



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2371-2022 -SUNARP-TR

Lima, 17 de junio de 2022.

RECURRENTE : **NANCY MARÍA ANGULO URETA**
TÍTULO : N° 3467110 del 09/12/2021.
SOLICITUD : Escrito ingresado el 20/4/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Nulidad de Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR.
SUMILLA :

NULIDAD DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

No procede la declaración de nulidad de una resolución emitida por el Tribunal Registral cuando no se ha incurrido en los vicios del acto administrativo enumerados en el TUO de la Ley N° 27444.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante el título N° 3467110 del 09/12/2021 se solicitó la rectificación del asiento D00003 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que debe constar como propietario el señor Eduardo Angulo Salazar, solicitándose la rectificación en mérito al título archivado N° 2156944 del 24/11/2016.

1.2. Con fecha 28/12/2021 el registrador público del Registro de Predios de Lima, Edgar Alberto Pérez Eyzaguirre formuló tacha especial al título referido en el encabezamiento, decisión contra la cual, la recurrente Nancy María Angulo Ureta interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 05/01/2022.

1.3. Mediante Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR del 03/03/2022, se resolvió lo siguiente:

CONFIRMAR la tacha especial dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

1.4 A través del escrito ingresado a la Secretaría de este Tribunal el 20/04/2022 la recurrente Nancy María Angulo Ureta manifiesta que apela y solicita la nulidad de la Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR.

II. FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD

RESOLUCIÓN No. - 2371 -2022 -SUNARP-TR

La administrada ampara su solicitud en los siguientes fundamentos:

- Solicita se deje sin efecto y nula la resolución N° 771-2022-SUNARP-TR del 03/03/2022, en razón que se han vulnerado los derechos que le corresponden al padre de la recurrente y titular del inmueble, el señor Eduardo Angulo Salazar inscrito en el asiento 1-C de la ficha N° 1670928 (antecedente registral de la partida N° 49060399).
- Señala que en el asiento C00001 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima corre inscrita una compraventa a favor de Jhanns Carlos, Danny Antonio y otros, la misma que debe ser declarada nula, ya que según la recurrente, la titularidad que prevalece es la de su señor padre, por haber sido extendida con anterioridad.
- Manifiesta que existe una sentencia de ineficacia de acto jurídico en la que se pronunció el juzgado civil de Lima a favor del señor Eduardo Angulo Salazar.
- Asimismo, la recurrente indica que en su debido momento, se le había comunicado que se iba a realizar una audiencia, la que nunca se realizó, perjudicándola.

III. 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:

¿Procede apelar o deducir la nulidad de una resolución emitida por el Tribunal Registral?

IV. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) las instancias del procedimiento registral son las siguientes:

- a) El registrador
- b) El Tribunal Registral

La norma añade: *“Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial”*.

Resulta, por tanto, que la resolución que emite el Tribunal Registral agota la vía administrativa. Conforme el artículo 148 de la Constitución Política del Perú, las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

RESOLUCIÓN No. - 2371 -2022 -SUNARP-TR

2. El numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del D.S. N° 004-2019-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la presente ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

3. De conformidad con el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444, todo acto administrativo se considera válido, presumiéndose ello en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda. Con ello se acepta la posibilidad jurídica de que sea la propia administración la que declare la nulidad de los actos administrativos expedidos en el ámbito de su actuación administrativa, cuando se incurra en alguna de las causales de nulidad a que se refiere el artículo 10 de la referida Ley.

4. Así, en lo que respecta a las causales de nulidad de los actos administrativos, el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444 establece que 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 cumple con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

5. El artículo 213.1 del TUO de la Ley N° 27444 regula la nulidad de oficio señalando:

En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

Asimismo, el artículo 213.5 de la mencionada norma indica:

Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales, competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, sólo pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio en sede administrativa por el propio consejo o tribunal con el acuerdo unánime de sus miembros. Esta atribución sólo podrá ejercerse dentro del plazo de dos (2) años contados desde la fecha en que el acto

RESOLUCIÓN No. - 2371 -2022 -SUNARP-TR

haya quedado consentido. También procede que el titular de la Entidad demande su nulidad en la vía de proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres años siguientes de notificada la resolución emitida por el consejo o tribunal.

6. De lo señalado anteriormente, se concluye que para declarar la nulidad de oficio de una resolución del Tribunal Registral deben reunirse los siguientes requisitos:

- a) Haberse incurrido en una o más de las causales de nulidad previstas en la ley.
- b) Debe existir un agravio al interés público o lesión a derechos fundamentales.
- c) Debe existir unanimidad de los integrantes del órgano colegiado que declara la nulidad.
- d) Debe emitirse el pronunciamiento dentro del plazo de dos años desde la fecha en que el acto haya quedado consentido.

7. Por otra parte, en el Pleno LVIII del Tribunal Registral se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial El Peruano el 28/5/2010:

El pedido de nulidad de una resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin perjuicio que el mismo Tribunal pueda declarar de oficio la nulidad de sus propias resoluciones.

8. Asimismo, el artículo 11.1 del TUO de la Ley N° 27444 expresa:
Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

Los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II del TUO de la Ley N° 27444 son:

- Recurso de reconsideración.
- Recurso de apelación, y extraordinariamente el recurso de revisión.

9. En consecuencia, no existe en el ordenamiento jurídico peruano la posibilidad de plantear una solicitud, pedido o recurso de nulidad o apelación de una resolución del Tribunal Registral, porque en el procedimiento administrativo registral sólo se encuentra previsto el recurso de apelación contra las decisiones de los registradores públicos y demás funcionarios registrales.

10. En dicho sentido, las resoluciones de los Tribunales Administrativos agotan la vía administrativa no procediendo ni reconsideración, ni apelación, ni revisión de dichas resoluciones. Si contra dichas resoluciones no procede recurso administrativo alguno, tampoco podrá solicitarse su nulidad a pedido de parte, quedando como alternativa exclusivamente su impugnación en un proceso contencioso administrativo, sin perjuicio de que el propio tribunal administrativo declare

RESOLUCIÓN No. - 2371 -2022 -SUNARP-TR

de oficio la nulidad de la resolución en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 213.5 del TUO de la Ley N° 27444.

11. En el presente caso, la recurrente solicita la nulidad de la Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR del 03/03/2022, en la que se resolvió confirmar la tacha especial dispuesta por el registrador público.

La administrada cuestiona la resolución del Tribunal Registral, argumentando que se han vulnerado sus derechos, así como los que le corresponden a su señor padre y titular del inmueble inscrito en la ficha N° 1670928 (antecedente registral de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima), el señor Eduardo Angulo Salazar.

12. En atención a las consideraciones expuestas, no se determinan causales para declarar la nulidad de la **Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR**, ya que revisada la misma no se aprecia contravención a la Constitución, a las leyes, precedentes vinculantes o a las normas reglamentarias.

Por ende, no se ha incurrido en causal de nulidad, pues la acotada resolución fue dictada dentro del marco de la calificación registral, previsto en el artículo 31¹ del RGRP. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 8² del TUO de la Ley N° 27444, es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico.

Por lo tanto, se constata que la resolución fue expedida guardando las formalidades esenciales, no apreciándose haber incurrido en alguno de los vicios del acto administrativo contemplados en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444.

13. Por otro lado, respecto al informe oral debe señalarse que el apelante, dentro de los 3 primeros días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, tiene la facultad de solicitar que se le conceda el uso de la palabra para que pueda fundamentar en audiencia pública su derecho, tal cual lo señala el artículo 155 del RGRP.

Sin embargo, ni en la apelación presentada en el título N° 3467110 del 09/12/2021 ni en documento presentado ante este colegiado o a través de Secretaría en el trámite de dicho título en segunda instancia, obra documento alguno en donde la recurrente solicite se le conceda el uso de la palabra. Por lo tanto, al no haber solicitado en su momento audiencia para que se le conceda el uso de la palabra, se comprueba que no se ha vulnerado su derecho al mismo.

¹ **Artículo 31.- Definición.-**

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. (...)

² **Artículo 8.- Validez del acto administrativo**

Es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico.

RESOLUCIÓN No. - 2371 -2022 -SUNARP-TR

Por todo lo expuesto, no corresponde que esta instancia declare de oficio la nulidad de la Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR del 03/03/2022, debiendo declararse improcedente la petición de la interesada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

V. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de nulidad de la Resolución N° 771-2022-SUNARP-TR-T del 03/03/2022, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal de la Segunda Sala

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal de la Segunda Sala