

**PERÚ****Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos**

## **TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L**

Lima, 25 de junio 2020

**APELANTE** : **MARCO ANTONIO MARTIN PACORA BAZALAR**  
**TÍTULO** : N.º 698073 del 03/06/2020.  
**RECURSO** : Apelación recepcionada el 10/06/2020.  
**REGISTRO** : Predios.  
**ACTO** : Transferencia de cuotas ideales  
**SUMILLA** :

### **REENVÍO**

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la Escritura Pública de transferencia de acciones y derechos de bien inmueble, registrado en la partida N° 12576912 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 13/03/2020 que otorga Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L. a favor de Beel Justo Zúñiga Atachagua, ante de Lima notario Marco Antonio Martín Pacora Bazalar.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Angélica Hau Balta tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

#### **TACHA SUSTANTIVA**

Se tacha el presente título de conformidad con el literal "a" del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, al adolecer el presente título del siguiente defecto insubsanable:

Mediante la escritura pública del 13/03/2020, Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L., transfiere a don Beel Justo Zúñiga Atachagua el 66.9707% de acciones y derechos sobre el predio inscrito en la partida N° 12576912, sin embargo, de acuerdo a la Resolución N° 306-2018-SUNARP-S/N, sólo se admite la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP siempre que no comprenda la transferencia de cuotas ideales.



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Arts. 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:

- Si bien es cierto que la Resolución N° 306-2018-SUNARP-S/N de fecha 27/11/2018 limitaba la presentación electrónica, mediante la plataforma web del SID-SUNARP, a ciertos actos y contratos y excluía a otros de manera descriptiva y enumerativa, tal cual indica la registradora; cabe señalar que con fecha 27 de mayo de 2020 el Superintendente Nacional de los Registros Públicos remitió el Oficio N° 064-2020-SUNARP/SN al presidente de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, texto en el cual entre otros, se enumera la relación de actos que pueden ser presentados usando el SID-SUNARP en el Registro de Predios, siendo estos: bloqueo registral, **compra venta**, dación en pago, donación, anticipo de legítima, permuta y constitución de hipoteca.
- Conforme a lo señalado, es de notar que se hace referencia al acto de compra venta sin limitar o excluir ningún tipo o clase de ésta, más allá de esta interpretación literal de la norma, la tacha sustantiva afecta la seguridad jurídica que buscan las partes al solicitar la inscripción de los derechos contenidos en el título en cuestión, quedando desprotegidos los mismos al no conseguir la ansiada inscripción registral.
- La esquila emitida el 03 de junio de 2020 señala que se acuerdo al artículo 42° inciso a) del RGRP, el título contiene un defecto insubsanable que motiva la tacha sustantiva, interpretación que podemos señalar como errónea, debido a que el instrumento notarial fue expedido cumpliendo con todos los requisitos y formalidades exigidas por ley; el defecto que podría describir sería el de generación del título al ingresarlo a Registros Públicos mediante SID-SUNARP, pero no lo consideramos relevante como para dejar en indefensión a los usuarios que lo que buscan es protección jurídica de los derechos que adquieren en el instrumento notarial en cuestión.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida N° 12576912 del Registro de Predios de Lima**

El inmueble ubicado en el Lote N°39 de la Mz. "A" que formó parte del Sub – Lote 10 B del distrito de Lurigancho, corre inscrito en la partida N° 12576912 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la partida en mención, consta inscrita la copropiedad de Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L. (INLAHUA S.R.L), inscrita en la partida electrónica N° 11012320 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con un porcentaje de derechos y acciones sobre el inmueble del 57.3607%.

En el asiento C00002 se inscribe el derecho de propiedad de Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L. (INLAHUA S.R.L), en mérito a la venta efectuada del 9.61 % de acciones y derechos del inmueble inscrito en la



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

partida en mención a su favor, otorgada por Triumph Construction Group S.A.C.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Se admite la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, cuando el acto comprende la transferencia de cuotas ideales?

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 234-2014-SUNARP/SN del 17/9/2014 se aprobó la Directiva N° 004-2014-SUNARP/SN<sup>1</sup> (publicada en el diario oficial “El Peruano” el 19/09/2014), que regulaba la presentación electrónica de parte notarial con firma digital, en el marco de la infraestructura oficial de firma electrónica. En los considerandos 4 y 5 de la referida resolución se señalaba lo siguiente:

“Que, en ese sentido, los requisitos del parte notarial previstos en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, tales como el rubricado, el sellado, la firma manuscrita del notario, entre otros; se suplen por el uso de la firma digital conforme al principio de equivalencia funcional regulado en la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, así como su reglamento;

Que, la Sunarp ha implementado una plataforma de servicios denominada “Sistema de Intermediación Digital” (SID-Sunarp) para generar el parte notarial de forma electrónica a fin de ser firmado digitalmente por el notario, (...)”.

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la directiva en mención tenía por objeto regular el procedimiento en la presentación electrónica e inscripción del parte notarial con firma digital.

Así, con la entrada en vigencia de la citada Directiva, se dispone por primera vez en el sistema registral que los notarios presenten al Registro partes con firma digital haciendo uso de la plataforma virtual de la SUNARP denominada: Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), que, entre otros, habilita el procedimiento de inscripción registral sobre la base de documentos electrónicos con valor legal, al amparo de Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales y del artículo 141-A del Código Civil.

2. Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, se aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título

<sup>1</sup> Dicha Directiva ha sido dejada sin efecto conforme el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, que aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro; publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28/5/2019 y vigente a partir del 3/6/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

Electrónico ante el Registro. En los considerandos 7, 8 y 9 de la referida resolución se señala lo siguiente:

“Que, en atención a los procesos de mejora continua y a factores asociados a demandas por la inclusión de mayores actos inscribibles para su presentación electrónica al registro, el surgimiento de nuevos actores -en adición a los notarios- para la presentación de títulos con firma digital, como el Poder Judicial, personas naturales o jurídicas y entidades públicas, así como el actual escenario regulatorio; emerge la necesidad de establecer una nueva directiva sobre el SID-SUNARP que, de manera general, comprenda todos los aspectos propios del servicio digital que van desde los presupuestos para acceder a la plataforma hasta la conclusión del procedimiento registral con la inscripción;

Que, es menester indicar que la tecnología de la firma digital no solo ha logrado ser una medida eficaz en la lucha contra la falsificación documentaria al prescindir del soporte papel en el procedimiento de inscripción registral, sino también, ha permitido simplificar actuaciones internas en la institución relacionadas a la gestión de trámite de documentos, a razón de que el título electrónico ingresa directamente a la carga laboral del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, en beneficio directo de los ciudadanos;

Que, por las consideraciones expuestas, corresponde expedir la Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el registro;  
(...)”.

3. Además, se aprecia de la citada directiva las siguientes definiciones y disposiciones:

(...)

#### 4.2. Definiciones:

(...)

**d. Firma digital.-** Es aquella firma electrónica, creada dentro del marco de la IOFE<sup>2</sup>, que utiliza una técnica de criptografía asimétrica. Permite la identificación del signatario, por estar vinculada únicamente a él, y tiene la misma validez y eficacia jurídica que una firma manuscrita.

(...)

**h. SID-SUNARP.-** Es un servicio digital de la SUNARP que permite la generación, presentación, tramitación e inscripción del título conformado por documentos electrónicos con firma digital, a través de los diferentes módulos que lo integran.

(...)

#### 6.3. Empleo del certificado de firma digital:

El titular de la cuenta usuario firma digitalmente, desde el módulo correspondiente en el SID-SUNARP, el documento electrónico que sustenta el acto inscribible y, de ser el caso, los documentos coadyuvantes al mismo, mediante el empleo del certificado digital emitido por el RENIEC u otro emitido por una Entidad de Certificación acreditada o reconocida por la Autoridad Administrativa Competente de la IOFE.

