



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

Lima, 09 de setiembre de 2022.

APELANTE	:	ERNESTO ALEJANDRO AGUIRRE ALBAN.
TÍTULO	:	Nº 1973804 del 7/7/2022.
RECURSO	:	H.T.D. Nº 08397 del 20/7/2022.
REGISTRO	:	Predios de Chincha.
ACTO	:	Anotación preventiva.
SUMILLA	:	

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro-inscripción descrito en el artículo 2011 del Código Civil y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la anotación preventiva en mérito a los artículos 65 y 66 del Reglamento General de los Registros Públicos respecto de un área superficial de 169.34 M2 ubicado en la Av. Tupac Amaru, distrito de Alto Laran, provincia de Chincha, departamento de Ica a favor de Faviola Eugenia Ascorra Servigon.

Para tal efecto se presentó la siguiente documentación:

- Poder Fuera de Registro otorgado por Faviola Eugenia Ascorra Servigon a favor de Ernesto Alejandro Aguirre Alban.
- Constancia de posesión otorgada a favor de Faviola Eugenia Ascorra Servigon por el Juez de Paz del distrito de Alto Laran Alfredo Atuncar Rivadeneyra.
- Constancia de posesión otorgada a favor de Faviola Eugenia Ascorra Servigon por el gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad distrital de Alto Laran ingeniero César Flores Torres
- Memoria descriptiva de mayo de 2021, suscrita por verificador Sunarp Lizeth Rosanel Sullon Quispe.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

- Declaración jurada de mayo de 2021 suscrita por Lizeth Rosanel Sullon Quispe señalando que se encuentra autorizada como verificador de la Sunarp.
- Plano de localización y ubicación (Lámina L-01) elaborado en mayo de 2021 y suscrito por verificador Sunarp Lizeth Rosanel Sullon Quispe.
- Plano perimétrico (Lámina P-01) elaborado en mayo de 2021 y suscrito por verificador Sunarp Lizeth Rosanel Sullon Quispe.

Con el recurso de apelación se presentó el recibo de pago N° 2022-766-1183 del 20/7/2022 por la suma de S/ 15.00 soles.

Forma parte del título materia de grado el Informe Técnico N° 007377-2022-Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 12/7/2022 expedido por el Área de Catastro de la Oficina Registral de Chincha.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Chincha Paula Vanessa Yataco Ramos observó el título en los siguientes términos:

Señor(es) : ERNESTO AGUIRRE ALBAN

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

ACTO SOLICITADO: ANOTACIÓN PREVENTIVA

1. ANTECEDENTES REGISTRALES: Indica. Partida. N° 40004913 del Registro de Predios

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS Y SUGERENCIAS:

2.1. Vistos los documentos presentados, se advierte que al Ingreso del título, NO SE ABONA LOS DERECHOS REGISTRALES DE CALIFICACION respecto de los actos registrales materia de inscripción. Por lo tanto, se FORMULA RESERVA DE LA EVALUACION de este título mientras no se haya pagado los derechos de calificación registral. Es preciso indicar que los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro. De acuerdo con el artículo 167 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en los derechos registrales concernientes a los servicios de inscripción se distinguen dos aspectos:

- Derechos de calificación, y
- Derechos de inscripción propiamente dicha.

En tal sentido, en el acto que nos concierne, existen los siguientes actos a calificar:

ANOTACIÓN PREVENTIVA: S/. 37.00 Soles

TOTAL: S/.37.00

Al ingreso se pagó S/. 22.00

Se debe de abonar PARA LA CALIFICACIÓN 15.00 Soles.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

La reserva se produce hasta cuando el interesado cumpla con pagar, como mínimo, los derechos de calificación faltante.

3. CITA LEGAL:

Artículo 17, 169, 170 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2011 del Código Civil.

Resolución: 2255-2015-SUNARP-TR-L de 05/11/2015

Tema de Sumilla: RESERVA DE LA CALIFICACION POR DERECHOS DE CALIFICACION IMPAGOS "Las instancias registrales deben formular reserva de calificación mientras no se hayan pagado en su integridad los derechos de calificación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala como fundamento -entre otros- lo siguiente:

- El registrador pone trabas y barreras burocráticas para calificar el título materia de apelación, hecho que vulnera el debido procedimiento registral, por lo que estoy cancelando el día de hoy 20/7/2022 la suma solicitada, a efectos de que el Tribunal constate y verifique que el acto solicitado fue indebido.
- El informe técnico N° 007377-2022-Z.R.N°XI SEDE ICA/UREG/CAT del 12/7/2022 es irrelevante para que el registrador lleve a cabo el acto de calificación, pues la rogatoria es una de anotación preventiva y no de inmatriculación como lo ha calificado el especialista de Catastro.
- El hecho que el Área de Catastro haya determinado que el predio en consulta se encuentra en un ámbito donde no se tiene información gráfica y por ello no pueda determinar si existe o no superposición gráfica, ello no puede obstaculizar la inscripción solicitada.
- La administración pública es la responsable de emitir un acto técnico o legal debidamente motivado y sustentado a derecho, no siendo responsabilidad del administrado que la administración no cuente con la información actualizada, pues ello, me causa agravios irreparables, pues el registrador se limitara a transcribir el mismo texto del Informe técnico en su eskuela de observación.
- Por lo expuesto, solicito que el Tribunal valore mis fundamentos de hecho y derecho y ordene al registrador calificar el título de acuerdo a la documentación presentada y dejar sin efecto el informe de catastro por carecer de motivación técnico legal y ordene además al Área de Catastro adecuar y actualizar todas las bases de datos cartográficas y graficas con datos actuales a fin de no causar dudas no razonables que causan daños irreparables en el debido procedimiento registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

No cuenta con antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede reenviar el título a primera instancia cuando se advierte que el registrador no efectuó la calificación integral.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Por su parte, el artículo 32¹ del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

“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. (...);

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”.

3. El artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos define las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retroprioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del citado reglamento establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

El artículo 65 del mismo Reglamento ha establecido qué actos y derechos son susceptibles de anotación preventiva, siendo éstos los siguientes:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

En cuanto a la procedencia y al plazo de la anotación preventiva, el artículo 66 del citado reglamento precisa que las anotaciones a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 proceden únicamente en el Registro de Predios y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Añade el citado artículo 66 que dichas anotaciones preventivas **se extienden a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación** y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, cuyo vencimiento acarrea la caducidad de pleno derecho del asiento respectivo. Asimismo, el propio Reglamento ha establecido limitaciones a las causales de anotación preventiva. Así, el último párrafo del artículo 66 ya citado, señala que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42 del citado Reglamento, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

4. Estando a la procedencia de las anotaciones preventivas previstas en los literales c) y d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos en el Registro de Predios, debe atenderse a los presupuestos y requisitos para su anotación según el supuesto que se trate.

Así, con relación al inciso c) del artículo en mención, la anotación preventiva de un título cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane, procede extenderla en los casos en los que falta el título para cumplir con la cadena de transmisiones que exige el principio de tracto sucesivo, para lo cual constituye un requisito de procedencia la acreditación del derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente, según lo dispuesto en el artículo 66 del mismo Reglamento.

En defecto de éste, el artículo 66 mencionado dispone que se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (1) año a que se refiere el artículo anterior.

Cabe indicar, con relación al supuesto establecido en el literal c) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Tribunal Registral ha establecido que éste se encuentra referido a la falta de tracto sucesivo en la partida registral, es decir, a la inexistencia de una concatenación entre el titular del derecho inscrito con quien resulta disponiendo el derecho en el título.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la anotación preventiva en mérito a los artículos 65 y 66 del Reglamento General de los Registros Públicos respecto de un área superficial de 169.34 M2 ubicada en la Av. Túpac Amaru, distrito de Alto Laran, provincia de Chincha, departamento de Ica a favor de Faviola Eugenia Ascorra Servigon.

La registradora pública denegó la inscripción señalando que se reserva la calificación del título mientras no se haya pagado los derechos de calificación registral ascendente a la suma de S/ 15.00 soles.

Por su parte el recurrente con el escrito de apelación ha cumplido con adjuntar el recibo de los derechos pendientes de pago.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

6. En lo que concierne a los derechos registrales se debe señalar que 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.

7. 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 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.

8. De la revisión del título materia de grado se advierte que el administrado ha cumplido con abonar los derechos registrales pendientes de pago ascendentes a la suma de S/ 15.00 soles, mediante el recibo N° 2022-766-1183 del 20/7/2022, siendo ello así, **corresponde dejar sin efecto la observación formulada** por la registradora.

9. Por otro lado, tal como consta de la esquila de observación la registradora no ha efectuado la calificación integral del título, pues se

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

limitó a solicitar que se cumpla con pagar los derechos pendientes de pago de acuerdo a lo señalado por el artículo 167 del RGRP.

10. Sobre el tema, la calificación registral le corresponde al registrador, de manera personal e indelegable y solo al Tribunal en segunda instancia (artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos). Por tanto, el registrador no puede transmitir su función de calificar en primera instancia integralmente el título para que la efectúe el Tribunal Registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún sin que exista impugnación del interesado.

11. Cuando el Tribunal Registral conoce en segunda instancia se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos), no sustituyéndolos en sus funciones.

Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

Así, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, 2999-2019 del 18/11/2019, entre otras.

12. En el mismo sentido, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

REENVÍO

“El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General”.

En consecuencia, esta Sala considera que corresponde **reenviar el título a la registradora** para que cumpla con culminar la calificación registral correspondiente. De este modo, el administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

RESOLUCIÓN No. - 3585 -2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Chincha, al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. REMITIR EL TÍTULO a la registradora pública del Registro de Predios de Chincha, a cargo de la calificación, conforme a lo señalado en los considerandos 10, 11 y 12 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral