



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 25 de agosto de 2022

APELANTE : DAVID TUPIA CALDERON
TÍTULO : 493548-2022 del 17.2.2022
RECURSO : 488-2022 - H.T. N.º 18670 del 11.5.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX - SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : DECLARATORIA DE FÁBRICA,
 INDEPENDIZACIÓN Y OTROS
SUMILLA :

Apelación del monto del mayor derecho registral acotado en esquila de observación

A efectos de la verificación del monto del mayor derecho registral por concepto de inscripción acotado en la esquila de observación, corresponde tener en consideración que el número de actos cuya inscripción se solicita y los montos de los derechos registrales establecidos por la norma para cada acto está sujeto a variación, pues la liquidación definitiva procede cuando el registrador concluya que el título no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de fábrica, independización y otros actos respecto del predio inscrito en la partida n.º P03113325 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presentó -entre otros- los siguientes documentos: Formulario Registral N.º 2 Ley 27157, Anexo N.º 4, memoria descriptiva de independización, reglamento interno, informe técnico de verificación, declaración jurada y planos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público del Registro de Predios de Lima José Enrique Huarniz Castillo formuló observación señalando al final de la esquila lo siguiente:

(...)

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

Derechos Pendientes de Pago S/ 4,869.00

ACTO REGISTRAL	DERECHO CALIFICACIÓN (S/.)	DERECHO INSCRIPCIÓN (S/.)	IMPORTE TOTAL (S/.)
(1) DECLARATORIA DE FÁBRICA (PROPIEDAD)	45.00	4,555.00	4,600.00
(1) REGLAMENTO INTERNO (PROPIEDAD)	36.00	9.00	45.00
(7) INDEPENDIZACIÓN	497.00	126.00	623.00
(1) MODIF. DE AREA (REGISTRO DE PROPIEDAD)	36.00	9.00	45.00
(1) JUNTA DE PROPIETARIOS	36.00	9.00	45.00
(1) ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA	36.00	9.00	45.00
(1) NOMENCLATURA	36.00	9.00	45.00
			5,448.00
(-) Pago a cuenta Rec. N.º 1175-00002911 del 17.2.2022			579.00
Diferencia por pagar:			4,869.00

En el Sistema de Consulta Registral aparece la liquidación anterior.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente interpuso recurso de apelación argumentando que existe un error en la liquidación. Adjunta a su escrito, entre otros, el detalle de los derechos registrales calculados a través del Módulo de Calculadora Registral de la Sunarp, conforme a la siguiente imagen:

No	Descripción	Der. Pres	Der. Insc	V	Fórmula	Valor Mínimo	M	Valor Orig.	Valor S/.	Total	Oper.
1	Declaratoria De Fabrica (Propiedad)	45.00	494.00	1	3/1000	0.00	S	164,828.00	164,828.00	539.00	 
2	Eleccion De Junta Directiva	36.00	9.00	1		0.00	S	0.00	0.00	45.00	 
3	Independizacion	497.00	126.00	7		0.00	S	0.00	0.00	623.00	 
4	Junta De Propietarios	36.00	9.00	1		0.00	S	0.00	0.00	45.00	 
5	Modif. De Area (Registro De Propiedad)	36.00	9.00	1		0.00	S	0.00	0.00	45.00	 
6	Modificacion De Reglamento Interno	36.00	9.00	1		0.00	S	0.00	0.00	45.00	 
7	Nomenclatura	36.00	9.00	1		0.00	S	0.00	0.00	45.00	 
Totales		722.00	665.00							1,387.00	

El Total a Pagar es : 1,387.00

Leyenda :

(V) : # de Veces que se contabiliza el presente acto.

(F) : Señala si el Acto Registral contiene fórmula.

(M) : Señala el Tipo de Moneda del Valor Original.