(...)

#### 7.1. Contenido del título electrónico:

El título presentado al registro mediante el SID-SUNARP está conformado, íntegramente, por documentos electrónicos, que son los siguientes:

- a) Solicitud de inscripción generada con datos estructurados.
- b) El documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmado digitalmente.

<sup>2</sup> IOFE: Infraestructura Oficial de Firma Electrónica.



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

c) Los documentos complementarios que coadyuvan a la inscripción, firmados digitalmente, de ser el caso.  
(...)"

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la directiva en mención tiene por objeto regular el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título conformado por documentos electrónicos con firma digital, según la normativa vigente.

4. Asimismo, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 306-2018-SUNARP/SN del 27/11/2018 se estableció lo siguiente:

“Artículo 1.- Disponer la incorporación del servicio de presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital SID SUNARP, para los actos de Compraventa, Donación, Dación en Pago, Anticipo de Legítima, Permuta y Transferencia de Domino por Sucesión Intestada, todas en el registro de predios (...)

Artículo 2.- Precisiones a la presentación electrónica

Precisar que solo se admitirán las presentaciones electrónicas del parte notarial con los actos señalados en el artículo 1° de la presente resolución, siempre que se cumplan con los siguientes requisitos: (i) Hasta cuatro predios inscritos. (ii) Correspondan a una misma oficina registral. **(iii) No comprenda la transferencia de cuotas ideales.**” (el resaltado es nuestro).

Así, conforme a lo estipulado expresamente en los artículos 1 y 2 de la Resolución en mención, solo se admitirán presentaciones electrónicas de títulos con firma digital mediante el SID SUNARP respecto de los actos establecidos en el artículo 1° y siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2, siendo uno de estos, que aquellos actos no comprendan la transferencia de cuotas ideales.

5. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la transferencia de derechos y acciones del inmueble registrado en la partida N° 12576912 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 13/03/2020 que otorgó Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L. a favor de Beel Justo Zúñiga Atachagua, ante notario de Lima Marco Antonio Martín Pacora Bazalar

La registradora formuló tacha sustantiva señalando que, sólo se admite la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP siempre que el acto no comprenda la transferencia de cuotas ideales, sustentó la tacha en la Resolución N° 306-2018-SUNARP-S/N.

4. Al respecto, cabe indicar que mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20/6/2020, se resolvió lo siguiente:

“Artículo 1.- **Eliminación de restricciones de orden formal en la presentación electrónica de títulos en el Registro de Predios**  
Dispóngase la eliminación de las restricciones formales en el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) respecto a la presentación de títulos



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

sobre transferencia de propiedad y constitución de garantía hipotecaria en el Registro de Predios, referidas al número de predios inscritos y a la transferencia de cuotas ideales, a las que se refieren las Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 306-2018-SUNARP/SN y N° 046-2020-SUNARP/SN.

### Artículo 2.- Procedimientos en trámite

La presente resolución comprende a los procedimientos de inscripción en trámite por tratarse de un aspecto formal en la presentación electrónica a través del SID-SUNARP que no alcanza a la naturaleza, contenido y actos inscribibles del título objeto de calificación.” (el subrayado es nuestro).

En tal sentido, en el presente caso, el parte notarial presentado al Registro esta referido a la **transferencia de cuotas ideales por parte de Inversiones Los Angeles de Huachipa S.R.L. (INLAHUA S.R.L.) a favor de Beel Justo Zúñiga Atachua respecto del 66.9707%** del predio inscrito en la partida N°12576912 del Registro de Predios de Lima; por lo que si bien dicho acto se encontraba enmarcado dentro de las precisiones establecidas en el artículo 2° de la Resolución N° 306-2018-SUNARP/SN, ello ha quedado desvirtuado por lo dispuesto en los artículos 1° y 2° de la Resolución N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020 (descrita líneas arriba), ya que el título materia de rogatoria contiene el acto de transferencia de cuotas ideales y se trata de un procedimiento de inscripción en trámite.

