



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°2333-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 26 de mayo de 2023

APELANTE : **CARLOS ANTONIO ÁVILA VEGA**
TÍTULO : N° 3799071 del 21.12.2022
RECURSO : N° 048446 del 16.05.2023
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN,
DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL SEGUNDO RECURSO DE APELACIÓN

No procede interponer recurso de apelación respecto de la misma observación que fue impugnada en una primera oportunidad ante el Tribunal Registral y que fuera materia de desistimiento del recurso de apelación.

IMPROCEDENCIA DEL DESISTIMIENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN

El desistimiento del recurso de apelación no es aceptable si el recurso es declarado improcedente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- 1.1. Mediante el título N° 3799071 presentado el 21.12.2022, Carlos Antonio Ávila Vega, solicita la inscripción de declaratoria de fábrica e independización, división, partición y adjudicación respecto del predio inscrito la ficha N° 312133 que continua en la partida registral N° 42156434 del Registro de Predios de Lima.
- 1.2. El título fue observado el 10.01.2023 por el registrador público del Registro de Predios de Lima, David Galileo Marcos Granados.
- 1.3. Mediante recurso del 17.03.2023, Carlos Antonio Ávila Vega, interpuso recurso de apelación contra la observación formulada por el indicado registrador público.

RESOLUCIÓN N°2333-2023-SUNARP-TR

1.4. Esta instancia emitió la Resolución N° 1317-2023-SUNARP-TR del 27.03.2023, decidiendo lo siguiente:

“ACEPTAR EL DESISTIMIENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN formulado al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución y de conformidad con lo expuesto en el presente análisis.”

1.5. Con fecha 09.05.2023, bajo el formato de una esquila de observación, el registrador público David Galileo Marcos Granados comunicó al recurrente la decisión adoptada por el Tribunal Registral respecto a su apelación.

1.6. Finalmente, con fecha 16/5/2023, Carlos Antonio Ávila Vega, interpuso por segunda vez recurso de apelación.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Procede interponer recurso de apelación respecto de la misma observación que fue impugnada en una primera oportunidad ante el Tribunal Registral y que fuera materia de desistimiento del primer recurso de apelación?

III. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 142 del 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

RESOLUCIÓN N°2333-2023-SUNARP-TR

su función registral; no procediendo interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, que constituye la última instancia registral de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos - y el artículo 3 del RGRP; por lo que contra lo resuelto por dicha instancia sólo procede la interposición de la acción contencioso administrativa ante el Poder Judicial. En ese sentido, el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia registral.

2. En lo que corresponde al segundo recurso de apelación, el artículo 162¹ 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.
3. En el presente caso, esta instancia absolvió la apelación interpuesta contra la observación de fecha 10.01.2023 mediante la Resolución N° 1317-SUNARP-TR del 27.03.2023, cuya decisión fue aceptar el desistimiento del recurso de apelación formulado contra dicha observación.

El desistimiento del recurso de apelación supone que el interesado se allanó a las observaciones formuladas por el registrador mediante esquela del 10.01.2023, por ende, aceptado el desistimiento del recurso, al interesado solo le quedaba subsanar dichas observaciones ante el registrador.

¹ 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°2333-2023-SUNARP-TR

4. Con relación al segundo recurso de apelación, esta instancia ha adoptado los siguientes acuerdos: En el Pleno C, llevado a cabo mediante sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 6 y 7 de diciembre de 2012, se acordó:

Plazo para resolver el segundo recurso de apelación

“El Tribunal Registral contará con el plazo de 15 días (prorrogables hasta por 15 días) para resolver el segundo recurso de apelación previsto en el artículo 162 del RGRP sólo si en el primer recurso se pronunció sobre el fondo. En los demás casos, el Tribunal Registral contará con el plazo regular de 30 días prorrogable hasta 60 días”.

Este acuerdo fue precisado en el Pleno CXXX, llevado a cabo mediante sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 8 de junio de 2015, en el cual se acordó:

Precisión del acuerdo 4 del pleno c referido al plazo para resolver el segundo recurso de apelación

“La procedencia del segundo recurso de apelación contemplada en la parte final del párrafo anterior se circunscribe al supuesto en el cual la decisión impugnada mediante el segundo recurso sea distinta a la impugnada mediante el primer recurso”.

El sustento de dicha precisión es que teniendo el procedimiento registral un plazo corto, con términos definidos preestablecidos, se permite un segundo recurso de apelación en el mismo procedimiento, sólo cuando el segundo se refiere a nuevas observaciones que surgen de los documentos presentados para subsanar los defectos confirmados o advertidos por el Tribunal Registral con ocasión del primer recurso, o para subsanar los defectos de la observación a la que el usuario se allanó.

No es posible por ello interponer un segundo recurso de apelación contra una decisión (observación) que no fue materia de impugnación en una primera oportunidad, sin haber presentado documentos para subsanar dicha observación y haber obtenido nuevo pronunciamiento denegatorio de la inscripción.

RESOLUCIÓN N°2333-2023-SUNARP-TR

5. En ese sentido, en virtud de la resolución del Tribunal Registral, el administrado se encontraba en la obligación de subsanar las observaciones dentro del plazo señalado en el considerando segundo de esta resolución, no obstante, interpuso segundo recurso de apelación contra la esquila informativa del 09.05.2023. Es decir, habiendo sido notificada la resolución al apelante, éste no ha cumplido con la subsanación requerida dentro del término legal a fin de que el registrador se pronuncie al respecto. 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 el objeto de subsanar las observaciones a las que se allanó con su desistimiento.

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.

Por tanto, el segundo recurso no procederá cuando no se haya presentado ante el registrador documentación subsanatoria alguna.

6. 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, en la medida que el interesado no presentó documentación subsanatoria, conforme se desprende del artículo 162 del RGRP. Por lo que corresponde declarar improcedente el segundo recurso de apelación, quedando vigente el asiento únicamente para anotar la demanda contencioso administrativa conforme lo prescribe el último párrafo del artículo 164 del Reglamento General.

RESOLUCIÓN N°2333-2023-SUNARP-TR

7. Se deja constancia que habiéndose declarado improcedente el recurso de apelación contra la observación formulada al presente título, no resulta amparable el desistimiento formulado mediante escrito ingresado el 23.05.2023, por lo cual corresponde declararlo improcedente.

Con la intervención del vocal Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

1. **DECLARAR IMPROCEDENTE** el segundo recurso de apelación interpuesto respecto al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DECLARAR IMPROCEDENTE** el desistimiento del recurso formulado por el apelante.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral