



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 2723-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 23 de junio de 2023

APELANTE : **CARLOS RIBECK CÁRDENAS**
TÍTULO : **3645883-2022 del 05.12.2022**
RECURSO : **448-2023 / H.T. N° 51781 del 23.05.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA**
ACTO (S) : **COMPRAVENTA CON INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA (S) :

Improcedencia de segundo recurso apelación

Es improcedente la segunda apelación cuando no se ha presentado ante el Registrador el documento subsanatorio de la observación confirmada, advertida por el Tribunal Registral o aquellas subsistentes por haberse allanado el administrado. Por tanto, en dichos supuestos no existe decisión alguna de la cual pueda pronunciarse la segunda instancia registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita independizar un terreno de 118.00 has ubicado en el Sector Cruz de Hueso – Icasco, distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, del predio de mayor extensión inscrito en la partida 11069102 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la compraventa otorgada por la Comunidad Campesina Cucuya a favor de Santos Héctor Obispo la Rosa.

Para tal efecto, se presentó:

1. Parte notarial de la escritura pública de independización y compraventa N° 1108 de fecha 27.12.2006 expedida por la notaría de la Lima María del Carmen Chuquire Valenzuela de Lima
2. Resolución Gerencial N° 033-2021-GDU-MDPN con fecha 05.10.2021 expedida por la Municipalidad Distrital de Punta Negra y firmada por el Ingeniero Jaime William Alarcon Cornejo

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

3. Resolución Gerencial N° 001-2022-GDU-MDPN con fecha 06.01.2022 expedida por la Municipalidad Distrital de Punta Negra y firmada por el Ingeniero Jaime William Alarcon Cornejo
4. Certificado de Jurisdicción N° 013-2021-SGC-GDU/MDPN expedida por el Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra el Ing Juan Carlos Razo D. con fecha 12.07.2021.
5. Constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos N° 000211-2021-DSFL/MC del Ministerio de Cultura, de fecha 13.10.2021 firmada digitalmente por Cordova Herrera Gilberto Martin, documento en el que se adjunta el Plano de superposición con zonas arqueológicas.
6. Anexo I del Formulario único de habilitación urbana – FUHU con sello de recepción por el Ing Jaime William Alrcon Cornejo Gerente de Desarrollo Urbano con número de expediente 4636 – 2021.
7. Anexo E de Independización de terreno rústico / habilitación urbana con sello de recepción por el Ing Jaime William Alrcon Cornejo Gerente de Desarrollo Urbano con número de expediente 4636 – 2021.
8. Memoria descriptiva sellada por la Municipalidad Distrital de Punta Negra de fecha 16.07.2021 firmada por el Ingeniero Civil Edwin Abel Ordoñez Huamán y el Ing Jaime William Alrcon Cornejo Gerente de Desarrollo Urbano.
9. Plano lámina P-1 firmada por el Ingeniero Civil Edwin Abel Ordoñez Huamán y visado por la Municipalidad Distrital de Punta Negra con fecha 05.10.2021 con firma del Ing Jaime William Alrcon Cornejo Gerente de Desarrollo Urbano.
10. Plano lámina U-1 firmada por el Ingeniero Civil Edwin Abel Ordoñez Huamán y visado por la Municipalidad Distrital de Punta Negra con fecha 05.10.2021 con firma del Ing Jaime William Alrcon Cornejo Gerente de Desarrollo Urbano.

El título fue observado mediante esquila emitida por la registradora pública Jessy Isabel Martínez Calderón con fecha 24.01.2023.

Posteriormente, se emitió una segunda esquila de observación emitida por la registradora pública Jessy Isabel Martínez Calderón con fecha 21.02.2023.

Frente a ese pronunciamiento, el recurrente interpuso recurso de apelación mediante escrito con fecha el 28.02.2023, siendo resuelto mediante la Resolución N° 1509-2023-SUNARP-TR del 05.04.2023 en la que se dispuso lo siguiente:

DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 5, 6 y 10 de la observación, **CONFIRMAR** los numerales 3, 4, 8 y 9 de la observación, y **DEJAR SUBSISTENTE** el numeral 7 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme al análisis de la presente resolución.

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

DISPONER que en ejecución de la presente resolución se remita el presente título al Área de Catastro para que proceda conforme a lo indicado en el octavo considerando de esta resolución.

Esta resolución fue notificada al apelante el 21.04.2023 y en ejecución de la referida resolución, la registradora pública del Registro de Predios de Lima Jessy Isabel Martínez Calderón emitió la esquila de observación del 11.05.2023, transcribiendo lo resuelto mediante la Resolución N° 1509-2023-SUNARP-TR del 05.04.2023 y comunicando el dictamen del área de catastro que determinó que la superposición con las partidas registrales indicadas en el informe anterior eran preexistentes.

Mediante escrito con fecha 23.05.2023 el recurrente interpuso un segundo recurso de apelación contra la última «observación» formulada por la primera instancia, a fin de lograr la inscripción del título alzado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Jessy Isabel Martínez Calderón mediante la esquila de fecha 11.05.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

Señor(es):

Notificada la Resolución N° 1509-2023-SUNARP-TR de fecha 05/04/2023; se cumple con informar al interesado que el TRIBUNAL REGISTRAL resolvió lo siguiente:

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 5, 6 y 10 de la observación, CONFIRMAR los numerales 3, 4, 8 y 9 de la observación, y DEJAR SUBSISTENTE el numeral 7 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme al análisis de la presente resolución.

DISPONER que en ejecución de la presente resolución se remita el presente título al Área de Catastro para que proceda conforme a lo indicado en el octavo considerando de esta resolución. Al respecto se informa que conforme a lo prescrito por el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, procedió a remitir el título, al área de catastro, quien emite Informe Técnico aclaratorio N° 011145-2023-Z.R.N. "IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 09/05/2023 el cual tiene carácter vinculante para los Registradores, se transcribe lo siguiente:

2. Cabe indicarse que las partidas indicadas se encuentran en superposición PREEXISTENTE; se señala que al momento de la evaluación del ámbito en estudio dichas partidas ya se encontraban en superposición.

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Carlos Ribeck Cardenas interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Respecto al punto 3 y 8 de la observación, inscribir el poder otorgado a los representantes presupone la reapertura del Libro de Actas Comunal, con presencia de los asistentes a la mencionada asamblea, no es acción sencilla, si se considera que han transcurrido 17 años. Por lo que se debe optar otro medio de subsanación, para lo cual invocamos el principio de predictibilidad y el artículo 161 y 162 del código civil (ratificación del acto jurídico).
- Respecto del punto 4 y 9, la registradora no ha emitido su pronunciamiento sobre ellos, suponiendo que ya realizó la consulta al Instituto Metropolitano de Planificación.
- Ratificar en nueva asamblea un acuerdo de quienes actuaron en representación de la Comunidad Campesina de Cucuya, y contaban con las facultadas para suscribir la escritura pública tiene el mismo efecto jurídico aclaratorio que el mencionado acuerdo que forma parte de un acta de acuerdos de asamblea que ya accedió al registro, pues en la mencionada acta de acuerdos de asamblea, que ya accedió al registro, está el acuerdo que otorga poderes para suscribir la escritura pública de compraventa del predio materia de la presente rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida electrónica N° 11069102 del Registro de Predios de Lima

A foja 695 del tomo 11 que continúa en la partida electrónica N.º 11069102 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el terreno rústico ubicado en el distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, de propiedad de la Comunidad Campesina de Cucuya.

En la partida constan anotadas diversas independizaciones.

Ficha N° 052 que continúa en la partida electrónica N.º 01963228 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

La Comunidad Campesina de Cucuya corre inscrita en la partida electrónica N° 01963228 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento A00041 se encuentra inscrito el poder a favor de Pedro Alejandro La Rosa Pérez y Alberto León Pérez, según acta de asamblea general del 2/7/2006. (Título archivado N.º 360155 del 19/7/2006).

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

En el asiento A00071 se encuentra inscrito el poder a favor de Pedro Alejandro La Rosa Pérez y Alberto León Pérez, según acta de asamblea general del 2/7/2006. (Título archivado N.º 563962 del 13/8/2009).

En el asiento A00126 de la citada partida corre inscrita la directiva comunal conformada por: Presidente: Kety Dione Chumpitaz Leon, vice-presidente: Santos Esteban Obispo León, secretario: Edgar Armando León Obispo tesorero: Gloria Isabel Huapaya Blas, fiscal: Atanacio Zenón Resurrección Gonzales, vocal 1: Fredy Eberth Obispo Nuñez y vocal 2: Maneth Ruth Cardenas Reyes; según acta de asamblea general del 18/12/2022. (Título archivado N.º 23518 del 3/1/2023).

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:

- ¿Cuál es la competencia del Tribunal Registral al resolver un segundo recurso de apelación?
- ¿Es procedente la segunda apelación cuando no se ha presentado ante el registrador ningún documento subsanatorio de las observaciones confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral?

VI. 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 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 art. 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El art. 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el art. 144 señala los plazos para la interposición del mismo.

En lo que respecta a los plazos para la interposición del recurso, el literal a) del art. 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 art. 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

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

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, 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.

3. En lo que corresponde al segundo recurso de apelación el art. 162 del RGRP dispone que en los supuestos en que el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierte nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida, el interesado tiene 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 del defecto confirmado o advertido, o pagado el mayor derecho, el Registrador tiene 5 días para extender el asiento de inscripción.

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 10 días de notificado el requerimiento.

En caso que no se haya subsanado las deficiencias advertidas o que no se haya pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos señalados, los documentos integrantes del título presentado se ponen a disposición del interesado, quien puede retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de la vigencia del asiento de presentación para la interposición de la acción contencioso administrativa correspondiente, a que se refiere el art. 164 del RGRP.

Asimismo, señala la norma que en los casos en que habiéndose **presentado documentos para la subsanación de la observación, el registrador considere que dichos documentos no subsanan las observaciones advertidas, éste formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. En dicho caso, el interesado puede interponer apelación contra la nueva observación que se formule, dentro del**

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

plazo de 5 días de notificada la esquila respectiva, resolviendo el Tribunal Registral dentro del 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 párrafo del artículo 164 del RGRP, respectivamente, o cuando se hubiera interpuesto segunda apelación y el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos 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, porque éstos 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 instancia lo resuelto por el Tribunal Registral en la primera resolución.

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:

Mediante la Resolución N° 1509-2023-SUNARP-TR del 05.04.2023 se dispuso lo siguiente:

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 5, 6 y 10 de la observación, **CONFIRMAR** los numerales 3, 4, 8 y 9 de la observación, y **DEJAR SUBSISTENTE** el numeral 7 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme al análisis de la presente resolución. **DISPONER** que en ejecución de la presente resolución se remita el presente título al Área de Catastro para que proceda conforme a lo indicado en el octavo considerando de esta resolución.

Esta resolución fue notificada al apelante el 21.04.2023 y en ejecución de la referida resolución, la Registradora pública del Registro de Predios de Lima Jessy Isabel Martínez Calderón emitió la esquila de observación del 11.05.2023, transcribiendo lo resuelto mediante la Resolución N° 1509-2023-SUNARP-TR y comunicando el dictamen del área de catastro que determinó que la superposición con las partidas registrales indicadas en el informe anterior eran preexistentes.

Mediante escrito con fecha 23.05.2023 el recurrente interpuso un segundo recurso de apelación contra la última «observación» formulada por la primera instancia.

6. Ahora bien, el artículo 162 del RGRP antes mencionado, señala con relación al segundo recurso de apelación:

Artículo 162.- Plazos para subsanar nuevos 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. (...).

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 por esta instancia en un primer pronunciamiento, y que el registrador haya formulado denegatoria respecto de dicha documentación.

En ese sentido, el segundo recurso no procederá cuando no se haya 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, se advierte que no se ha cumplido con el presupuesto para la procedencia de una segunda apelación en el procedimiento registral, esto es, la presentación de

RESOLUCIÓN N.º 2723-2023-SUNARP-TR

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° 1509-2023-SUNARP-TR (numerales 3, 4, 8, y 9), la segunda apelación no se adecúa al supuesto previsto en el cuarto párrafo del artículo 162 del RGRP, deviniendo por tanto en improcedente.

Cabe mencionar que en este último recurso de apelación, el administrado muestra disconformidad con lo resuelto en la Resolución N° 1509-2023- SUNARP-TR, lo cual no corresponde al trámite de la segunda apelación, sino sería propio de una demanda contencioso administrativa.

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 RGRP.

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

VII. RESOLUCIÓN:

Declarar IMPROCEDENTE el segundo recurso de apelación referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral