



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2203-2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo de 2023

APELANTE : **EFRAIN SAÚL REYES PURIS.**
TÍTULO : N° 3528919 del 24.11.2022.
RECURSO : H.T.D. N° 07796 del 24.1.2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Cancelación y/o levantamiento de hipoteca.
SUMILLA(s) :

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DEL ACREEDOR

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, lo que conlleva a que también se extinga la garantía real constituida, siempre que no conste que la hipoteca ha sido cedida con anterioridad a la extinción del acreedor; para ello deberá verificarse que efectivamente no se encuentra comprendida en los activos objeto de cesión.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación y/o levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001, D00004 y D00005 de la partida N° 14801314 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Escrito debidamente firmado por Isy Ralpf Levy Calvo en calidad de Gerente General de la empresa GREMCO URBANÍSTICAS S.A.C., anteriormente denominado ILLARI INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.C., mediante el cual se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D0001 (renovada en el As. D00004 y reducida en el asiento D00005).

Con el reingreso del 12.12.2022, se presentó:

- Escrito mediante el cual contradice la observación decretada en fecha 1.12.2022 por la primera instancia.

Con el reingreso del 12.1.2023, se adjuntó:

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

- Escrito mediante el cual contradice y pide a consideración de la primera instancia –para su calificación– lo resuelto por el Tribunal Registral mediante resolución N° 154-2022-SUNARP-TR.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Mariela Aracelly Uribe García, observó el título en los siguientes términos:

“(…)

ACTO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR CADUCIDAD PARTIDA: 14801314

Visto el reingreso de fecha 12/0112023 se reitera la observación:

Se solicita levantar la hipoteca registrada en el asiento D0001, D00004, D00005 de la partida 14801314 del Registro de predios de Lima, por haberse extinguido el acreedor Banco Nuevo Mundo en liquidación.

Al respecto; sírvase presentar instrumento público por medio del cual se acredite que el crédito garantizado con la hipoteca que se pretende cancelar no fue materia de transferencia a favor de Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren en Liquidación.

* Cabe precisar que mediante Resolución SBS N° 1471-2021 de 17105112021 se da por concluido el procedimiento liquidatorio de Banco Nuevo Mundo en liquidación; sin embargo, de la propia Resolución se advierte que Banco Nuevo Mundo transfirió sus créditos y otros activos a favor de Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren en Liquidación. Por lo tanto, las personas beneficiadas deberán otorgar el instrumento público correspondiente.

Sin perjuicio a lo antes mencionado es preciso señalar en referencia a la Resolución N° 154-2022-SUNARP-TR, no es precedente de observancia obligatoria.

Base legal: Artículos 2010° y 2011° del Código Civil. Numeral III del Título Preliminar y Artículos 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos.

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, sobre la base de los siguientes fundamentos, el cual se resumen a continuación:

- Estando ya inscrito en el asiento D00090 de la partida N° 02006790 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima la extinción del Banco Nuevo Mundo en Liquidación en mérito a la Resolución de la SBS N° 01471-2021 de fecha 17.5.2021, advirtiéndose de este documento que en fecha 31.8.2020 se suscribió un contrato de cesión de derechos con mandato de obligaciones de hacer, en donde el Banco Nuevo Mundo cede sus remanentes activos a efectos que el último de los nombrados gestione tales activos y pague hasta donde alcance las acreencias pendientes de pago.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

- Ahora, visto el título archivado N° 2020-1520741 se aprecia de la escritura pública del 7.9.2020 que el objeto de cesión –entre otros– es el remanente de activos comprendidos por la cartera de créditos [detallados en los anexos 8 y 9], donde no se encuentra comprendida la hipoteca materia de caducidad. Por lo tanto, dicha hipoteca permanecería dentro de los activos de propiedad del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, siendo ello así, y teniendo en cuenta que este último se encuentra a la fecha extinguido.
- Este fundamento tiene amparo en el criterio esgrimido en la resolución N° 154-2022-SUNARP-TR del 17.1.2022, no obstante, el registrador refiere que no resulta aplicable al no ser precedente de observancia obligatoria.

