



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1964- 2023-SUNARP-TR

Lima, 05 de mayo del 2023.

APELANTE : **DANIEL BENY ROMERO RONCAL.**
TÍTULO : N° 3083130 del 14/10/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 40902 del 25/4/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Habilitación urbana de oficio y otro acto.
SUMILLA:

IMPROCEDENCIA DE SEGUNDO RECURSO DE APELACIÓN

Es improcedente la segunda apelación cuando no se ha presentado ante el registrador documento subsanatorio de la observación confirmada o advertida por el Tribunal Registral, y, por tanto, no existe pronunciamiento alguno sobre tales documentos, respecto del cual pueda pronunciarse la segunda instancia registral.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título N° 3083130 del 14/10/2022 se solicita la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, así como de la habilitación urbana de oficio de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 44983680, 44983699 y 44983702 del Registro de Predios de Lima.

2. El título fue observado el 15/12/2022 por el registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De La Cruz.

3. Mediante H.T.D. N° 2752 del 9/1/2023, Daniel Beny Romero Roncal interpuso recurso de apelación contra la observación formulada por el citado registrador público.

4. Mediante Resolución N° 1159-2023-SUNARP-TR del 17/3/2023, se resolvió la apelación interpuesta por el recurrente, en la que se decidió lo siguiente:

“**REVOCAR** los numerales 1.A), 3.A), 3.B), 3.C), 5 y 6; **CONFIRMAR** los numerales 1.B), 2 y 7; y, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 4 de la esquila de observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

Dicha resolución fue notificada el 24/3/2023, conforme se advierte de la consulta efectuada en el SIR-TRIBUNAL.

RESOLUCIÓN No. - 1964 -2023-SUNARP-TR

5. En ejecución de la referida resolución, con fecha 31/3/2023, el registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De La Cruz emitió la esquila de observación, comunicando lo resuelto en la Resolución N° 1159-2023-SUNARP-TR del 17/3/2023, reiterando las observaciones confirmadas por el Tribunal Registral.

6. Mediante H.T.D. N° 40902 del 25/4/2023, el recurrente interpone un segundo recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción.

II. 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:

- Si procede el segundo recurso de apelación cuando no se ha presentado documentación subsanatoria ante el registrador.

III. ANÁLISIS

1. El recurso de apelación contra las decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral se encuentra regulado en el Título X del TUO 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 recurso¹. 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 recurso².

¹ Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación:

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.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

² Artículo 144.- Plazo para su interposición

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

RESOLUCIÓN No. - 1964- 2023- SUNARP-TR

En lo que respecta a los plazos para la interposición del recurso, el literal a) del artículo 144 del RGRP dispone que, en el procedimiento registral, el recurso de apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. De conformidad con el artículo 142 RGRP, procede interponer recurso de apelación contra: las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores; las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos; y las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral; no procediendo interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, constituyendo la última instancia registral de conformidad con el artículo 3 del RGRP; por lo que, contra lo resuelto por dicha instancia solo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial. En ese sentido, el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia registral.

3. En lo que corresponde al segundo recurso de apelación, el artículo 162³ del RGRP dispone que cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33 (del mismo RGRP), el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho.

Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción. Asimismo, si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

De otro lado, si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 15/10/2020, el mismo que entró en vigencia el 1/12/2020.

RESOLUCIÓN No. - 1964 -2023-SUNARP-TR

apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días. Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en el primer y segundo párrafos, respectivamente; o, cuando se hubiera interpuesto segunda apelación, y el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda contencioso administrativa que eventualmente interponga el interesado. Durante dicho plazo los documentos integrantes del título presentado serán puestos a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, conservándose copia autenticada por fedatario de los mismos hasta que se produzca la caducidad del asiento de presentación y la consecuente tacha del título.

4. Como puede advertirse, la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada; se circunscribe a verificar la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas por la segunda instancia en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación, toda vez que el título ya fue evaluado por la segunda instancia en su integridad en esa primera oportunidad.

La segunda apelación, por ello, sólo tiene por finalidad que el Tribunal Registral revise si el registrador calificó adecuadamente la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas al resolver la primera apelación. El Tribunal Registral ya no puede reexaminar los nuevos argumentos planteados por el apelante respecto a las observaciones confirmadas, porque estos serían cuestionamientos contra lo ya resuelto, para lo cual existe el proceso contencioso administrativo.

Por lo tanto, debe quedar claro que no es materia de revisión en esta segunda oportunidad lo resuelto por el Tribunal Registral en la primera resolución.

En este orden de ideas, la posibilidad de interponer un segundo recurso de apelación en el procedimiento registral se presenta de manera excepcional y sólo si se cumplen los presupuestos establecidos en el artículo 162 del RGRP antes mencionado.

Esto es, para que proceda un segundo recurso de apelación, el interesado debe presentar ante la primera instancia documentación con

RESOLUCIÓN No. - 1964- 2023- SUNARP-TR

el objeto de subsanar las observaciones confirmadas, advertidas o que quedaron subsistentes por no haber sido impugnadas.

El segundo recurso de apelación no es una reiteración del primer recurso: se dirige contra una decisión distinta, decisión que el registrador emite ante la documentación que el usuario presenta para subsanar las observaciones confirmadas, advertidas o declaradas subsistentes por no haber sido impugnadas.

En ese sentido, el segundo recurso no procederá cuando no se haya presentado ante el registrador documentación subsanatoria alguna.

5. En el presente caso, revisada la documentación obrante en el título, así como el seguimiento en el Sistema de Consulta Registral, se aprecia lo siguiente:

5.1. Mediante Resolución N° 1159-2023-SUNARP-TR del 17/3/2023, se resolvió la apelación interpuesta por el recurrente, en la que se decidió lo siguiente:

“**REVOCAR** los numerales 1.A), 3.A), 3.B), 3.C), 5 y 6; **CONFIRMAR** los numerales 1.B), 2 y 7; y, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 4 de la esquila de observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

Dicha resolución fue notificada el 24/3/2023, conforme se advierte de la consulta efectuada en el SIR-TRIBUNAL.

5.2. En ejecución de la referida resolución, con fecha 31/3/2023, el registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De La Cruz emitió la esquila de observación, comunicando lo resuelto en la Resolución N° 1159-2023-SUNARP-TR del 17/3/2023, reiterando las observaciones confirmadas por el Tribunal Registral. Esta esquila no tiene ninguna otra finalidad que reiterar lo señalado por la segunda instancia. Cabe señalar que el registrador no emite pronunciamiento alguno, pues aún no ha tenido a la vista documentación subsanatoria. Estas esquelas son en realidad una de reasunción de competencia del registrador⁴.

5.3. Ahora bien, el recurrente lejos de subsanar las observaciones confirmadas por la segunda instancia registral, mediante H.T.D. N° 40902 del 25/4/2023, ha presentado segundo recurso de apelación

⁴ Resolución 165-2013-SUNARP-TR-L del 25/01/2013: No se considera esquila de observación para los fines del artículo 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aquella expedida transcribiendo lo resuelto por el Tribunal Registral sin mediar calificación a los documentos presentados por el interesado para subsanar las observaciones advertidas en la Resolución del Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN No. - 1964 -2023-SUNARP-TR

contra la denegatoria de inscripción. Como se advierte, no se ha presentado documento subsanatorio alguno en su debida oportunidad.

6. El artículo 162 del RGRP antes citado y específicamente con relación al segundo recurso de apelación establece:

“Artículo 162.- Plazos para subsanar defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación ulterior

(...)

Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

(...)”. (El resaltado y subrayado es nuestro).

De lo señalado se puede concluir que, a efectos de formular un segundo recurso de apelación, será necesario que, previamente, el usuario haya presentado documentación para subsanar las observaciones confirmadas o advertidas por esta instancia en un primer pronunciamiento, y que el registrador haya formulado una nueva denegatoria respecto de ella.

En ese sentido, el segundo recurso no procederá cuando no se ha presentado documentación subsanatoria, puesto que su interposición implicaría un cuestionamiento a lo ya resuelto por la segunda instancia, circunstancia que sólo procede en sede judicial mediante el proceso contencioso administrativo.

7. Estando a lo señalado, en el presente caso es de advertirse que no se ha cumplido con el presupuesto para la procedencia de una segunda apelación en el presente procedimiento registral, esto es, la presentación de documentación subsanatoria, conforme se desprende del artículo 162 del RGRP.

Conforme a lo expresado en los puntos precedentes en la medida que el interesado no presentó documentación subsanatoria de los defectos confirmados por el Tribunal Registral en la Resolución N° 1159-2023-SUNARP-TR del 17/3/2023, la segunda apelación no se adecua al supuesto previsto en el artículo 162 del RGRP, deviniendo por tanto en improcedente.

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 096-2021-SUNARP-TR del 30/4/2021, N° 574-2022-SUNARP-TR del 18/2/2022, N° 941-2023-SUNARP-TR del 3/3/2023, entre otras.

RESOLUCIÓN No. - 1964- 2023- SUNARP-TR

Por lo que, corresponde **declarar improcedente** el segundo recurso de apelación.

8. Finalmente, conforme el artículo 152 del RGRP, el registrador público debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida correspondiente, antes de elevarlo al Tribunal Registral. Sin embargo, esta instancia advierte que el registrador público no ha anotado la apelación en las partidas electrónicas N^{os} 44983699 y 44983702 del Registro de Predios de Lima, por lo que corresponde que la realice en vía de regularización.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

1. Declarar **IMPROCEDENTE** el segundo recurso de apelación al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Lima anote en las partidas correspondientes, el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con el último numeral del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral