



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.2887 -2022-SUNARP-TR

Lima, 22 de julio de 2022

SOLICITANTE : **CYNDI KAREN HUARANGA RIVERA.**
TÍTULO : 835292 del 21/3/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 06855 del 5/7/2022.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Nulidad de Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022.
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. Mediante el título N° 835692 de 21/3/2022, se solicitó la cancelación de la cesión de derechos hipotecarios por caducidad inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 02017960 del Registro de Predios de Huancayo.

2. Con fecha 30/3/2022 el registrador público del Registro de Predios de Huancayo, Percy Hernán Chuco Cóndor, dispuso la tacha sustantiva del título al amparo del artículo 42 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. Mediante escrito ingresado el 13/4/2022, la presentante del título, Cyndi Karen Huaranga Rivera, interpuso recurso de apelación, el mismo que fue materia de pronunciamiento por esta instancia mediante Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022, en la que se resolvió lo siguiente:

“**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo, conforme a los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.”

4. Mediante H.T.D. N° 06855 del 5/7/2022 Cyndi Karen Huaranga Rivera, solicita que se declare la nulidad de la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022.

II. FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD DE NULIDAD

El recurrente ampara su solicitud en los siguientes fundamentos:

- La Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR está viciada con nulidad por cuanto solo se avocó a mencionar distintos autores sobre cesión de derechos hipotecarios y aplicó el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, siendo lo correcto la aplicación del artículo 2022 del Código Civil.

- A su vez, de conformidad con la partida electrónica N° 2017960, se tiene que el derecho de dominio sobre la propiedad inmueble está inscrita a nombre de Cyndi Karen Huaranga Rivera.

RESOLUCIÓN No. 2887 -2022 – SUNARP-TR

- Entonces, se tiene que la garantía hipotecaria es un derecho personal (por ser un crédito) distinto del derecho de propiedad inscrito en los registros públicos.
- Teniendo en cuenta ello, se extinguió la obligación garantizada porque el deudor enajenó su propiedad afectada con la garantía hipotecaria mediante una dación en pago a favor Linda Jovana Sinche Ramos, cuya titularidad se inscribió en la partida electrónica N° 2017960.
- Linda Jovana Sinche Ramos efectuó transferencia del dominio a favor de Yolanda Mercedes Sinche Ramos y Vilma Angela Sinche Ramos, la cual fue inscrita en la partida antes referida.
- Finalmente las citadas propietarias transfirieron el dominio del inmueble a favor de Cyndi Karen Huaranga Rivera mediante escritura pública de compraventa, la cual fue inscrita en la partida registral en cuestión.
- Por tanto Cyndi Karen Huaranga Rivera es una persona distinta del demandado Efraín Sinche Ramos y no tiene nada que ver con sus procesos judiciales toda vez que la propiedad inmueble ya no le pertenece a él desde el año 2018, conforme a la dación en pago antes descrita.
- El tribunal registral no se pronunció sobre la pretensión solicitada por cuanto no se pronunció sobre los títulos de dominio detallados anteriormente.
- Por todo lo expuesto, solicito declarar la nulidad de oficio de la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR por contravenir la Constitución, de conformidad los artículos IV del Título Preliminar (incisos 1.1, 1.2, 1.5), 6.1 y 10.1 de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, el artículo 3 de la Ley N° 26639 y el artículo 2022 del Código Civil.

III. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si se ha incurrido en causal de nulidad en la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022.

IV. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos 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 podrá interponerse demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial”*.

Disposición que resulta concordante con lo señalado en el artículo 20 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por D.S. N° 035-2022-SUNARP/SN, que establece que el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia administrativa registral.

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

RESOLUCIÓN No. 2887 -2022 – SUNARP-TR

susceptibles de impugnación mediante la acción contenciosa administrativa.

2. El numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del 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.

2.1. De conformidad con el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444, todo acto administrativo es válido si se ha dictado conforme al ordenamiento jurídico, 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.

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:

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 14¹.
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 trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

2.2. El artículo 213.1 del TUO de la Ley N° 27444, señala:

¹ Artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444.- Conservación del acto

14.1 Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.

14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:

14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.

14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.

