



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3345 -2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de agosto de 2022

**APELANTE** : **ISAAC GUILLERMO PARIONA ALCÁZAR.**  
**TÍTULO** : N° 1876664 del 28/6/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 8398 del 18/7/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO** : Declaratoria de fábrica, reglamento interno, independización y otros actos.  
**SUMILLA** :

#### **RESERVA DE CALIFICACIÓN POR DERECHOS DE CALIFICACIÓN IMPAGOS**

Es válido que el registrador formule reserva de calificación mientras no se hayan pagado los derechos mínimos que admitan su calificación registral, en concordancia con el primer párrafo del artículo 169 del Reglamento General de los Registros Públicos, que distingue al derecho de calificación como un concepto que integra los derechos registrales.

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la declaratoria de fábrica, otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, la independización de las unidades inmobiliarias resultantes y otros actos, respecto del predio inscrito en partida N° 02002297 del Registro de Predios de Huancayo.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales y por Janeth Chupurgo Socualaya y Edison Chupurgo Socualaya, con firmas certificadas por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 9/10/2021.
- Declaración jurada suscrita por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 9/10/2021.
- Informe técnico de verificación suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 7/1/2022.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales y por Janeth Chupurgo Socualaya

## RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR

y Edison Chupurgo Socualaya, con firmas certificadas por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 9/10/2021.

- Reglamento interno de las unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales y por Janeth Chupurgo Socualaya y Edison Chupurgo Socualaya, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 9/10/2021.

- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 9/10/2021.

- Plano de distribución del proyecto de declaratoria de fábrica (lámina D-01) suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales.

- Plano de distribución del proyecto de declaratoria de fábrica (lámina D-02) suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales.

- Plano de independización de unidades (lámina I-01) suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales.

- Plano de independización de unidades (lámina I-02) suscrito por verificador arquitecto Percy Paul Dávila Gonzales.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo Yamiz Jonathan Oblea Silva formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor (es): Isaac Guillermo Pariona Alcázar

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo III del Reglamento General de los Registros Públicos, se constata que el acto materia de inscripción adolece de defecto subsanable, conforme al siguiente detalle:

**1.- ACTO SOLICITADO:** declaratoria de fábrica, carga técnica, reglamento interno, junta de propietarios, independización (X07) y modificación de área. P.E. N° P16078587.

### **2- RAZONES DENEGATORIAS:**

2.1.- Al respecto, debo manifestarle que de conformidad con el artículo 17 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre Requisitos de admisibilidad establece que: Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

A su vez, el artículo 167 del mismo cuerpo normativo indica que: "Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos: a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha; b) Derechos por expedición de certificados; c) Derechos por manifestación del Archivo Registral y otros servicios registrales, los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente."

Por su parte, el artículo 169 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que es requisito para la admisión de la solicitud de inscripción el pago de los derechos de calificación (comprende la

## RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR

presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción); salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Que, en lo que respecta al presente caso y considerando que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa y al no haber formulado reserva expresa, tenemos que verificado el título presentado, se aprecia que se solicita la inscripción de declaratoria de fábrica, carga técnica, reglamento interno, junta de propietarios, independización (X07) y modificación de área. En ese sentido y considerando que no se ha acreditado la exoneración del pago ni se ha cumplido con cancelar los derechos mínimos de calificación; es que el suscrito procede a FORMULAR RESERVA DE CALIFICACIÓN hasta que proceda a efectuar el pago mínimo por derechos de calificación, ascendentes a S/. 687.00 Soles:

Actos rogados	Derechos de calificación
Declaratoria de fábrica :	S/. 45.00
Carga técnica :	S/. 37.00
Reglamento Interno :	S/. 36.00
Junta de propietarios:	S/. 36.00
Independización (x07) :	S/. 497.00
Modificación de área:	S/. 36.00
Total por derechos de calificación:	S/. 687.00
<b>Saldo:</b>	<b>S/. 286.00</b>

Sobre la reserva de calificación, el Tribunal Registral tiene dicho que: "Es válido que el Registrador formule reserva de calificación mientras no se hayan pagado los derechos mínimos que admitan su calificación registral, en concordancia con el primer párrafo del artículo 169 del Reglamento General de los Registros Públicos, que distingue al derecho de calificación como un concepto que integra los derechos registrales. Criterio recaído en la Res. N° 1076-2019-SUNARP-TR-L de 25/04/2019.

**3.- BASE LEGAL:** Art. 2011 del Código Civil. Numeral V del Título Preliminar y Arts. 17, 31 y 32 del TUO del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN y en las normas invocadas.

**4.- DECISIÓN:** Por lo antes expuesto se reserva la calificación por falta de pago de derechos mínimos de calificación. Derechos Pendientes de Pago sujeto a liquidación".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando los siguientes argumentos:

- He solicitado los actos de declaratoria de fábrica, carga técnica, reglamento interno, junta de propietarios, modificación de área, independización de 6 secciones (se encuentran especificadas en el reglamento interno, solicitud de independización y planos) y no de 7 secciones como se hace referencia en la esquila de observación. Siendo el monto que corresponde pagar de acuerdo a las tasas de derechos registrales S/ 616.00 soles. Por lo que se apela la esquila de observación,

## RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR

para que resuelvan mi caso de acuerdo a las normativas que rigen el accionar del registrador.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida N° 02002297 del Registro de Predios de Huancayo**

En la referida partida consta inscrito el predio urbano ubicado en el Jirón Angaraes N° 1052-1054-1062, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; siendo sus titulares registrales Janeth Chupurgo Socualaya y Edison Chupurgo Socualaya, conforme se aprecia del asiento C00003 de la citada partida.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

¿Es válido que el registrador formule reserva de calificación mientras no se hayan pagado los derechos mínimos que admitan su calificación registral?