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º P03113325 del Registro de Predios de Lima

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la manzana B1 lote 9 del Asentamiento Humano Tupac Amaru de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; cuyo titular registral consta inscrito en el asiento 00003 a favor de Béato Basilio Poma.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

De lo expuesto se colige que el apelante sólo está impugnando los derechos pendientes de pago consignados en la esquila de observación del 5.5.2022 y que ascienden a S/ 4,869.00, por lo que esta instancia se pronunciará únicamente respecto de este extremo.

Siendo esto así, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el monto del mayor derecho registral por concepto de inscripción acotado en la esquila de observación puesta al título venido en grado es correcto.

VI. ANÁLISIS:

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.

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

Por tanto, puede ser materia de apelación, el monto del mayor derecho registral por concepto de inscripción acotado en la esquila de observación.

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.

La determinación del monto exacto a pagar por derechos registrales en los servicios de inscripción 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 rechazarlas, 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.

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

Siguiendo esa 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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 379-2021-SUNARP/GG del 30.12.2021 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2022, 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.º 398-2021-EF, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 30.12.2021, se aprobó el monto de la Unidad Impositiva Tributaria - UIT para el año fiscal 2022, el cual asciende a S/ 4,600.00 soles.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno, entre otros, conforme se aprecia de los documentos conformantes del título.

Verificadas las tasas registrales del año 2022, los derechos de calificación y de inscripción por los actos materia de rogatoria consignadas en el título venido en grado son los siguientes:

ACTO REGISTRAL	DERECHO CALIFICACIÓN (S/.)	DERECHO INSCRIPCIÓN (S/.)	IMPORTE TOTAL (S/.)
(1) DECLARATORIA DE FÁBRICA (PROPIEDAD)	45.00	494.00	539.00
(1) REGLAMENTO INTERNO (PROPIEDAD)	36.00	9.00	45.00
(7) INDEPENDIZACIÓN	497.00	126.00	623.00
(1) MODIF. DE AREA (REGISTRO DE PROPIEDAD)	36.00	9.00	45.00
(1) JUNTA DE PROPIETARIOS	36.00	9.00	45.00
(1) ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA	36.00	9.00	45.00
(1) NOMENCLATURA	36.00	9.00	45.00
TOTAL A PAGAR:			1,387.00

De la comparación de este cuadro con el cuadro presentado en el rubro II de esta resolución, se advierte que difiere el monto de inscripción de la declaratoria de fábrica. En atención a ello, se procede a efectuar el cálculo de los derechos registrales de la declaratoria de fábrica: Para los derechos de calificación se aplica la tasa fija del 0.97% de la UIT (vigente al año 2022) dando como resultado la suma de S/ 45.00. Ahora, para los derechos de

RESOLUCIÓN N.º 3353-2022-SUNARP-TR

inscripción se aplica la tasa variable de 3/1000 del valor de la construcción (S/164,828.00) dando como resultado la suma de S/494.00. La sumatoria de ambos montos (45 + 494 = 539) es el monto a cancelar por la calificación e inscripción de la declaratoria de fábrica, tal como consta en el último cuadro presentado.

Ahora bien, al haberse abonado la suma de S/. 579.00 mediante Recibo N.º 1175-00002911 del 17.2.2022, **el monto de mayor derecho registral que debe constar en la esquila de observación del 5.5.2022 como derechos pendientes de pago asciende a S/ 808.00**, sin embargo, conforme se puede apreciar de la esquila de observación del 5.5.2022, los derechos pendientes de pago ascienden a S/ 4.869.00, por lo que corresponde **revocar la liquidación** efectuada por el registrador público, debiendo corregirla por el monto de S/. 808.00.

En ese sentido y por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR el monto del mayor derecho registral por concepto de inscripción acotado en la esquila de observación, formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, debiendo corregir la liquidación pendiente de pago, conforme a lo señalado en el numeral 6 del análisis, por los fundamentos expuestos en la presente resolución y **DEJAR SUBSISTENTE** el extremo de la esquila del 5.5.2022 que no fue impugnado.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral