



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 22 de septiembre de 2022

APELANTE : JAVIER ALFREDO RAFFO CASTILLO
TÍTULO : 507808-2022 del 18.2.2022
RECURSO : 680-2022 H.T. 43429 del 24.8.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : ADJUDICACIÓN Y OTROS
SUMILLA(S) :

Predictibilidad en la calificación de la segunda instancia registral

Habiéndose pronunciado una Sala del Tribunal Registral respecto de la apelación de un título, dicha Sala u otra deberán sujetarse al criterio ya establecido cuando se presente el mismo título en otra oportunidad, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones previstas taxativamente en la norma.

Principio de impulso de oficio

Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con el título venido en apelación se solicita inscribir la adjudicación por remate judicial del inmueble correspondiente a la partida 11233943 del Registro de Predios de Lima, a favor de Javier Alfredo Raffo Castillo, sucesor procesal de Juan Carlos Alfaro Ramos en el proceso sobre ejecución de garantía hipotecaria seguido contra José Huapaya Chumpitaz. Como consecuencia de la adjudicación, el juez también ordena la cancelación de todo gravamen sobre el predio materia de *litis*. No obstante, la registradora Llajaruna dispuso la observación del título, debido a que —entre otros temas— se tomó «conocimiento de la resolución judicial n.º 29 de fecha 31.1.2022, en la que se tiene por formulada la nulidad del acto de remate y adjudicación, habiéndose procedido a oficiar al juzgado competente para que emita su

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

pronunciamiento al respecto. Por lo que al pronunciamiento del juez de la causa se proseguirá con la calificación del presente título».

El recurrente, por su parte, apeló la decisión adoptada por la primera instancia.

En ese sentido, el Tribunal Registral mediante la resolución n.º 2565-2022-SUNARP-TR del 1.7.2022 confirmó las acciones efectuadas por la registradora Llajaruna, en especial: «cuando se abstuvo de continuar calificando y dispuso oficiar al juez de la causa»; además de revocar otra medida por tratarse de un error material. Cabe señalar que esta resolución del Tribunal Registral fue notificada al administrado con fecha 11.7.2022.

El 25.7.2022, el usuario solicita —entre otras cosas— que «se reitere oficio al juez del 16º Juzgado Comercial de Lima para que le informe [a la registradora] el estado actual del expediente 16612-2015 [...] y con carácter de urgente le remita la información».

La registradora Liz A. Guerrero Aguirre, a su turno, dispuso nuevamente la observación del mencionado título porque «al pronunciamiento del juez de la causa se proseguirá con la calificación del presente título».

Por último, esta situación conllevó al recurrente a apelar por segunda oportunidad la decisión de la registradora.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La decisión de la primera instancia que es materia de apelación se transcribe a continuación:

Mediante Resolución N.º 2565-2022-SUNARP-TR de fecha 1/7/2022 se ha resuelto CONFIRMAR el numeral 1 y REVOCAR el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública, Marleny Karina Llajaruna Aguado, la misma que se transcribe a continuación en la parte pertinente:

Visto su escrito adjunto al reingreso es preciso señalar que, dentro de los alcances de la calificación contemplado en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; y habiéndose tomado conocimiento de la Resolución N.º 29 de fecha 31/1/2022 en la que se tiene por formulada la nulidad del acto de remate y adjudicación, se ha procedido a oficiar al juzgado competente para que emita su pronunciamiento al respecto.

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

Por lo que al pronunciamiento del juez de la causa se proseguirá con la calificación del presente título.

En tal sentido, se reitera la observación antes formulada en los términos que a continuación se transcribe:

Mediante el presente se adjunta el parte judicial a efectos de que se inscriba la adjudicación y levantamiento de gravámenes del bien inscrito en la partida n.º 11233943 del Registro de Predios de Lima.

1.- Con fecha 24/2/2022, mediante escrito presentado por Belisario Román Echevarría Gómez debidamente representado por su apoderado Percy Eduardo Echevarría Ventura, según poder inscrito en la partida n.º 14386830 del Registro de Mandatos de Lima; se ha puesto en conocimiento de la situación actual del Expediente N.º 16612-2015-0-1817-JR-CO-16, manifestando que mediante Resolución Judicial N.º 29 se tiene por formulada la NULIDAD CONTRA EL ACTO DE REMATE Y EL AUTO DE ADJUDICACIÓN.

Verificado en el portal web del Poder Judicial se advierte que obra la Resolución N.º 29 de fecha 31/10/2022 el mismo que en su parte resolutive señala lo siguiente: "SE REVUELVE: Tener por formulada la NULIDAD planteada en los términos expuestos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 176 del Código anteriormente referido, confiérase TRASLADO de la NULIDAD CONTRA EL ACTO DE REMATE Y EL AUTO DE ADJUDICACIÓN, interpuesta a la parte ejecutante por el término de ley, a fin de que exprese lo conveniente a su derecho; bajo apercibimiento de absolverse sin su absolución.

En tal sentido, se ha procedido a oficiar al juzgado competente a efectos que emite su pronunciamiento respecto a la situación actual del expediente y la procedencia de la inscripción de la adjudicación y levantamiento de gravámenes.

Adicionalmente, respecto al Escrito N.º 1 de fecha 8/4/2022 presentado vía reingreso, se indica que no se puede tomar como calificación el título n.º 277188 de fecha 28/1/2021, toda vez que el usuario no se ha amparado en el artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y debido procedimiento:

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

“(…) Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso. Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título. (…)”

Sin embargo, no es lo ocurrido en el presente caso, dado que el usuario ha presentado un título desde el inicio, sírvase a entender su ingreso por la Oficina Diario, el registrador debe realizar una calificación integral nueva sin basarse en un título previamente tachado.

- Se deja constancia que con fecha 31.3.2022 mediante Oficio N° 002-2022-SUNARP-Z.R N°IX/SEC 76° - GPI se ha oficiado al Sr. Juez Dr. Edgar Nilton Esteban Astete Juez del 16° Juzgado Civil Especialidad Comercial de Lima, asimismo esto consta en el Cargo de Presentación electrónica de Documento (mesa de partes electrónica) N° Documento 69399 - 2022 del 19.4.2022.

Base Legal: Art. III y V del Título Preliminar, Art. 32, 33 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 2010 y 2011 del Código Civil.

Derechos Pendientes de Pago: Por determinar

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Javier Alfredo Raffo Castillo interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Conforme se aprecia en los actuados del presente título, con fecha 31 de marzo de 2022, mediante el oficio n.º 002-2022-SUNARP-ZRN°IX/SEC76-GPI, se ofició al juez Edgar Nilto Estaban Astete, Juez del 16° Juzgado Comercial de Lima, el cual fuera ingresado por la Mesa de Partes Electrónica del Poder Judicial al referido juzgado con fecha 19 de abril de 2022 quien hasta la fecha no ha cumplido

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

con lo requerido por la registradora pública Marleny Karina Llajaruna Aguado.

- Resulta sorprendente y extraño que la registradora Liz A. Guerrero Aguirre desde que asumió la calificación del presente título que le fuera remitido por el Tribunal Registral para proseguir con su calificación, siendo necesario que el juez del 16º Juzgado Comercial de Lima se pronuncie al respecto, no le haya oficiado nuevamente a efectos de que le informe la situación actual del expediente y la procedencia de la inscripción de la adjudicación y levantamiento de gravámenes.
- Estando a lo expuesto, se aprecia que la registradora a cargo no ha realizado una debida calificación del presente título, dado que omitió cursar nuevo oficio al juez del 16º Juzgado Comercial de Lima, para que le informe lo requerido por la registradora Marleny Karina Llajaruna Aguado, a efectos de proseguir con la calificación del presente título, teniendo en cuenta el plazo de vigencia del asiento de presentación del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 11233943 del Registro de Predios de Lima. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre del señor José Huapaya Chumpitaz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Para los fines de la inscripción solicitada corresponde que la primera instancia remita nuevamente oficio al órgano jurisdiccional?

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo con el subnumeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, «las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

escrito, decida apartarse de ellos». En efecto, «la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables». Bajo las normas del procedimiento administrativo general, las cuales también son aplicables a los procedimientos especiales de la Administración Pública¹, estas disposiciones configuran el principio de predictibilidad o de confianza legítima.

2. En el ámbito registral, el principio de predictibilidad se desarrolla en el marco del artículo 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciéndose reglas para la calificación registral, tanto en la primera como en la segunda instancia del procedimiento registral. Específicamente, los subliterales b.1 y b.2 del referido artículo 33 revelan ciertas pautas a tomar en cuenta por el Tribunal Registral frente a la calificación de títulos impugnados. En ese sentido, el precitado subliteral b.2) establece lo siguiente:

Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

3. Siendo esto así, resulta que la rogatoria del presente título ha sido tratada anteriormente por el Tribunal Registral en la resolución n.º 2565-2022-SUNARP-TR del 1.7.2022, pronunciamiento que —de acuerdo con las normas procedimentales— vincula la decisión de esta

¹ Artículo II del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.- Contenido.

1. 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. Las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente Ley.

3. Las autoridades administrativas, al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

instancia superior. Por lo tanto, a continuación, se reproducen los fundamentos pertinentes de dicha resolución al asunto que es materia de esta apelación:

[...]

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación por remate judicial del inmueble inscrito en la partida registral n.º 11233943 del Registro de Predios de Lima, a favor de Javier Alfredo Raffo Castillo sucesor procesal de Juan Carlos Alfaro Ramos en el proceso sobre ejecución de garantía hipotecaria seguido contra José Huapaya Chumpitaz. Como consecuencia de la adjudicación, el juez ordena también la cancelación de todo gravamen sobre el predio materia de litis. La registradora denegó la inscripción señalando —entre otras razones— que ha tomado conocimiento² de la Resolución N.º 29 del 31/1/2022, en la que se tiene por formulada la nulidad planteada con relación al acto de remate y adjudicación, por lo que procedió a oficiar al juzgado competente para que emita pronunciamiento al respecto.

Cabe señalar que la observación formulada por la primera instancia no expresa que se trata de una “inhibición”, sin embargo, deniega la inscripción al haberse cuestionado judicialmente el acto que se solicita inscribir, y al haber indicado que se oficia al juez para que realice las aclaraciones correspondientes. Dicha situación se enmarca dentro del artículo 75 numeral 1 de la Ley N° 27444 citado en el numeral 1 que antecede.

8. Al respecto, cabe señalar que el solo conocimiento por parte del registrador sobre la existencia de un presunto conflicto con el fuero jurisdiccional no constituye un obstáculo para la calificación registral; sin embargo, forma parte de un actuar diligente del funcionario competente, corroborar la información de la que tiene conocimiento.

Por lo tanto, si bien el procedimiento registral es un procedimiento especial, de naturaleza no contenciosa, que no admite el apersonamiento de terceros con excepción de los

² Señala que tomó conocimiento mediante escrito presentado el 24/2/2022 por Belisario Román Echevarría Gómez, lo cual corroboró en la página web del Poder Judicial.

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

supuestos regulados en la Ley N.º 30313³, ello no implica que la naturaleza especial del procedimiento registral exime al registrador público o al Tribunal Registral que tomó conocimiento de la existencia de un proceso judicial vinculado al acto rogado, de oficiar al órgano jurisdiccional a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas e inhibirse del procedimiento registral.

Bajo esa premisa, la registradora a cargo procedió conforme a lo estipulado en el artículo 75.1 del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General, cuando se abstuvo de continuar calificando y dispuso oficiar al juez de la causa.

Asimismo, efectuada las consultas —vía correo electrónico— a la registradora a cargo de la Sección 76⁴, así como a la Secretaría de la Coordinación de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX – Sede Lima, se advierte que a la fecha no se ha recibido respuesta alguna por parte del 16º Juzgado Civil Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima (Exp. N.º 16612-2015-0-1817-JR-CO-16).

9. Al respecto, efectuada la búsqueda en el módulo de Consulta de Expedientes Judiciales o CEJ de la página web del Poder Judicial, respecto del Expediente N.º 16612-2015-0-1817-JR-CO-16 que corresponde al proceso judicial cuyos partes se adjuntan al presente título, se advierte que por Resolución N.º 17 del 30/5/2019 se declara consentido el auto de adjudicación y transferencia contenido en la Resolución N.º 16 del 13/3/2019, y luego se ha expedido la Resolución N.º 29 del 31/1/2022, que da cuenta de lo siguiente:

*“Resolución Nro. VEINTINUEVE
Miraflores, treinta y uno de enero
Del dos mil veintidós*

Dando cuenta el escrito que antecede signado con el número 164758-2021: con la vigencia de poder y demás documentos que se adjuntan: téngase por designado al apoderado don Percy Eduardo Echevarría Gómez en

³ Supuestos referidos a falsedad documentaria del título que dará mérito a la inscripción o suplantación de identidad de uno de los otorgantes del acto.

⁴ Registradora pública Liz A. Guerrero Aguirre, quien a la fecha se encuentra a cargo de la sección 76 de la CPI de la Zona Registral IX – Sede Lima.

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

representación de Belisario Román Echevarría Ventura y presente el domicilio real que señala téngase presente y con el arancel que se adjunta téngase por cumplido el traslado de la resolución veintiocho emitida en autos; en consecuencia: y ATENDIENDO:

Primero.- Que, la nulidad formulada reúne los requisitos y formalidades prescritas en el artículo 174 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, asimismo, la nulidad formulada se encuentra dentro del término señalado en el artículo 176 del Código acotado. Estando a las consideraciones precedentes, SE RESUELVE: Tener por formulada la NULIDAD planteada en los términos expuestos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 176 del Código anteriormente referido, confiérase TRASLADO de la NULIDAD CONTRA EL ACTO DE REMATE Y EL AUTO DE ADJUDICACIÓN, interpuesta a la parte ejecutante por el término de ley, a fin de que exprese lo conveniente a su derecho; bajo apercibimiento de absolverse sin su absolución;

(...)"

