



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2270 -2023-SUNARP-TR

Lima, 25 de mayo del 2023.

APELANTE : **KRISTIAN CARLOS GONZALES MENDOZA.**
TÍTULO : N° 2987370 del 06/10/2022
RECURSO : Escrito del 14/04/2023
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO (s) : **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SUCESIÓN
INTESTADA**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE APELACIÓN

No procede el recurso de apelación cuando el título se encuentra tachado por desistimiento total de la rogatoria, ya que éste pone fin al procedimiento registral.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante título N° 2987370 del 06/10/2022, presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza solicitó la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Ángel Víctor Ortiz Gonzales registrada en la partida electrónica N° 70365466 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 42797839 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue observado por la registradora pública del Registro de Predios de Lima Doris Valverde Vara Cadillo el 11/10/2022.
3. Mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 12/10/2022, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpuso recurso de apelación contra la citada observación; siendo resuelta mediante Resolución N° 4892-2022-SUNARP-TR del 7/12/2022, que dispuso lo siguiente:

“REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

correspondan, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

4. Posteriormente, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 13/12/2022, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza solicitó el desistimiento total de la rogatoria. Dicho desistimiento fue aceptado por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Sofía Román Bullón, quien emitió la respectiva tachá por desistimiento el 17/01/2023¹.

5. Asimismo, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 20/01/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título; siendo resuelta mediante Resolución N° 482-2023-SUNARP-TR del 03/02/2023, que dispuso lo siguiente:

“Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción formulada al título señalado en el encabezamiento, por las razones expresadas en la presente resolución”.

6. Luego, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 14/03/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone nuevo recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título; siendo resuelta mediante Resolución N° 1460-2023- SUNARP-TR del 31/03/2023 y dispuso lo siguiente:

“Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción formulada al título señalado en el encabezamiento, por las razones expresadas en la presente resolución”.

7. Finalmente, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 14/04/2023 e ingresado por trámite documentario el 03/05/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone nuevo recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

¹ Si bien la eschuela de tachá por desistimiento total de la rogatoria tiene como fecha 17/12/2022, conforme consta del seguimiento del título en el Sistema de Consulta Registral y en la plataforma de Síguelo, dicha tachá se formuló el 17/1/2023.

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

- ¿Es procedente el recurso de apelación cuando el título se encuentra tachado por desistimiento total de la rogatoria, solicitado por el presentante?

III. ANÁLISIS

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), procede interponer recurso de apelación contra “las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores” (inciso a), “las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados” (inciso b), “las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos” (inciso c) y “las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral” (inciso d); asimismo, “no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones”.

De acuerdo al artículo 143 del RGRP, se encuentran legitimados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente;
- b) En los casos del literal b) del artículo 142, el solicitante o la persona a quien éste represente;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, las partes en dicho procedimiento o el tercero que se considere afectado;
- d) En el supuesto del literal d) del artículo 142, el solicitante cuya petición ha sido denegada.

Asimismo, el literal a) del artículo 144 del citado Reglamento establece que el recurso de apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título.

2. El artículo 2 del acotado Reglamento indica que:

“El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) **La aceptación del desistimiento total de la rogatoria**.
(El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

Cabe precisar que, dentro de las tachas, encontramos a las tachas por caducidad del asiento de presentación, tachas sustantivas y tachas especiales, siendo que estas dos últimas no son causales de conclusión del procedimiento registral, ya que dicho procedimiento se mantiene vigente para los fines de la interposición del recurso de apelación hasta el vencimiento de los plazos señalados por los artículos 25 y 43-A² del RGRP, según corresponda.

De lo expuesto, se concluye que procede interponer recurso de apelación contra las tachas (artículo 142), siempre que se encuentren dentro de la vigencia del asiento de presentación del título (artículo 144 literal a).

Ello equivale a decir que únicamente procederá el recurso de apelación contra las tachas sustantivas a que se refiere el artículo 42 del RGRP y la tacha especial a que se refiere el artículo 43-A del mismo Reglamento, en tanto con la expedición de dichas tachas aún no concluye el procedimiento registral y por tanto se encuentra vigente el asiento de presentación.

Por el contrario, no procederá la apelación contra las tachas por caducidad y las tachas por aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

3. Al respecto, en el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral celebrado el 13/04/2012 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10/5/2012, se adoptó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

APELACIÓN DEL DESISTIMIENTO

“La aceptación del desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante o representado pone fin al procedimiento registral. En consecuencia, no es procedente la apelación para dejar sin efecto dicho desistimiento. Lo expuesto no es de aplicación en caso de falsedad documentaria del desistimiento”.

Criterio adoptado mediante Resolución N° 199-2012-SUNARP-TR-A del 26/04/2012.

² 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 N° 2270 -2023-SUNARP-TR

La ponencia que sirvió de sustento para aprobar el precedente antes citado, contiene los siguientes argumentos:

El segundo párrafo del art. III del Título Preliminar (TP) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece una presunción de representación que rige en la presentación de títulos: "Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que (dicho presentante) haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste".

La anotada presunción se traduce en dos efectos concretos al interior del procedimiento registral: i) no es exigible acreditar la existencia de la representación, y ii) todos los actos procedimentales practicados por el presentante-representante recaen o afectan (positiva o negativamente) en los intereses del representado.

De lo señalado resulta que la representación a que se refiere el art. III del TP del RGRP no tiene características especiales o distintas a la representación civil o procesal reguladas por los Códigos Civil y Procesal Civil y por la Ley 27444. En ese sentido, detrás de la relación representante-representado que existe en el procedimiento registral subyace una situación de confianza. Por ello, ha de asumirse que las actuaciones del representante en dicho procedimiento son realizadas por cuenta, en interés y en nombre del representado.

El desistimiento es una actuación que el representante-representante puede realizar al interior del procedimiento registral, en cuyo caso la misma afecta al representado (cierto o supuesto). El efecto legal del desistimiento total de la rogatoria viene definido por el art. 151 del RGRP: una vez aceptado pone fin al procedimiento registral, por lo que a partir de su aceptación por el Registrador ni el desistido, ni su representado, ni otro sujeto pueden realizar válidamente ningún acto procedimental adicional.

Precisamente porque de por medio existe (por lo menos presuntamente) una relación de representación, el desistimiento formulado por el

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

presentante-representante y la eficacia extintiva de dicho acto respecto del procedimiento registral afectan al representado, quien sólo podrá instar un nuevo procedimiento registral o, cuando corresponda, exigir al representante una indemnización.

Las circunstancias posteriores a la aceptación del desistimiento y la correlativa conclusión del procedimiento registral no pueden ya tener cabida, precisamente porque el procedimiento ya concluyó gracias a un acto concertado por el representante pero imputable jurídicamente al representado.

De esa forma, si luego de que el desistimiento es aceptado y el procedimiento concluye y se demostrase que la representación no existía realmente, o que existía con otro sujeto (un tercero, por ejemplo, que es el caso discutido en la Resolución N° 726-2006-SUNARP- TR-L) esa comprobación no podría generar la ineficacia del desistimiento y la reactivación del procedimiento registral, por la sencilla razón que cuando el desistimiento fue presentado y aceptado se presumía que existía la representación y por tanto que los actos del representante afectaban o incidían en los intereses del representado.

Sostener lo contrario entrañaría graves riesgos para la seguridad del Registro, que se evidencia con este simple ejemplo: existiendo en calificación dos títulos incompatibles, se formula desistimiento del primero y concluye el respectivo procedimiento, procediéndose a la calificación e inscripción del segundo título que estaba suspendido. Luego, se determina que quien se desistió del primer título representaba a persona distinta, quien exige que el procedimiento del primer título continúe y se inscriba.