5. En consecuencia, conforme a los fundamentos señalados precedentemente, corresponde que los registradores califiquen la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP aún cuando el acto comprenda la transferencia de cuotas ideales, conforme a lo establecido en la Resolución N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020.

6. De otro lado, se advierte de la tacha formulada, que la registradora encargada de la calificación del título no realizó la calificación integral del mismo.

Sobre el tema, la calificación registral le corresponde a la registradora, de manera personal e indelegable y solo al Tribunal en segunda instancia (artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos). Por tanto, la registradora no puede transmitir su función de calificar en primera instancia integralmente el título para que la efectúe el Tribunal Registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún sin que exista impugnación del interesado.

Cuando el Tribunal Registral conoce en segunda instancia se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos), no sustituyéndolos en sus funciones.



Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

Así, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, 2999-2019 del 18/11/2019, entre otras.

7. En el mismo sentido, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

**REENVÍO**

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

En consecuencia, en concordancia con los fundamentos expuestos, esta Sala considera que, corresponde **reenviar el título a la registradora** para que cumpla con culminar la calificación registral correspondiente. De este modo, el administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

Estando a lo acordado por mayoría;

**VII. RESOLUCIÓN**

1. **DEJAR SIN EFECTO** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **REMITIR EL TÍTULO** a la registradora pública del Registro de Predios de Lima, a cargo de la calificación del título referido en el encabezamiento, conforme a lo señalado en los considerandos 6 y 7 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:****1. Calificación integral de los títulos**

El art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe: “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente (...)”.

Los títulos que se presentan al registro deben ser calificados o evaluados integralmente con el objeto de determinar si procede o no su inscripción. Integral quiere decir completo. Según la Real Academia de la Lengua, la palabra integral es un adjetivo que significa que comprende todos los elementos o aspectos de algo.

Esto es que dependiendo del acto o derecho cuya inscripción se solicite al registro, la evaluación de este debe comprender todos sus elementos o aspectos. Si es una compraventa, deberá determinarse si cumple con los requisitos o elementos esenciales de este tipo de acto jurídico: cosa y precio. Si es una resolución administrativa deberá determinarse si reúne las formas extrínsecas (parte administrativo u oficio), si el acto administrativo es inscribible o no, si ha sido expedido por funcionario competente, etc.

Y ello para citar los requisitos básicos o generales, porque existen otros previstos en el Código Civil, relativos a los principios registrales y en las demás normas legales y registrales que regulan los actos o derechos, que deben ser tenidos en cuenta por el Registrador Público o el Tribunal Registral para sustentar su calificación positiva o negativa. En este sentido, el art. 32 del acotado reglamento general establece los alcances de la calificación, es decir, los aspectos que obligatoriamente deberán evaluar las instancias registrales al calificar un título.

La calificación tiene que ser integral, porque el funcionario registral no puede formular observaciones sucesivas, es decir, realizar calificaciones parciales de un título, salvo que se trate de documentos nuevos o subsanatorios presentados durante el trámite de reingreso de los títulos.



## 2. Recurso de apelación

Como hemos visto la regla es la calificación o evaluación integral de los títulos, por lo que si se presentara una calificación negativa (observación o tacha sustantiva) formulada por un Registrador Público, esta decisión podría ser objeto de apelación ante la segunda instancia registral, presumiéndose que el título apelado ha sido objeto de calificación integral.

No se encuentra previsto ni en la Ley del Procedimiento Administrativo ni en el Reglamento General de los Registros Públicos, la posibilidad de reenviar el expediente al registrador cuando no se efectúa la calificación integral. Lo que sí está previsto legalmente (debido procedimiento) es que la administración debe tomar sus decisiones en un plazo razonable.

El art. 156 del Reglamento General de los Registros Públicos regula los tipos de pronunciamiento que puede emitir el Tribunal Registral, no figurando el reenvío del título al registrador.