Al respecto, por resolución N° 293-2009-SUNARP-TR-T se precisó: “Los registradores pueden cuestionar las resoluciones del Tribunal, estar de acuerdo con ellas o no, pero lo que no pueden hacer es desconocerlas, pues ello acarrearía inconducta funcional de su parte y ocasiona grave quebranto a la seguridad jurídica de los administrados”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 14801314 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta registrado la Parcela R-1A con un área de 52.5318 ha, ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, de propiedad de Illari Inversiones y Representaciones S.A.C.

- En el asiento D00001 corre inscrito la hipoteca (trasladada del As. D00002 de la P.E. N° 11049950) constituida a favor del Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A., hasta por la suma de US\$ 20´408,238.84 dólares americanos, en mérito a escritura pública del 29.3.2000 otorgada por ante notario Javier Aspauza Gamarra. (Asiento que se traslada del asiento D00001 de la partida N° 11777562)
- En el asiento D00004 corre inscrita la renovación de asiento de hipoteca inscrita en el asiento D00001 constituida a favor del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, conforme a lo dispuesto por el art. 125 del RIRP. Se extiende el presente asiento a instancia del acreedor representado por el Sr. Yuri Martínez Piérola, quien formula declaración jurada señalando que las obligaciones garantizadas no se han extinguido. (Asiento que se traslada del asiento D00005 de la partida N° 11777562)
- En el asiento D00005 corre inscrita que la hipoteca inscrita en el asiento D00001 (renovada en el asiento D00005) de la presente partida, a favor del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, ha sido reducida hasta la suma de US\$ 11´799,465.77 dólares americanos. Así consta de la escritura pública del 8.8.2016, otorgado ante notaria Rosalía Mirella Mejía Rosasco. (Asiento que se traslada del asiento D00006 de la partida N° 11777562)

Partida electrónica N° 02006790 del Registro de Sociedades de Lima

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

En esta partida corre inscrita la personería jurídica del Banco Nuevo Mundo en Liquidación.

- En el asiento D00090 corre inscrita la extinción del Banco y la revocatoria de Poder, esto en mérito a la Resolución SBS N° 01471-2021 del 17.5.2021, expedido por María del Socorro Heysen Zegarra en calidad de Superintendente de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP). Así consta del título archivado N° 01316219-2021 de fecha 21.5.2021.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede cancelar la hipoteca por extinción del acreedor.

VI. ANÁLISIS

1. Con relación a la calificación registral, el artículo 32¹ del RGRP, al precisar los alcances de la calificación registral, señala que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

«[...]

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. [...].

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción [...].

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

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;

[...]».

Ello concuerda con lo que establece el artículo 2011 del Código Civil: «Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos [...]».

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. - 2203 -2023-SUNARP-TR

2. Ahora bien, con el título venido en apelación se solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca, por extinción del acreedor, inscrita en el asiento D00001, renovada en el asiento D00004 y reducida en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 14801314 del Registro de Predios de Lima, siendo el acreedor hipotecario el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, inscrito en la partida 02006790 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Por ello, se adjuntan los documentos antes indicados, sin embargo, la registradora pública dispuso la observación del título, solicitando instrumento público que acredite que el crédito garantizado con la hipoteca no fue materia de transferencia a la Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren en Liquidación.

El apelante cuestiona la decisión de la registradora en los términos descritos en el rubro III de esta resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

3. Con relación a la cancelación de hipoteca, que es el acto rogado, el artículo 1122 del Código Civil establece sus causales de extinción y son las siguientes:

La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.

Ahora bien, para que una obligación exista, se necesita de la concurrencia de los siguientes elementos: los sujetos, la relación obligatoria, el objeto y la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En cuanto a los sujetos, que se denominan deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser las partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación, así lo señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre² citando a Pothier, «**no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que la ha contraído se llama deudor**». [El resaltado es nuestro].

4. En el presente caso, el acreedor es el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, luego llamado Banco Nuevo Mundo en Liquidación, inscrito

² **OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario**. Tratado de las Obligaciones. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994, pág. 140.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

en la partida 02006790 del Registro de Sociedades de Lima, es decir se trata de una persona jurídica; y se alega que se ha producido su extinción.

Ahora, el artículo 6 de la Ley General de Sociedades contempla el nacimiento y término de una sociedad de la siguiente manera: «La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción»; es decir, con la extinción se produce el fenecimiento de una sociedad.

Ello implica que las acreencias de las que fueron titulares se extinguen, al no ser posible la sucesión universal a favor de otra persona natural o jurídica. Es por ello que, antes de la extinción de una persona jurídica, esta se disuelve y liquida con la finalidad de que en esta etapa concluyan con todas sus relaciones jurídicas.

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza³ refiriéndose a la disolución sostiene: «Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse».

5. De otro lado, en el Pleno L celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA.

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639.

Criterio sustentado en las resoluciones 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26.06.2009 y 095-2009-SUNARP-TR-L del 23.01.2009. [El resaltado es nuestro].

Aquí no se toma en cuenta el hecho que la persona jurídica acreedora haya pertenecido al sistema financiero, ni el cómputo del plazo de vencimiento del crédito garantizado, en razón a que el supuesto de extinción no es el de caducidad regulado actualmente en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente (en adelante RIRP), sino el de extinción de la hipoteca como consecuencia de la extinción de la obligación garantizada (numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil), no estableciendo dicha norma excepción alguna para su aplicación.

³ **Elías Laroza, Enrique.** Derecho Societario Peruano. Tomo III. Editora Normas Legales, Lima 1999, pág.1078.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

6. Este criterio se encuentra recogido en el artículo 127 del RIRP, en los siguientes términos:

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero.

[El resaltado y subrayado es nuestro].

Entonces, para que proceda la inscripción de la cancelación de hipoteca constituida a favor de una persona jurídica extinguida, inclusive si la acreedora es una empresa del sistema financiero, deben cumplirse concurrentemente con los siguientes presupuestos: **i)** que conste inscrita la extinción de la persona jurídica acreedora en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas; **ii)** se presente solicitud del interesado, aun cuando en esta se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639; **iii)** que la garantía no haya sido adquirida por otra persona en virtud de la extinción.

7. Pues bien, en el asiento D00090 de la partida del banco antes referido consta inscrita la Resolución SBS N° 01471-2021 del 17.5.2021, en cuyo artículo primero se resuelve: «**DAR POR CONCLUIDO EL PROCESO LIQUIDATORIO DEL BANCO NUEVO MUNDO EN LIQUIDACIÓN, ANTE LO CUAL, INSCRITA LA PRESENTE RESOLUCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS SE DARÁ LA EXTINCIÓN DE SU PERSONALIDAD JURÍDICA,** DISPONIENDO EL TRASLADO DEL ACERVO DOCUMENTARIO AL ARCHIVO DE LA NACIÓN». Como puede apreciarse, con la inscripción de esta resolución de la SBS, se ha producido la extinción de la personalidad jurídica.

Por lo que se evidencia que se ha producido la extinción de la sociedad, ya que se inscribió la resolución antes referida y es que extinguida la empresa acreedora se quiebra la relación obligatoria por falta de uno de sus sujetos integrantes, por lo tanto, se cumple con los requisitos expuestos en los ítems i) y ii). En lo que respecta al tercer requisito, veamos a continuación si la garantía no ha sido adquirida por otra persona en virtud de la extinción del Banco Nuevo Mundo en Liquidación.

8. Al respecto, como se señaló, revisada la partida correspondiente a este banco [N° 02006790], se aprecia que en el asiento D00090 obra inscrita la conclusión del proceso liquidatorio y su consecuente extinción en mérito a la Resolución SBS N.°01471-2021 de fecha 17.05.2021.

En los considerandos de la referida resolución se indica que con fecha 31 de agosto de 2020 (elevado a escritura pública ante la notaria María Mujica e inscrito el 30/9/2020) el Banco Nuevo Mundo en Liquidación [en adelante BNML] y la Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren [en

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

adelante CRACSSL⁴] en Liquidación suscribieron un contrato de cesión de derechos con mandato de obligaciones de hacer en virtud del cual el BNML cedió el remanente de sus activos a efectos que CRACSSL gestione tales activos y pague hasta donde alcance las acreencias pendientes de pago.

Siendo necesario precisar que la CRACSSL inscrita en la partida N° 11000259 del Registro de Personas Jurídicas de Ica se encuentra en liquidación, no habiendo concluido aún el proceso con la consecuente inscripción de su extinción [asiento D00080].

9. Ahora bien, está instancia ha procedido a solicitar el título N° 2020-1520741 (Asiento D00088 extendido el 30/9/2020), del cual se aprecia la escritura pública del 07.09.2020 extendida ante la notaria María Mujica (minuta del 31/8/2020) que contiene la mencionada cesión de derechos y mandato de obligación de hacer celebrada entre el BNML con la CRACSSL.

De la cláusula segunda de la referida escritura, se advierte que se precisó que el BNML se encuentra en la fase final de su proceso liquidatorio y carece de recursos líquidos suficientes para continuar solventando los costos operativos que demandaría seguir y culminar con la realización y recuperación de los últimos activos remanente con los que cuenta a fecha, con el objeto de continuar efectuando pagos para cancelar o amortizar las obligaciones que tiene frente a sus acreedores.

Debido a ese antecedente se celebra la mencionada cesión de derechos, la cual tiene como objeto:

«[...]

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

3.1. Mediante el presente contrato “EL BANCO” transfiere y transmite a favor de LA CAJA, la titularidad de los siguientes activos remanente con todos sus privilegios y derechos accesorios, sin excepción ni limitación alguna:

[...]

3.1.3. Cartera de créditos: activos y castigados que se detallan en el anexo 5

[...]

Los anexos indicados forman parte integrante del presente contrato.

3.2. Asimismo, a través del presente contrato “EL BANCO” transfiere y transmite a favor de LA CAJA vía cesión de derechos con todos los privilegios y derechos accesorios, sin excepción ni limitación alguna, los derechos litigiosos que ostenta en su calidad de demandante o tercero legitimado, en los procesos judiciales indicados en el anexo N°8 y en los numerales 1 al 5 del anexo N°9 del presente contrato, vinculados a los activos transferidos indicado en los numeral 3.1.1, 3.1.3 [...]

3.5. Forma parte de la presente transferencia, cualquier derecho presente o futuro que pudiera tener “EL BANCO” vinculados a los activos transferidos que no se encuentren incluidos en el presente

⁴ Abreviatura asignada por la SBS en la Resolución SBS N° 01471-2021 de fecha 17.5.2021.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

contrato, pudiendo ejercer dicho derecho en la vía judicial o extrajudicial.

[...]

CUARTA: MANDATO DE OBLIGACIÓN DE HACER OTORGADO POR EL BANCO NUEVO MUNDO EN LIQUIDACIÓN (“EL BANCO”) A LA CAJA RURAL DE AHORRO Y CREDITO SEÑOR DE LUREN S.A. EN LIQUIDACIÓN (“LA CAJA”)

[...]

4.6. En vía de regularización, **“LA CAJA” podrá otorgar, elaborar y/o entregar constancia de cancelación de deudas**, respecto de créditos y/o cuentas por cobrar, así como documentos públicos y privados de transferencias, **levantamiento de garantías** y de medidas cautelares **por operaciones que fueron canceladas o realizadas en las que intervino “EL BANCO” y que no son cedidas por el presente contrato**, cuyos gastos por dichos tramites serán de cargo exclusivo del interesado.

[...]».

Como se aprecia de la cláusula antes transcrita, es objeto de cesión a favor de la CRACSL, el remanente de activos de propiedad del BNML, los cuales se encuentran comprendidos por la cartera de créditos [detallados en el anexo 5] y los derechos litigiosos [detallados en los anexos 8 y 9]. Asimismo, se indica de manera amplia en el numeral 3.5 que forma parte de la presente transferencia, cualquier derecho presente o futuro que pudiera tener “EL BANCO” vinculados a los activos transferidos que no se encuentren incluidos en el presente contrato, pudiendo ejercer dicho derecho en la vía judicial o extrajudicial.

Asimismo, el cedente [BNML] en la cláusula cuarta otorga amplias facultades en favor de la CRACSL para que en su nombre y representación [mandato] –en vía de regularización– otorgar constancias de cancelación de deudas respecto de créditos y/o cuentas por cobrar, así como documentos públicos o privados de levantamiento de garantías que no ha sido cedidas por el presente contrato. Es decir, la entidad cedente [BNML] está aceptando que existen activos que no han sido cedidas y que para efectos de su levantamiento y/o cancelación [se estar canceladas y/o pagadas) será necesario que la CRACSL otorgue una constancia de cancelación de deudas y emitir los instrumentos públicos y privados de levantamiento de garantías.

En tal sentido, existen razones suficientes para concluir que: (i) no se puede afirmar categóricamente que la hipoteca otorgada a su favor no haya sido cedida, por no estar en la relación de los anexos 5, 6, 8 y 9; (ii) además, porque en el contrato de cesión precisa que forma parte de la transferencia cualquier derecho presente o futuro que pudiera tener «EL BNML» vinculados a los activos transferidos que no se encuentren incluidos en el presente contrato; y, (iii) finalmente, porque el BNML faculta a la «CRACSL» que otorgue documento público o privado para efectos de proceder con el levantamiento de garantías otorgadas a su favor, por operaciones o acreencias que fueron canceladas.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

Por lo tanto, en el presente caso, para la cancelación de la hipoteca sustentada en la extinción del acreedor es necesario adjuntar documento público o privado con certificación expedido por la Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren manifestando que la deuda ya ha sido cancelada.

Entonces, conforme lo expuesto, **se confirma la denegatoria de inscripción, por los distintos fundamentos expresados.**

10. Ahora bien, respecto a la resolución [N° 154-2022-SUNARP-TR del 17.1.2022] que fue invocada por la parte recurrente, debemos precisar que en esta se analizó un caso en particular, el cual –en estricto– no tiene incidencia con la presente rogatoria, en vista que su análisis está centrada en la verificación individual, reforzada por la declaración –mediante carta N° 608-2021-CRACSLI de fecha 05.11.2021- del representante del beneficiario de la cesión de activos. Por tanto, no debe tomarse como un criterio general. Por lo tanto, no corresponde aplicar al presente caso el inc. A.3 del artículo 33 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos.

11. Por otro lado, el recurrente manifiesta –entre otro– que es inadmisibles que la registradora pública Mariela Aracelly Uribe García atienda o proceda a calificar después de 14 días de haber reingreso el título, vulnerando así lo dispuesto por el artículo 37⁵ del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, el cual señala que en caso de un reingreso se procederá a la calificación dentro de los cinco días siguientes al reingreso. Asimismo, añade que las observaciones emitidas por la primera instancia no están debidamente fundamentadas o no rebaten lo argumentado con el reingreso del título, es decir, según lo manifestado por el recurrente se habría vulnerado lo dispuesto por el artículo 39⁶ del mismo reglamento general.

Por lo tanto, solicita que se remita los actuados a la jefatura zonal en vista que parte de su recurso de apelación constituye una denuncia contra la registradora antes mencionada por inconducta funcional, así como el excesivo tiempo en la calificación sin fundamentar o rebatir lo argumentado con reingreso del título. Por ello, de conformidad con el inciso b) del artículo 26 de la Ley 30065, se debe informar dicha irregularidad para que se adopten las acciones correspondientes a la Unidad Registral respectiva, por estar dentro de sus funciones resolver las quejas que se presenten contra los registradores públicos en el ejercicio de sus funciones.

⁵ **Artículo 37.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos**

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.
[...].

⁶ **Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria**

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

RESOLUCIÓN No. - 2203 -2023-SUNARP-TR

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

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica N° 14801314 del Registro de Predios de Lima, no se advierte que se haya anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del título, tal como prescribe el artículo 152 citado; por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad, con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 105-2023-SUNARP/PT del 17/5/2023, se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO. - CONFIRMAR la denegatoria de inscripción decretada por la primera instancia, por los distintos fundamentos expresados en la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER que la registradora pública del Registro de Predios de Lima extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 14801314 del Registro de Predios de Lima, conforme lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

TERCERO.- OFICIAR al jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de conformidad con el décimo primer considerando de la esta resolución, para los fines pertinentes.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal del Tribunal Registral