Por todo lo expuesto, estimamos que bajo ninguna circunstancia (salvo mandato judicial motivado) cabe dejar sin efecto el desistimiento del presunto representante y admitir la apelación contra la respectiva tachada procesal cuando con posterioridad a la conclusión del procedimiento registral el verdadero representado manifieste su voluntad de continuar con el procedimiento registral.

4. Ahora bien, el artículo 13 del RGRP dispone lo siguiente:

"El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

(..)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. (. ..)". (El resaltado es agregado).

5. En el presente caso, efectuado el seguimiento en el Sistema de Consulta Registral de la Sunarp (SIR), se aprecia lo siguiente:

- Mediante título N° 2987370 del 6/10/2022, presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza solicitó la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Ángel Víctor Ortiz Gonzales registrada en la partida electrónica N° 70365466 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 42797839 del Registro de Predios de Lima.
- El título fue observado por la registradora pública del Registro de Predios de Lima Doris Valverde Vara Cadillo el 11/10/2022.
- Mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 12/10/2022, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpuso recurso de apelación contra la citada observación; siendo resuelta mediante Resolución N° 4892-2022-SUNARP-TR del 7/12/2022, que dispuso lo siguiente:

“**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

- Posteriormente, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 13/12/2022, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza solicitó el desistimiento total de la rogatoria. Dicho desistimiento fue aceptado por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Sofía Román Bullón, quien emitió la respectiva tachá por desistimiento el 17/1/2023³.

³ Si bien la eschuela de tachá por desistimiento total de la rogatoria tiene como fecha 17/12/2022, conforme consta del seguimiento del título en el Sistema de Consulta Registral de la Sunarp y en la plataforma de Síguelo, dicha tachá se formuló el 17/1/2023.

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

- Asimismo, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 20/01/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título; siendo resuelta mediante Resolución N° 482-2023-SUNARP-TR del 03/02/2023, que dispuso lo siguiente:

“Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción formulada al título señalado en el encabezamiento, por las razones expresadas en la presente resolución”.

- Luego, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 14/03/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título; siendo resuelta mediante Resolución N° 1460-2023- SUNARP-TR del 31/03/2023 y dispuso lo siguiente:

“Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción formulada al título señalado en el encabezamiento, por las razones expresadas en la presente resolución”.

- Finalmente, mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP el 14/04/2023 e ingresado por trámite documentario el 03/05/2023, el señor Kristian Carlos Gonzales Mendoza interpone nuevo recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título.

Conforme se aprecia, este es el cuarto recurso de apelación presentado y considerando el oficio N° 734-2023-SUNARP-TR-L 3°S del 17/05/2023, y la respuesta del apelante remitida por correo de fecha 22/05/2023 así como las resoluciones citadas, se reitera que con la aceptación del desistimiento total de la rogatoria se puso fin al procedimiento registral respecto del título apelado, por lo que, a partir de su aceptación por el registrador, no se puede realizar válidamente acto procedimental adicional, es decir no se puede inscribir en esta presentación del título, el traslado de dominio por sucesión intestada a que se refiere la Resolución N° 4892-2022-SUNARP-TR de fecha 07/12/2022.

6. Asimismo, el desistimiento total de la rogatoria fue solicitado por el presentante del título (Kristian Carlos Gonzales Mendoza), mediante escrito presentado a través del Sistema de Intermediación Digital – SID

RESOLUCIÓN N° 2270 -2023-SUNARP-TR

SUNARP el 13/12/2022, conforme el artículo 13 del RGRP enunciado; no encontrándonos frente al supuesto de falsedad documentaria del desistimiento, a que hace referencia el precedente de observancia obligatoria descrito en el considerando 3 del presente análisis.

En consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el recurso de apelación interpuesto.

Interviene la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Resolución N.° 101-2023-SUNARP/PT del 15/05/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción formulada al título señalado en el encabezamiento, por las razones expresadas en 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

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral