



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN No. - 3064 - 2023 – SUNARP-TR**

Arequipa, 17 de julio del 2023

**SOLICITANTE** : **HÉCTOR QUISPE CCENTE**  
**TÍTULO** : N° 980432 del 04.04.2023.  
**RECURSO** : N° 008003 del 05.07.2023.  
**REGISTRO** : Predios-Huanta.  
**ACTO** : Anotación preventiva de prescripción  
adquisitiva de dominio.  
**SUMILLA** :

**RECONSIDERACIÓN**

El Tribunal Registral no es competente para resolver la reconsideración solicitada por el administrado ante el registrador que denegó la inscripción. En tal sentido, cuando dicho órgano advierta que por error le fue derivada dicha solicitud, procederá a remitirla al registrador correspondiente a efectos que evalúe la reconsideración peticionada.

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante el título N° 980432 del 04.04.2023 se solicita la inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio ante el Registro de Predios de Huanta.

2. La registradora pública del Registro de Predios de Huanta, Agripina Valencia Manrique, formuló observación del título *submateria* el 04.05.2023.

3. Mediante escrito ingresado el 05.07.2023, el solicitante peticionó ante la registradora anteriormente mencionada la reconsideración de la observación emitida.

**II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como ponente el vocal Roberto Carlos Luna Chambi.

## RESOLUCIÓN No. - 3064 - 2023 – SUNARP-TR

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde que el Tribunal Registral emita pronunciamiento sobre la reconsideración solicitada por el administrado al registrador que denegó la inscripción.

### III. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 142 del Texto Único Ordenado 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; 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, que constituye la segunda y última instancia registral administrativa; por lo que contra lo resuelto por dicha instancia solo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de anotación preventiva ante el Registro de Predios de Huanta.

Ahora bien, efectuada la consulta en el Sistema de Información Registral, se aprecia lo siguiente:

- El título *submateria* fue ingresado al Registro el 04.04.2023.
- La registradora encargada de la calificación emitió la esquila de observación del título con fecha 04.05.2023.
- El 05.07.2023 el administrado presentó la solicitud de reconsideración de la observación ante la registradora, siendo dicho documento encauzado al Tribunal Registral.

3. De la revisión de la solicitud formulada por el administrado, apreciamos lo siguiente:

“(…)

# RESOLUCIÓN No. - 3064 - 2023 – SUNARP-TR

TITULO N° : 2023-01198110

SUMILLA: RECURSO DE APELACION CONTRA ESQUELA DE OBSERVACION CONTENIDA EN EL TITULO N° 2023-00980432, PRESENTADO EL 04/04/2023.

SEDE AYACUCHO -  
02  
CARESTE

SEÑORA REGISTRADORA PUBLICA DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, ZONA REGISTRAL N° XIV – SEDE AYACUCHO.

(...)

**Segundo.-** solicitarle la RECONSIDERACION, de la observación del acto de declaratoria de fábrica, de acuerdo al inciso 2.1 Aparece en el ítem 4 DATOS DE FÁBRICA del formulario N°1, del primer piso se tiene área ocupada de 53.40m<sup>2</sup>, conforme aparece del antecedente Registral, que sumado al alero (3.05), se tiene un área ocupada del segundo nivel de 56.45 m<sup>2</sup>; al respecto se ACLARA que el volado en forma escalonado sumados es de 56.45 m<sup>2</sup> el cual se encuentra dentro de los Parámetros Urbanísticos era 0.60 m.l. de la fecha de la ejecución de Edificación, ya que el tramite pertenece a la Regularización de la declaratoria de fábrica con la ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común” y no generándose carga ya que el verificador se hace responsable de la verificación de la obra, en su declaración jurada, por el cual señora registradora le suplico RECONSIDERAR mi solicitud.

(...)

Como puede verse, si bien en la sumilla se indica que se trata de una apelación y se citan los artículos 142 y 143 del RGRP, del contenido del recurso se puede desprender que en realidad se trata de un recurso de reconsideración, pues del contenido se desprende ello, asimismo, de acuerdo con el art. 223 del TUO de la Ley 27444 el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter; y en el presente caso se puede determinar que se trata de un recurso de reconsideración.

4. Ahora bien, siendo que se encauzó al Tribunal Registral la solicitud de reconsideración al asumir la Registradora que se trata de un “recurso de apelación”, teniendo en consideración que el Tribunal Registral no se encuentra habilitado para pronunciarse por no existir ninguna denegatoria a la solicitud de reconsideración formulada, además no es competente para resolver solicitudes de reconsideración presentadas ante los

## RESOLUCIÓN No. - 3064 - 2023 – SUNARP-TR

registradores, corresponde remitir el pedido del administrado a la primera instancia registral para que se pronuncie<sup>1</sup> respecto a lo solicitado.

En tal sentido, el título deberá ser remitido a la registradora encargada de la calificación para la evaluación de la solicitud de reconsideración correspondiente.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por la Resolución N° 127-2023-SUNARP/PT de fecha 02.06.2023 modificada por Resolución N°147-2023-SUNARP/PT de fecha 26.06.2023 y Janio Elmel Zevallos Untama autorizado por la Resolución N° 129-2023-SUNARP/PT de fecha 02.06.2023.

### IV. RESOLUCIÓN

**REMITIR EL TÍTULO** a la registradora pública del Registro de Predios de Huanta, a cargo de la calificación del título referido en el encabezamiento, conforme a lo señalado el considerando 4 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ**

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**JANIO ELMEL ZEVALLOS UNTAMA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral

---

<sup>1</sup> TUO de la Ley 27444

**Artículo 219.- Recurso de reconsideración**

El recurso de reconsideración **se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación** y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.