



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de abril de 2022

APELANTE : **LILIANA ADELA CHUQUILLANQUI FERNANDEZ.**
TÍTULO : N° 2580378 del 20/9/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000973 del 21/12/2021.
REGISTRO : Predios de Satipo.
ACTO : Cancelación de asiento registral.
SUMILLA :

PLAZO PARA DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO

En la calificación de acto administrativo corresponde verificar, entre otros, la competencia del funcionario que lo emite. En tal sentido, corresponde verificar que la declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo inscrito ha sido expedida dentro del plazo de dos años contados desde que el acto viciado adquirió la condición de acto firme, circunstancia que habilita la competencia de la entidad para emitir el pronunciamiento de nulidad. A dicho efecto, no debe considerarse dentro del cómputo del plazo, el período durante el que los plazos estuvieron suspendidos en virtud a normas dictadas por la emergencia producida por el Covid-19.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la Resolución de Alcaldía N° 536-2020/MPCH del 3/12/2020 expedida por José Eduardo Mariño Arquíñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, en la partida electrónica N° 11076416 del Registro de Predios de Satipo.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Oficio N° 525-2021-A/MPCH del 8/7/2021 expedido por José Eduardo Mariño Arquíñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Resolución de Alcaldía N° 536-2020/MPCH del 3/12/2020 expedida por José Eduardo Mariño Arquíñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Resolución de Alcaldía N° 115-2021/MPCH del 10/3/2021 expedida por

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

José Eduardo Mariño Arquíñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

- Copia de las fojas 10, 11, 12 y 13 del diario oficial El Peruano, del día 15/3/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El recurso de apelación se interpone contra la esquila de observación del 30/11/2021 expedida por el registrador público del Registro de Predios de Satipo Alcibiades Uscuvilca Vila quien denegó la inscripción del título en los términos que se reproducen a continuación:

"I. ANTECEDENTES - DATOS DEL TÍTULO:

ACTO SOLICITADO: NULIDAD DE OFICIO DEL TITULO DE PROPIEDAD.

DOCUMENTO PRESENTADO: OFICIO, RESOLUCION.

ANTECEDENTE REGISTRAL: 11076416.

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTO(S):

REVISADA LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE ALCALDIA NRO. 115-2021 PRESENTADA ES PRECISO SEÑALAR QUE PARA LA CANCELACION ADMINISTRATIVA DE ASIENTOS REGISTRALES (OTORGAMIENTO DE TITULO DE PROPIEDAD) DE CONFORMIDAD CON EL ART. 213.3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS N° 27444, **LA CADUCIDAD DE LA CANCELACION DE OFICIO OPERA A LOS (02) AÑOS DE HABERSE DECLARADO FIRME DICHO ACTO ADMINISTRATIVO**, POR TANTO HABIENDO REVISADO EL ANTECEDENTE REGISTRAL SE ADVIERTE QUE EL PREDIO FUE ADQUIRIDO MEDIANTE TITULO DE PROPIEDAD N° 276-2018-MPCH DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2018, SIENDO ASI EL PLAZO PARA SOLICITAR LA NULIDAD O CANCELACION DE DICHO ACTO ADMINISTRATIVO YA HA CADUCADO EN FECHA 25 DE NOVIEMBRE DEL 2020. DEBIENDO PROCEDER DICHA SOLICITUD MEDIANTE EL PODER JUDICIAL VIA LA ACCION CORRESPONDIENTE.

EN CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 213.3 NULIDAD DE OFICIO (LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVO GENERAL: LA FACULTAD PARA DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS PRESCRIBE EN EL PLAZO DE DOS (2) AÑOS, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE HAYAN QUEDADO CONSENTIDOS, O CONTADO A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DE LA SENTENCIA PENAL CONDENATORIA FIRME, EN LO REFERIDO A LA NULIDAD DE LOS ACTOS PREVISTOS EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 10.

CONFORME EL PLENO XCIII, REALIZADO LOS DIAS 02 Y 03 DE AGOSTO DE 2012 ADOPTÓ EL SIGUIENTE CRITERIO COMO PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA: CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS **"EL REGISTRADOR VERIFICARÁ LA COMPETENCIA DEL FUNCIONARIO, LA FORMALIDAD DE LA DECISIÓN ADMINISTRATIVA, EL CARÁCTER INSCRIBIBLE DEL ACTO O DERECHO Y LA ADECUACIÓN DEL TÍTULO CON LOS ANTECEDENTES REGISTRALES. NO PODRÁ EVALUAR LOS FUNDAMENTOS DE HECHO O DE DERECHO QUE HA TENIDO LA ADMINISTRACIÓN PARA EMITIR EL ACTO ADMINISTRATIVO**

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

EN EL CUAL SE HA DICTADO".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se detallan a continuación:

- La observación formulada por el registrador con fecha 30/11/2021, no se encuentra debidamente motivada, es meramente formal y no se ha sustentado en las pruebas del derecho objetivo, conforme lo establecido en el inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

- El registrador no ha analizado el documento materia de inscripción, en el cual se puede evidenciar que se ha tramitado el expediente administrativo N° 6944-2019 a solicitud de la señora Liliana Adela Chuquillanqui Fernández, quien ha visto afectado su derecho de propiedad con la expedición del título de propiedad N° 0276-2018-MPCH del 26/11/2018 a favor de Florentina Huaynate Huamali respecto del predio inscrito en la partida N° 11076416.

- En la observación se argumenta que la Resolución de Alcaldía N° 115-2021 presentada ha sido expedida fuera del plazo de dos años que establece la Ley para declarar la nulidad de un acto administrativo. Frente a este enunciado señalamos en primer lugar que no ha operado la caducidad en razón que la Municipalidad Provincial de Chanchamayo ha emitido la resolución que declara la nulidad del título de propiedad dentro del plazo de ley, toda vez que a partir del 15/3/2020 se han suspendido los plazos administrativos, de conformidad con el Decreto de Urgencia N° 026-2020, Decreto de Urgencia N° 029-2020, D.S. N° 076-2020-PCM y D.S N° 087-2020-PCM.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida N° 11076416 del Registro de Predios de Satipo

En esta partida se encuentra registrado el lote 23 de la manzana C2 sector 02 de la sub parcela 31982-B, de C.U.I. "Asociación Asentamiento Humano Ciudad Universitaria Pichanaki", del distrito de Pichanaqui, provincia de Chanchamayo del departamento de Junín.

En el primer asiento del rubro "títulos de dominio" consta registrado el dominio de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo en mérito de la Resolución Gerencial N° 406-2017-GDUR/MPCH del 15/9/2017 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

En el asiento C00001 se registró el dominio de Florentina Huaynate Huamali en mérito a la adjudicación otorgada por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo mediante título de propiedad N° 0276-2018-MPCH de fecha 26/11/2018.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si en la calificación de títulos administrativos corresponde verificar la competencia del funcionario que emite el acto administrativo en cuanto al plazo legal que tiene para emitir la resolución que declara la nulidad de oficio de una resolución administrativa inscrita.

VI. ANÁLISIS

1. El ejercicio de la potestad administrativa se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el artículo IV.1.1 del Título Preliminar del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado con fecha 25/1/2019, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.

2. Cabe señalar que este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, lo que genera desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido la presunción de validez de los actos administrativos recogida en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial.

En ese sentido, debe entenderse que cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también se presume que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

3. Tratándose de la calificación de títulos administrativos, el Reglamento General de los Registros Públicos no ha establecido restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos causados en sede administrativa, como sí lo hace respecto de los títulos judiciales conforme al penúltimo párrafo del artículo 32 del citado Reglamento¹, lo cual podría llevar a interpretar que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

Tal interpretación no resultaría factible a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos a que se refiere el anterior considerando. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

El registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

4. Por esta razón, este colegiado en su XCIII Pleno², realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, adoptó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa,

¹ **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

[...].

² Publicado en El Peruano el 16/8/2012.

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

(El subrayado es nuestro).

Este criterio, en cuanto a la calificación de competencia, resulta concordante con lo previsto en el inciso e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, que contempla los aspectos a evaluar en la calificación de los títulos que se presenten al Registro:

[...]

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

[...].

De la misma manera, otro aspecto que debe evaluarse en la calificación de actos administrativos es la adecuación del título con los antecedentes registrales, lo cual a su vez está recogido en el siguiente inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...].

Sin perjuicio de ello, debe tenerse presente que la autoridad es responsable administrativa, penal y civilmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 264 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que dicha responsabilidad no se traslada al funcionario registral.

5. Entonces, estando a lo reseñado, en la calificación de actos emanados de autoridad administrativa, corresponde verificar, entre otros, la competencia de dicha autoridad en la emisión del acto que se pretende inscribir; y, asimismo, la adecuación del acto con los antecedentes registrales, esto es, que el acto administrativo se encuentre arreglado a los asientos registrales de la partida donde se pretende inscribir el acto rogado.

Respecto a la competencia, puede ser definida como el aspecto habilitador del órgano o funcionario para conocer el procedimiento y emitir el acto administrativo, constituyendo tal aspecto un requisito de validez de los actos administrativos, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que expresa lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

[...].

De dicho artículo se desprende que existen criterios para determinar la competencia, siendo uno de ellos, el tiempo, aspecto que determinará si en el momento que se expidió el acto administrativo, el emisor se encontraba en aptitud legal de emitirlo.

6. Tratándose de la calificación de actos administrativos que declaran la nulidad de otro acto, esta instancia se ha pronunciado³ en el sentido que la nulidad de un título, declarada en sede administrativa por órgano competente, surte los mismos efectos que la nulidad declarada en sede judicial, no requiriéndose adicionalmente declaración judicial de nulidad del mismo título o del asiento de inscripción, siendo de aplicación la norma contenida en el literal b) del artículo 94⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, cancelación de inscripción en virtud de la nulidad del título.

La conclusión se fundamenta en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que regula en su Capítulo II la nulidad de los actos administrativos, estableciendo en su artículo 11.2 lo siguiente:

11.2 La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad.

La nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo.

Asimismo, el artículo 12 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General regula los efectos de la declaración de nulidad estableciendo lo siguiente:

³ Al respecto, véase la Resolución N° 958-2011-SUNARP-TR-L del 15/7/2011, entre otras.

⁴ **Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas**

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

[...]

b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;

[...].

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

Artículo 12.- Efectos de la declaración de nulidad

12.1 La declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro.

12.2 Respecto del acto declarado nulo, los administrados no están obligados a su cumplimiento y los servidores públicos deberán oponerse a la ejecución del acto, fundando y motivando su negativa.

12.3 En caso de que el acto viciado se hubiera consumado, o bien sea imposible retrotraer sus efectos, sólo dará lugar a la responsabilidad de quien dictó el acto y en su caso, a la indemnización para el afectado.

7. Esta instancia ha aprobado en el CV Pleno⁵ el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

INSCRIPCIÓN DE NULIDAD DECLARADA EN SEDE ADMINISTRATIVA

La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento cancelatorio.

Queda claro, entonces, que los actos administrativos pueden ser declarados nulos por otro acto administrativo, siendo este un acto inscribible.

8. Ahora bien, tratándose de la declaración de nulidad de oficio por parte de la Administración, actualmente cabe tener presente las disposiciones contempladas en el artículo 213 del TUO de la Ley de Procedimiento

⁵ Realizado los días 4 y 5 de abril del 2013 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de abril de 2013.

⁶ Para aprobar dicho precedente de observancia obligatoria, se tuvo en consideración los siguientes fundamentos:

- Todo acto administrativo está premunido de una presunción de validez a tenor de lo que dispone el artículo 9 de la Ley N° 27444, que sólo puede ser enervada por la misma administración (declarando la nulidad de oficio) o por mandato judicial.

- Las inscripciones, en nuestro sistema registral, se sustentan de manera inmediata y directa en los títulos, como lo dispone el artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos, que pueden tener origen administrativo, judicial o notarial. El asiento de inscripción aparece desde aquí como una entidad accesoria del acto jurídico o contrato que le da origen. En este orden, resulta aplicable el apotegma jurídico de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

- La regla descrita es conocida como principio de causalidad. Como consecuencia de este concepto, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables. Así lo señala la parte in fine del artículo 46 del Reglamento General.

- El artículo 99 del Reglamento General señala la resolución judicial que declare la nulidad del título es suficiente para la cancelación del asiento respectivo. El artículo 94.c de este reglamento también señala que la cancelación total de las inscripciones se produce cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se haya extendido.

- No es admisible la tesis según la cual la cancelación de una inscripción sólo puede tener causa en una decisión judicial pues contraviene frontalmente la institución de la nulidad de los actos administrativos declarada por la propia administración que los dictó (reconocida por el artículo 11.2 de la Ley N° 27444), así como la relación de causalidad antes invocada que supone la necesidad de reflejar en el Registro cualquier circunstancia que afecte al derecho inscrito, incluida su nulidad. De lo contrario, se llegaría al absurdo de generar inexactitudes registrales al publicar como válidos y vigentes derechos que han sido declarados ineficaces o inválidos extrarregistralmente.

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

Administrativo General, siendo estas las siguientes:

Artículo 213.- Nulidad de oficio

[...].

213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.

213.4 En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.

[...].

Estando ante tales disposiciones, la autoridad administrativa tiene la atribución de declarar de oficio la nulidad de sus propios actos administrativos, en los casos previstos en el artículo 10 de la misma Ley que recoge los vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho⁷, siempre que resulten lesivos al interés público.

9. De otro lado, para ejercer dicha atribución, la autoridad administrativa debe encontrarse en aptitud legal para emitir dicha declaración, siendo que esta se configurará, a tenor de las normas señaladas en los siguientes presupuestos:

- Que se trate del órgano o funcionario superior al que emitió el acto objeto de nulidad. En caso que se trate de un acto emitido por autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad será declarada por el funcionario emisor (numeral 213.2).

- Que la declaración de nulidad se efectúe dentro del plazo legal de dos años, contados a partir de la fecha en que haya quedado consentido o contado a partir de la notificación a la autoridad

⁷ TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

administrativa de la sentencia penal condenatoria firme (numeral 213.3).

Tales presupuestos configurarían la competencia de la autoridad administrativa para emitir la declaración de nulidad de oficio, por lo que en la calificación de actos administrativos que contengan tal declaración, deberá corroborarse que tales aspectos se configuren en el título, en atención al inciso e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

10. Respecto al plazo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo General (hoy numeral 213.3 del TUO aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS), Juan Carlos Morón Urbina indica que: *“la norma ha optado por limitar el horizonte temporal de la potestad de invalidación (...). Con ese límite la ley expresa la voluntad que la potestad sea ejercida sólo dentro de un espacio temporal previsible, con la finalidad de proteger los intereses de los administrados, como podría acontecer con la anulación de un acto luego de transcurridos varios años después de su expedición. [...]”*⁸.

Así, pues, el plazo previsto en la LPAG responde al límite de tiempo impuesto a la autoridad administrativa para conocer la nulidad de oficio de sus propios actos, por lo que tal facultad se extingue para la administración transcurrido el plazo respectivo contado desde que quedó firme el acto objeto de declaración de nulidad.

Ahora, si bien tal facultad o competencia se extingue para la administración transcurrido el plazo previsto, ello no significa ni extingue la facultad de la administración de solicitar ante el Poder Judicial la nulidad del acto. Así, podrá plantear la demanda contenciosa administrativa dentro de los tres años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.

Al respecto, Jorge Danós Ordoñez⁹ ha señalado que: *“[e]l legislador nacional ha querido armonizar la tensión entre los principios de legalidad y seguridad jurídica, estableciendo el plazo (...) para que la administración pueda unilateralmente declarar en sede administrativa la nulidad de sus propios actos, pero a cuyo vencimiento en garantía de la imparcialidad y objetividad solo se le permite dentro del plazo de (...) años adicionales acudir ante el Poder Judicial para que sea otro poder del Estado, es decir*

⁸ MORÓN URBINA, Juan Carlos (2007) *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General*, Gaceta Jurídica. Sexta Edición, Lima, Gaceta Jurídica, p. 542.

⁹ Ponencia sobre “Régimen de la nulidad de los actos administrativos en la Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General” publicado en el portal web del Ministerio Público, en el siguiente enlace web:

http://www.mpf.n.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/3409_ponenciaforonulidad_actos_administrativos.pdf

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

un tercero imparcial, el que verifique la legalidad de los actos emitidos por la administración promotora del proceso contencioso administrativo”.

11. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la Resolución de Alcaldía N° 536-2020/MPCH del 3/12/2020 expedida por José Eduardo Mariño Arquíñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, en la partida electrónica N° 11076416 del Registro de Predios de Satipo, la cual quedó consentida mediante Resolución de Alcaldía N° 115-2021/MPCH del 10/3/2021 expedida por el mencionado alcalde.

El registrador denegó la inscripción del título señalando que la nulidad de oficio materia de rogatoria se expidió fuera del plazo de 2 años establecido en el numeral 213.3 del artículo 213 del TUO de la Ley 27444, por lo que la autoridad administrativa no era competente para emitir tal pronunciamiento, debiendo recurrir al poder judicial vía la acción correspondiente.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

12. Como ha sido señalado y se desprende del numeral 213.3 del artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos **prescribe** en el plazo de dos años.

Ahora bien, la recurrente manifiesta que en virtud de los decretos de urgencia expedidos por la emergencia sanitaria derivada del Covid, los plazos administrativos han sido suspendidos.

Al respecto, el 15/3/2020 se publicó en el diario oficial “El Peruano” el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, en cuyo artículo 1 se impuso el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de 15 días calendarios, quedando restringidos el derecho a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú.

El referido estado de emergencia nacional ha sido prorrogado a través de normas emitidas posteriormente.

Como consecuencia de la cuarentena y las restricciones de las

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

actividades del sector público, se estableció mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 publicado el 15/3/2020 la suspensión por 30 días hábiles del cómputo de plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia de la presente norma, con excepción de aquellos que cuenten con un pronunciamiento de la autoridad pendiente de notificación a los administrados (numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final). Este plazo fue prorrogado por el término de 15 días en virtud al D.S.076-2020-PCM publicado el 28/4/2020. Asimismo, en virtud al D.S.087-2020-PCM publicado el 20/5/2020 se prorroga hasta el 10/6/2020 la suspensión del cómputo de plazos antedicha.

El 20/3/2020 se publicó el D.U.029-2020 que en el artículo 28 dispuso la suspensión por 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de publicado dicho D.U., del cómputo de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público y que no estén comprendidos en los alcances de la Segunda Disposición Complementaria Final del D.U.026-2020, incluyendo los que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia de este D.U.

13. De lo expuesto, podemos advertir que a consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia y el aislamiento social obligatorio, muchas entidades públicas dejaron de dar atención de manera regular.

Ante esta problemática, una de las medidas adoptadas por el Gobierno fue suspender temporalmente el cómputo de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos en general.

Entre los procedimientos administrativos se encuentran también los que la propia entidad inicia de oficio para declarar la nulidad de un acto emitido por ella misma.

14. En el presente caso, se solicitó la inscripción de la Resolución de Alcaldía N° 536-2020/MPCH del **3/12/2020** expedida por José Eduardo Mariño Arquiñigo, alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, en la partida electrónica N° 11076416 del Registro de Predios de Satipo, que declara la nulidad del título de propiedad N° 0276-2018-MPCH de fecha **26/11/2018**.

Del tenor de lo expuesto, se puede apreciar que al 3/12/2020 habrían transcurrido dos años y 7 días calendario computados desde el 26/11/2018, fecha del título de propiedad materia de declaración de nulidad de oficio.

RESOLUCIÓN No. - 1631- 2022-SUNARP-TR

15. No obstante, como se ha señalado precedentemente, los plazos de todos los procedimientos administrativos quedaron suspendidos conforme a diversas normas que así lo establecieron. En este caso resulta aplicable el D.U.029-2020 que en el artículo 28 dispuso la suspensión por 30 días hábiles.

En ese sentido, en aplicación de la norma en comentario, no debe computarse el plazo de 30 días hábiles transcurrido desde el 21/3/2020. Por tanto, la declaración de nulidad de oficio se encuentra dentro del plazo establecido por la norma, motivo por el cual se verifica la competencia que ostenta la Municipalidad Provincial de Chanchamayo para declarar la nulidad de un acto administrativo expedido por la misma institución.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención de Karina Figueroa Almengor, designada mediante Res. 079-2022-SUNARP/PT del 8/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Satipo al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, de acuerdo con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

FDO

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

KARINA FIGUEROA ALMENGOR