## 3. Principio de doble instancia o instancia plural

Uno de los principios del debido proceso y del debido procedimiento administrativo es el de la posibilidad de impugnar las decisiones que consideremos nos producen agravio y sustentar vía recurso de apelación ante una instancia superior (generalmente órgano colegiado) dicha impugnación a fin de requerir su revocatoria.

El Reglamento General de los Registros Públicos garantiza este derecho al regular en su Título X el Recurso de Apelación, disponiendo que como excepción se pueda presentar un segundo recurso de apelación bajo los presupuestos previstos en el art. 162.

En la Guía sobre la aplicación del Principio-Derecho del Debido Proceso en los procedimientos administrativos<sup>3</sup>, se aclara el derecho a impugnar las decisiones administrativas:

“II.2.10. Derecho a impugnar las decisiones administrativas **Como sostiene el TC, el derecho de recurrir una decisión de la Administración Pública no debe**

<sup>3</sup> Recuperado en <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Gu%C3%ADa-del-debido-proceso-MINJUS.pdf>



## RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L

confundirse con la exigencia de una doble instancia administrativa. Este último no constituye un derecho fundamental del administrado, dado que no es posible imponer a la Administración Pública, en todos los casos, el establecimiento de una doble instancia. La exigencia de la pluralidad de instancias es un derecho titularizable estrictamente en el ámbito de un proceso “judicial”. Más aún, si se tiene en cuenta que las controversias surgidas entre el administrado y la autoridad administrativa solo pueden ser solucionadas de forma definitiva por un tercero, imparcial e independiente, y no por la propia Administración Pública. En este orden de ideas, este Tribunal refiere que el derecho a impugnar las decisiones administrativas implica la posibilidad material de poder cuestionarlas mediante los mecanismos previstos en el procedimiento administrativo. En caso no se hayan previsto medios impugnatorios dentro del procedimiento administrativo, o cuando estos se han agotado y causado estado, esta garantía permite recurrir a la vía judicial para cuestionar la decisión de la Administración Pública, a través del proceso contencioso-administrativo o, el proceso de amparo, en caso se vulneren derechos fundamentales”. (resaltado nuestro)

El derecho a la doble instancia administrativa no constituye un derecho fundamental del administrado ha sostenido el Tribunal Constitucional, es decir, que bien puede establecerse que determinada decisión de carácter administrativo sea inimpugnable y ello no contravendría el principio constitucional de doble instancia.

El principio constitucional de instancia plural es exigible estrictamente en los procesos penales y ni siquiera en los procesos civiles (y menos en los procedimientos registrales), donde es posible que se establezca que determinadas resoluciones sean inimpugnables.

Lo que sí constituye parte del debido procedimiento administrativo es la expedición de una decisión en un plazo razonable.

#### **4. Calificación parcial de títulos y recurso de apelación**

Puede suceder por distintas razones que el Registrador Público no haya realizado la calificación integral de un título y dicho título sea apelado ante el Tribunal Registral, es decir, que la segunda instancia va a revisar una decisión formulada solo sobre algunos aspectos previstos en el art. 32 del Reglamento General de los



Registros Públicos.

Entre los supuestos por los cuales el Registrador Público no realiza una calificación integral tenemos aquellos donde se ha reservado la calificación porque no se han pagado los derechos de calificación o cuando dispone la suspensión del título por la existencia de títulos incompatibles presentados con anterioridad o cuando tacha un título señalando que se trata de una copia simple, cuando en realidad no lo es.

Estos casos no agotan todos aquellos que pueden presentarse y de hecho se presentan en los recursos de apelación.

¿Qué debe hacer el Tribunal Registral en estos casos?

De conformidad con el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, consideramos que el Tribunal Registral debe efectuar la calificación integral del título y no solo pronunciarse exclusivamente por el contenido de la esquila de observación o tacha como viene haciendo hasta la fecha, es decir, que dispone el reenvío del título al registrador para que este haga la calificación integral que no hizo para “garantizar” el principio de doble instancia.

##### **5. Calificación integral en segunda instancia y plazo razonable**

Cuando los Registradores Públicos por distintos motivos no efectúan la calificación registral integral de un título y este es conocido (vía apelación) por una Sala del Tribunal Registral, esta deberá, al pronunciarse sobre el fondo del asunto, realizar dicha calificación para cumplir con el debido procedimiento administrativo que establece, entre otros, que la decisión de la autoridad debe ser expedida en plazo razonable.

Conforme a la jurisprudencia emitida por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, para determinar el plazo razonable hay que atender a los siguientes elementos: a) Complejidad del asunto, b) Actividad procesal del interesado y, c) Conducta de las autoridades judiciales. Con relación al primer elemento, tomando en cuenta que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo no contencioso que no requiere la presentación y/o evaluación de prueba para tomar la decisión que corresponda, entonces la complejidad residiría básicamente en la naturaleza del acto a inscribir. En relación con el segundo elemento, la actividad

**RESOLUCIÓN No. - 1018 -2020-SUNARP-TR-L**

del presentante de un título podría en algunos casos contribuir a la demora en la atención de su caso, como podría ser la no subsanación de los defectos advertidos por el Registrador Público dentro del plazo conferido por el reglamento respectivo, o el no pago de la liquidación efectuada, etc., pero en general la actividad del presentante se encamina con el reingreso de los títulos a buscar su inscripción en un plazo breve. Respecto a la conducta de las autoridades judiciales (léase en este caso Registrador Público o Vocal del Tribunal Registral), constituye obligación de todas las instancias registrales pronunciarse dentro de los plazos reglamentarios sobre las solicitudes de inscripción de títulos o atenciones de publicidad.

En resumen, el plazo razonable en el ámbito registral debe ser congruente con la naturaleza del procedimiento registral (no contencioso) que persigue la inscripción de un título en un plazo breve (duración del asiento de presentación), por lo que cuando el presentante o su representado apelan de una decisión tomada por un Registrador Público, sin que este haya realizado la calificación integral del título, el Tribunal Registral cuando se pronuncie sobre el fondo no puede apartarse de realizar dicha calificación, disponiendo el reenvío del expediente al Registrador Público, porque ello conspiraría como hemos visto contra el debido procedimiento administrativo que demanda la expedición de una resolución que se pronuncie acerca de todos los extremos de la solicitud de inscripción en un plazo razonable.

Si los administrados apelan de las decisiones de los Registradores Públicos con las cuales no se encuentran conformes, para que sea un cuerpo colegiado quien revise dichas decisiones y resuelva con mejores elementos de juicio y experiencia, entonces carece de objeto que el título sea reenviado al Registrador Público.

Si efectuamos el cálculo del tiempo que demora la tramitación de un título con el reenvío y tomando en cuenta que en el Pleno CCVIII del Tribunal Registral se considera como una excepción a la prohibición del tercer recurso de apelación el reenvío del expediente al registrador, si el administrado no se encontrara conforme con la calificación integral que realice el registrador y decidiera apelar de esta (se consideraría como una primera apelación), y luego en ejecución de la resolución del Tribunal Registral se formulara nueva observación que también fuera apelada (segunda apelación), el administrado tendría que esperar aproximadamente siete meses y medio (7 ½ meses) solo ante la segunda instancia registral para obtener una decisión final en la vía administrativa, sin considerar el plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación y tramitación del reenvío y tramitación del



segundo y tercer recurso de apelación ante el registrador.

Ello conspira contra la naturaleza del procedimiento registral de inscripción de un título, cuyo plazo de resolución debe ser sumario y no extenso.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque la Sala realice la calificación integral del título y no sea reenviado al Registrador Público para que realice dicha calificación, más aún, cuando en este caso la observación se hizo conforme a la normativa registral vigente en la fecha de calificación del título.