De acuerdo con lo señalado, efectivamente se puede apreciar que mediante la Resolución N.º 29 del 31/1/2022 se ha admitido a trámite la nulidad contra el acto de remate y el auto de adjudicación que se pretende inscribir.

Asimismo, de los actuados judiciales remitidos para la calificación registral del acto materia de rogatoria, se puede advertir que la rogatoria del título alzado es la inscripción del acto contenido en la Resolución N.º 16 del 13/3/2019, mediante la cual se adjudica a Javier Alfredo Raffo Castillo el inmueble ubicado en el lote 12, Mz. N, con frente a la antigua panamericana Sur, de la Urb. Habilitación Semi Urbana Huertos de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima que consta inscrito en la partida n.º 11233943 del Registro de Predios de Lima; de la cual se pretende su nulidad, en el mismo proceso judicial de ejecución de garantías (expediente n.º 16612-2015-0-1817-JR-CO-16), habiéndose admitido la nulidad

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

planteada conforme puede verse de la Resolución N.º 29 del 31/1/2022.

10. En tal sentido, podemos advertir que —en este caso— la decisión judicial pendiente de resolver versa sobre la nulidad del acto jurídico cuya inscripción se solicita, la cual se viene ventilando en el mismo proceso judicial de ejecución de garantías; por tanto, no existe ninguna duda en cuanto a la identidad entre la causa judicial y la petición administrativa.

Cabe señalar con relación a lo señalado por el apelante, en el sentido que lo solicitado resulta extemporáneo conforme al artículo 743 del Código Procesal Civil, y que infringe el artículo 139 numeral 2 de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 123 del Código Procesal Civil y artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que es el propio juez de la causa quien ha admitido la nulidad interpuesta, por lo que la autoridad administrativa debe estar a lo que el órgano jurisdiccional resuelva.

En consecuencia, se confirma el numeral 1 de la observación.

En suma, a partir del principio de predictibilidad y en razón de los fundamentos antes indicados, este Colegiado encuentra acertado exigir que la primera instancia remita nuevamente oficio al juez que corresponda para efectos de que prosiga con la calificación registral del presente título, toda vez que hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna del órgano jurisdiccional al oficio n.º 002-2022-SUNARP-Z.R.NºIX/SEC76º-GPI, cursado el 31.3.2022, tal como consta en el título venido en apelación.

4. Por otro lado, cabe señalar que esta decisión encuentra respaldo en el principio de impulso de oficio, previsto en el subnumeral 1.3 del artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General⁵. Al respecto, Morón Urbina explica: «El fundamento del deber de oficialidad aparece en la necesidad de satisfacer el interés público inherente, de modo directo

⁵ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.3. Principio de impulso de oficio.- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

RESOLUCIÓN N.º 3772-2022-SUNARP-TR

o indirecto, mediato o inmediato, en todo procedimiento administrativo. De ahí que, resulte indispensable no dejar librada a la voluntad de los administrados concurrentes al procedimiento, el impulso según su mayor o menor interés en obtener una resolución certera, inmediata, pronta o diferida; y, por el contrario, exige a la parte llamada a servir el interés público (Administración), la función de impulsarlo, en todos sus aspectos, independientemente del interés que puedan mostrar los administrados»⁶. De igual forma, Guzmán Napurí señala que «la autoridad administrativa a quien toca decidir sobre el trámite del recurso puede y debe adoptar las medidas que sean necesarias para la adecuada impulsión del procedimiento, y para la averiguación de los hechos reales, sin necesidad de acción directa de los particulares más allá de la presentación de la solicitud inicial y el cumplimiento de las obligaciones propias del procedimiento»⁷. En definitiva, la Sala decide confirmar la observación del presente título y disponer que la primera instancia reitere el respectivo oficio al órgano jurisdiccional que corresponda.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación del título venido en apelación; y **DISPONER** que la primera instancia reitere el respectivo oficio al órgano jurisdiccional que corresponda, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

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

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. (2014). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Décima Edición. Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 73.

⁷ GUZMÁN NAPURÍ, Christian. (2013). *Manual del Procedimiento Administrativo General*. Primera Edición. Pacífico Editores S.A.C. Lima. Págs. 45 – 46.