14.2.5 Aquéllos emitidos con omisión de documentación no esencial.

14.3 No obstante la conservación del acto, subsiste la responsabilidad administrativa de quien emite el acto viciado, salvo que la enmienda se produzca sin pedido de parte y antes de su ejecución.

RESOLUCIÓN No. 2887 -2022 – SUNARP-TR

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.

2.3. El artículo 213.5 del TUO de la Ley N° 27444, 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 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.

3. De lo señalado anteriormente, se concluye que para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo 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.

4. 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:

Nulidad de Resolución del Tribunal Registral

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.

5. 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.

En consecuencia, legalmente no existe en el ordenamiento jurídico peruano la posibilidad de plantear una solicitud, pedido o recurso de nulidad 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, es decir, que las solicitudes de nulidad formuladas por los interesados al amparo de los artículos 10 y 11 del TUO de la Ley N° 27444, sólo pueden ser planteadas en el procedimiento

RESOLUCIÓN No. 2887 -2022 – SUNARP-TR

administrativo general con el recurso de apelación ante el Tribunal Registral.

De ahí que el Tribunal Registral se encuentre facultado y obligado, de ser el caso, para declarar la nulidad de una decisión formulada por un registrador público o funcionario registral que haya incurrido en alguna de las causales de nulidad del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444.

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 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.

6. En el presente caso, se cuestiona la validez de la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022 expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral, en la que se resolvió confirmar la tachada sustantiva recaída en el título apelado N° 835292 del 21/3/2022.

El recurrente sustenta su pedido de nulidad alegando que la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR contravino la Constitución, toda vez que se extinguió la obligación garantizada cuando el deudor enajenó el inmueble afectado con la garantía hipotecaria mediante una dación en pago a favor Linda Jovana Sinche Ramos, la cual se inscribió en la partida electrónica N° 2017960 del Registro de Predios de Huancayo. Así, luego de una serie de transferencias la titularidad sobre el bien inmueble recayó en Cyndi Karen Huaranga Rivera, quien es una persona distinta del demandado Efraín Sinche Ramos y no tiene nada que ver con sus procesos judiciales.

7. Revisada la Resolución materia del pedido de nulidad se tiene que se resolvió lo siguiente:

“CONFIRMAR la tachada sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo, conforme a los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

La Segunda Sala concluyó que la cancelación por caducidad de la cesión de derechos hipotecarios inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 02017960 del Registro de Predios de Huancayo no era procedente, indicando que en dicha figura jurídica (esto es, en la cesión de derechos hipotecarios) “se mantiene la obligación celebrada entre el deudor y el acreedor original, produciéndose la modificación en la parte activa de la relación obligatoria (acreedor) pues ahora es uno distinto, ya que el acreedor originario cedió su crédito a un tercero (cesionario) que, por consiguiente, se convertirá en el nuevo acreedor de esa relación obligatoria”.

En esa línea, la Segunda Sala, consideró que “el asiento registral de cesión de hipoteca (cesión de derechos) contiene en estricto una titularidad y no un gravamen, ya que mediante la cesión se produjo el cambio en el titular de la acreencia”. Razón por la cual, “el asiento registral de cesión de hipoteca no se encuentra sujeto al plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639.”

RESOLUCIÓN No. 2887 -2022 – SUNARP-TR

Finalmente, la Segunda Sala señaló que “la cesión de derechos hipotecarios no está sujeta a caducidad, siendo más bien que la caducidad de esta se encuentra supeditada a la vigencia o no de la hipoteca, de tal manera que el decaimiento del asiento en el que obra inscrita esta última determinará —a su vez— la extinción del asiento registral de la cesión”.

8. Del análisis efectuado por esta Sala, no se advierten causales de nulidad de la Resolución N° 2046-2022-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, prevista en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 8 del TUO de la Ley N° 27444, es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico.

9. De la misma manera, 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.

Por lo expuesto, no corresponde que esta instancia declare de oficio la nulidad de la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022.

Con la intervención de las vocales suplentes Karina Figueroa Almengor y Katty Gaona Abad en mérito de las resoluciones N°s 152-2022-SUNARP/PT y 153-2022-SUNARP/PT, respectivamente, ambas del 15/6/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad.

V. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de nulidad de la Resolución N° 2046-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral

KATTY ISIDORA GAONA ABAD

Vocal (s) del Tribunal Registral