Luis Cañarí Ravichagua y visado por Abraham Camilo Flores Flores – Sub-Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huaura.

Forma parte del presente título el siguiente informe técnico:

- El Informe Técnico N° 017083-2021-ZRN°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 23.8.2021, suscrito por David Alberto Tumay Carrasco – Geógrafo de Catastro.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huacho José Cubas Fernández liquidó el título en los siguientes términos:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	AFECCIÓN O AFECCIÓN DE BIENES	36.00	7.00	43.00
1	INDEPENDIZACIÓN (PROPIEDAD)	68.00	17.00	85.00
1	INDEPENDIZACIÓN (PROPIEDAD)	68.00	17.00	85.00
1	INMATRICULACIÓN (PROPIEDAD)	85.00	0.00	85.00
				298.00
(-) Pago a cuenta Rec. N° 163-00008588 del 27/07/2021				85.00
				- 85.00
(-) Devolución por Derechos				0.00
Diferencia por Pagar SI.				213.00

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso señalando lo siguiente:

- Que, la esquila de liquidación ha sido emitida en vulneración de las normas sustantivas, decisión que afecta gravemente el principio del debido procedimiento y principio de razonabilidad.
- De la lectura de la esquila de liquidación, se advierte que ha sido emitida en la fecha límite para poder efectuar el pago de la liquidación.
- Por tanto, causa agravio inminente al recurrente, ya que no se ha podido generar el pago para la inmatriculación e independización de su propiedad y de esta forma no se puede concluir con el proceso de inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No cuenta con antecedente registral por tratarse de una inmatriculación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si la liquidación de derechos registrales efectuada en la calificación del título venido en grado es correcta.

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 380 -2022-SUNARP-TR

1. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado Reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la decisión emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

En el recurso de apelación interpuesto, el recurrente cuestiona el monto correspondiente a la diferencia por pagar en la liquidación definitiva efectuada por el registrador.

2. Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro. En lo que respecta a los servicios de inscripción, los derechos se clasifican en derechos de calificación y derechos de inscripción propiamente dicha.

Los derechos de calificación comprenden la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción, mientras que los derechos de inscripción comprenden la incorporación del acto o derecho al Registro.

Conforme al artículo 169 del RGRP, el pago de los derechos de calificación constituye un requisito para la admisión de la solicitud de inscripción, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Precisamente, en torno a las exoneraciones o inafectaciones, la norma contenida en el artículo 166 del RGRP establece que no procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado código.

3. Las Oficinas de Pre-liquidaciones efectúan, a solicitud del usuario, una liquidación aproximada de los derechos registrales correspondientes o inclusive la indicación de estar ante un acto de exoneración, intervención de tal oficina con la característica de información preliminar como su nombre indica, que no suprime ni se vincula a la autonomía y competencia del registrador para pronunciarse sobre dicho aspecto.

RESOLUCIÓN No. - 380 -2022-SUNARP-TR

La determinación del monto exacto a pagar por derechos registrales en los servicios de inscripción le corresponde exclusivamente a las instancias registrales. Así, se concluye del artículo 170 del RGRP que señala que los registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

4. El artículo 17 del RGRP, que regula las reglas de admisibilidad de las solicitudes de inscripción, establece como regla general, la prohibición de rechazar las mismas, sin embargo, la propia norma habilita el rechazo si entre otras circunstancias, ocurre la falta de abono de los derechos registrales exigidos para su presentación, en cuyo caso, no procede su admisibilidad para su calificación.

En el mismo sentido, el artículo 40 del mencionado Reglamento dispone que, en caso de formular observación al título, el registrador indicará, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

En relación a lo antes mencionado, debe precisarse que al registrador le compete analizar si el título reúne los requisitos de admisibilidad pues de ello depende la posibilidad de activar su competencia y asumir su calificación, evaluación que le corresponde realizar de manera exclusiva, bajo las normas vigentes.

Siguiendo la misma línea, el artículo 41 del RGRP regula la liquidación definitiva, señalando que el registrador procederá a la liquidación definitiva en los casos en que, como resultado de la calificación del título, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

5. Mediante Resolución del Gerente General de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 005-2021-SUNARP/GG del 8/1/2021 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2021¹, de acuerdo a los anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, que forman parte integrante de la referida resolución.

Concretamente, con relación con las tasas registrales para el Registro de Predios, el Anexo 1 de la citada resolución establece cuáles son los actos que estarán afectos al pago de los derechos registrales.

Asimismo, mediante D.S. N° 392-2020-EF, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/12/2020, se aprobó el monto de la UIT para el año fiscal 2021, el cual asciende a S/ 4,400.00 soles.

6. En el presente caso, se solicitó la inscripción de la inmatriculación del predio ubicado en el pasaje Leoncio Prado N° 230 del distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, con un área de 223.56 m², así como la inscripción de independización y afectación en uso.

En atención a ello, se han verificado las tasas registrales del año 2021, corresponde efectuar el cobro:

- Por los derechos de calificación de la inmatriculación, aplicando la tasa fija del 1.94%² de la UIT vigente al año 2021 resulta la suma de S/ 85.00 soles, y por los derechos de inscripción, es aplicable la tasa variable de 3/1000 del valor de acto. Ahora, en el presente caso no se señala el valor de acto celebrado; por tanto, el monto es de S/ 0.00 soles.

¹ Aplicable al presente caso, pues el título en cuestión ha sido presentado el 27/7/2021.

² Se aplica redondeo por fracción.

RESOLUCIÓN No. - 380 -2022-SUNARP-TR

- Por derechos de calificación de la independización, es una tasa fija de S/ 68 soles, mientras que por derechos de inscripción es de S/ 17.00 soles.

- Finalmente, por derechos de calificación de la afectación de bienes, aplicando la tasa fija del 0.81%³ de la UIT vigente al año 2021 resulta la suma de S/ 36.00 soles, mientras que por derechos de inscripción en el caso del rubro cargas y gravámenes, valorados e invalorados, el monto mínimo es de 0.16% de la UIT o S/ 7.00 soles.

Entonces, tenemos que la liquidación de la rogatoria antes descrita, según las tasas registrales aprobadas, es la siguiente:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	AFECCIÓN O AFECCIÓN DE BIENES	36.00	7.00	43.00
1	INDEPENDIZACIÓN (PROPIEDAD)	68.00	17.00	85.00
1	INDEPENDIZACIÓN (PROPIEDAD)	68.00	17.00	85.00
1	INMATRICULACIÓN (PROPIEDAD)	85.00	0.00	85.00
				298.00
(-) Pago a cuenta Rec. N° 163-00008588 del 27/07/2021				85.00
				- 85.00
(-) Devolución por Derechos				0.00
Diferencia por Pagar S/.				213.00

Asimismo, al haberse abonado la suma de S/ 85.00 soles mediante recibo N° 163-00008588 del 27/07/2021, **el monto de mayor derecho registral que debe constar en la esquila de liquidación asciende a S/ 213.00 soles**, tal como consta en el pronunciamiento emitido por la primera instancia registral.

En consecuencia, corresponde **confirmar** la liquidación efectuada por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la liquidación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huacho al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

³ Se aplica redondeo por fracción.