### VI. ANÁLISIS

1. 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, de acuerdo al artículo 167 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) los derechos se clasifican en:

- Derechos de calificación y
- Derechos de inscripción propiamente dichos.

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.

La determinación del monto exacto a pagar por derechos registrales en los servicios de inscripción le corresponde exclusivamente al registrador público y, en su caso, al Tribunal Registral. Así se desprende del artículo 170 del RGRP, que señala que los registradores están en la obligación de

## **RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR**

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.

**2.** Concordante con esta norma, el artículo 17 del RGRP establece las reglas de admisibilidad de las solicitudes de inscripción. Como regla general señala la prohibición de rechazarlas, sin embargo, la misma norma habilita el rechazo si, entre otras circunstancias, no se abonaron los derechos registrales exigidos para su presentación. Así, en este caso, no procede la admisión de la solicitud de inscripción.

Si eventualmente la oficina del Diario omite hacer la evaluación y permite ingresar un título al Registro sin el pago de los derechos de calificación, será el registrador quien efectúe esta evaluación y, de haberlo omitido, será el Tribunal Registral quien tendrá que hacerlo, en caso el título sea apelado.

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 este no pueda determinarse por deficiencia del título. Es decir, se presupone que los derechos de calificación ya se encuentran abonados.

Con relación a lo mencionado, al registrador le compete analizar si el título reúne los requisitos de admisibilidad, pues de ello depende la posibilidad de activar su competencia y asumir su calificación, evaluación que le corresponde realizar de manera exclusiva, bajo las normas vigentes.

Siguiendo la misma línea, el artículo 41 del RGRP regula la liquidación definitiva, señalando que el registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que este no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

La falta de pago de los derechos de calificación sólo ocurrirá si se acredita una exoneración o inafectación de la tasa. Al respecto, el artículo 166 del mismo Reglamento 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.** En tal sentido, sí es válido que el registrador reserve su función calificadora, hasta que el usuario cumpla con pagar los derechos de calificación, llamados también de presentación (salvo que se acredite exoneración o inafectación). Ello resulta coherente, pues una liquidación definitiva puede ser emitida solamente previa calificación del título, por lo que resulta procedente que en la eschuela de observación se comuniquen la deficiencia del pago de los derechos de presentación sin efectuar una liquidación definitiva. Pues aún no se ha ejercido la potestad calificadora.

## RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1322- 2013-SUNARP-TR-L del 15/8/2013, N° 882-2014-SUNARP-TR-L del 8/5/2014, N° 1886-2017-SUNARP-TR-L del 24/8/2017, N° 2921-2018- SUNARP-TR-L del 4/12/2018, N° 313-2021-SUNARP-TR-L del 12/2/2021, N° 422-2022-SUNARP-TR del 4/2/2022, entre otras.

4. En lo que atañe al presente título, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 379-2021-SUNARP/GG se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2022<sup>1</sup>, de acuerdo con los anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, que forman parte integrante de la referida resolución.

Concretamente, con relación a 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° 398-2021-EF publicado el 30/12/2021 en el diario oficial “El Peruano” se aprobó el monto de la UIT para el año fiscal 2022, el cual asciende a S/ 4,600.00 soles.

5. En el presente caso, verificada la documentación que se acompaña al título en cuestión, se advierte que se solicita la inscripción de los siguientes actos:

Cantidad	Acto
1	Declaratoria de fábrica
1	Carga técnica
1	Reglamento Interno
1	Junta de propietarios
<b>6</b>	<b>Independización (06 secciones de propiedad exclusiva)</b>
1	Modificación de área

Por tanto, de acuerdo con los montos de los derechos registrales correspondientes al año 2022 aprobados por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 379-2021-SUNARP/GG, en el presente caso, los derechos de calificación que corresponden son los siguientes:

Cant.	Acto	Derechos de calificación	Subtotal
1	Declaratoria de fábrica	S/ 45.00	S/ 45.00
1	Carga técnica	S/ 37.00	S/ 37.00
1	Reglamento Interno	S/ 36.00	S/ 36.00
1	Junta de propietarios	S/ 36.00	S/ 36.00
6	Independización	S/ 71.00	S/ 426.00
1	Modificación de área	S/ 36.00	S/ 36.00
TOTAL			S/ 616.00

<sup>1</sup> Aplicable al presente, pues el título en cuestión ha sido presentado el 28/6/2022.

## RESOLUCIÓN No. 3345 - 2022-SUNARP-TR

Ahora bien, con la presentación del título, el administrado ha cancelado el monto de S/ 401.00, mediante recibo N° 356-00009915 del 28/6/2022, quedando pendiente el pago de los derechos de calificación por un monto de **S/ 215.00 soles**.

En consecuencia, **confirmar** la reserva de calificación del título formulada por el registrador, con la precisión que los derechos de calificación a abonar corresponden a S/ 215.00 soles; monto que deberá pagarse para que se proceda con la calificación del título venido en grado.

**6.** Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra a la partida electrónica N° 02002297 del Registro de Predios de Huancayo, siendo que de la revisión de dicha partida registral se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida electrónica N° 02002297 del Registro de Predios de Huancayo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR** la reserva de calificación del título venido en grado de apelación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo, con la precisión señalada en el considerando 5 de la presente resolución.
- 2. DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Huancayo extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 02002297 del Registro de Predios de Huancayo, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral