

LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO^Ω

Introducción. 1. Garantías del sistema. 2. Procedimiento Registral. 3. La calificación registral. 4. Principios generales en la calificación registral 5. Los medios impugnatorios. 5.1 La apelación. 5.1.1 Procedimiento en segunda instancia. 5.2 La reconsideración. 5.3 El recurso de Nulidad. Conclusiones.

INTRODUCCIÓN

Los sistemas registrales son los distintos tipos de organización que buscan regular las diversas formas de publicidad de derechos o actos en los diferentes registros. Así en un registro de propiedad inmueble se buscará -entre otras cosas- publicitar la titularidad del derecho de propiedad a favor de los ciudadanos; en los registros mercantiles o de personas jurídicas se buscará -por su parte- publicitar quienes están legitimados para ejercer sus facultades disponiendo del patrimonio de la empresa. Asimismo, en el registro personas naturales se publicitará las limitaciones en la capacidad de goce de una persona que ha sido declarada incapaz; o, en un registro de bienes muebles, conocer si el bien se encuentra afectado por alguna prenda o garantía mobiliaria.

En el sistema registral peruano se encuentra regulado por un conjunto de normas interrelacionadas (Código Civil, Ley de Creación del Sistema Registral, Ley N° 26366 del 16.10.1994, entre otros) que abordan la configuración organizativa del sistema, a sus agentes -personal administrativo, abogados y registradores públicos, entre otros- y sus funciones, así como la determinación de los alcances de su labor y los efectos de la misma.

1. GARANTÍAS DEL SISTEMA

Las garantías del sistema son aquellos presupuestos indispensables que están contenidos en el Art. 3 de la Ley 26366, sobre los que se sostiene el sistema registral peruano:

a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales:

La autonomía es la libertad de análisis y criterio del funcionario registral en su labor, bajo las facultades, competencia y limitaciones que la legislación señala, a fin de determinar mediante su calificación si un título es pasible o no de inscripción.

Cuando se habla de autonomía esta se entiende desde dos puntos de vista: una interna y otra externa. La primera tiene mucha relación con los límites antes mencionados, dado que el registrador debe actuar sin tomar en consideración la información personal que posea -aunque fuese cierta- si esta no se desprende del título ni de los antecedentes o – en su caso- título archivado.

^Ω Gilberto Mendoza del Maestro. Profesor de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Miembro de la revista de Derecho Registral y Notarial El Visir. gmendoza@pucp.pe

Por ejemplo, una persona casada solicita la transferencia de su vehículo que es de la sociedad conyugal, pero que en Registros figura como propio. El registrador puede conocer la realidad, pero si aquella persona le presenta todos los documentos necesarios, este no puede denegarle la inscripción de la transferencia, dado que el asiento registral lo legitima.

El punto de vista externo –independencia- se refiere a que en la labor de calificación el registrador no está subordinado a nadie, por lo que ni los terceros ni el mismo solicitante pueden ejercer presiones para que el título sea calificado de forma predeterminada.

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

Esta garantía se refiere a que el contenido de los asientos será inmodificable, salvo en dos supuestos: título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. En el primero de los casos por ejemplo, una hipoteca se puede levantar mediante la presentación de otro título que contenga la solicitud del acreedor de levantar el gravamen a su favor. Luego, la sentencia judicial firme se refiere a los casos en los cuales, por ejemplo, se declare judicialmente la nulidad de una transferencia inscrita en registros, por lo cual el juez ordena modificar el asiento.

Finalmente, se puede modificar el asiento mediante la rectificación de los asientos por errores formales o materiales.

c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro

Esta garantía se refiere a la “seguridad del tráfico”¹. Este concepto deriva en la protección de aquellos que contratan en función de lo publicitado en los registros, lo cual no se debe enervar por situaciones extra registrales.

Esto implica que si alguien contrata en función de lo indicado en registro, tendrá por válida la información contenida en él. De esa manera, habrá realizado una transacción válida y eficaz.

d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley

En caso de que existan errores registrales, como la inadecuada inscripción de títulos. Un ejemplo de tal supuesto es el hecho de que no se inscriba una hipoteca cuando debía ser inscrita y se realicen transferencias sucesivas sin dicho gravamen causando daños. Aquí los usuarios podrán solicitar resarcimiento por los perjuicios ocasionados. Además de la

¹ EHRENBURG, Victor. Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit, mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister. En: Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts. Digitale Bibliothek des Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte, Bd. 47 = 2.F. Bd. 11, 1904, S. 274.

Responsabilidad Civil², también existe, de ser el caso, responsabilidad administrativa y de tipo penal.

2. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Procedimiento que se inicia a pedido de parte (presentante) y que tiene por finalidad la inscripción del título

Por el principio de rogación, las inscripciones no se realizan de oficio, si no por pedido expreso que efectúan los particulares al registrador. Dicha rogatoria es escrita y no oral.

El presentante puede ser el adquirente del derecho o aquel que se beneficia directamente con la inscripción; en cuyo caso la persona del peticionante coincide con la del presentante y esta circunstancia se aprecia en el título mismo.

En caso de que el presentante no sea ninguno de los dos, se presume que actúa en interés de alguno de ellos, por lo que podría actuar indistintamente en el procedimiento. En caso de existir conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de este, que es el peticionante.

Sin embargo, no opera la presunción según la cual el presentante actúa en representación del adquirente del derecho o el directamente beneficiado cuando indica en la solicitud que actúa en interés de persona distinta, es decir, el tercero interesado. En estos casos, no se admitirá la actuación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción, pero sí la actuación indistinta del peticionante y el presentante.

En caso de que el presentante sea el notario, se considera que este tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

En el Registro de Predios y de Mandatos, y Poderes la presentación de partes notariales deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados. Luego de esta presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación al interesado para que este continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad, de acuerdo con lo normado en la Sétima Disposición Complementaria y Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049.

Excepcionalmente a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por una persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y el número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte notarial.

² MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Responsabilidad Civil del Registrador Público. Lima: Gaceta Notarial, 2011, p.229 y ss.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial, así como la debida procedencia del mismo.

En el caso de los partes de los archivos departamentales, del Archivo General de la Nación, y de las oficinas consulares, el responsable que emita el parte debe señalar la persona que presentará el título.

Procedimiento especial y de naturaleza no contenciosa

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa –lo que implica que en este no se dilucidará ninguna controversia - y tiene por finalidad la inscripción de un título. En virtud de su naturaleza no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

El procedimiento es especial y está sujeto a normas especiales, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 2009° del Código Civil, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo II numeral 2 del Título Preliminar de la Ley N°27444.

Las partes que intervienen en el procedimiento registral son el registrador o el Tribunal Registral, y el interesado (presentante)

Las partes que intervienen en el proceso son el solicitante (interesado), el registrador y eventualmente, el Tribunal Registral, en caso se impugne lo dispuesto por el antedicho registrador.

El registrador es el funcionario público, independiente y autónomo, que se encarga de evaluar los títulos presentados, distribuirlos a los asistentes registrales para su estudio, calificar los títulos luego de confrontarlos con sus antecedentes, preparar o suscribir las observaciones, tachas y liquidaciones, y, finalmente, de realizar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes.

El Tribunal Registral, en cambio, es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción

Una vez iniciado el procedimiento, los únicos que podrán presentar documentos que sean analizados por el registrador son el presentante o los titulares de los derechos indicados en la solicitud. No se aceptarán el ingreso por el diario de escritos que sean presentados por terceros.

En caso se llegue a inscribir un título, no podrá interponerse el recurso de oposición al mismo, debido a que lo inscrito está protegido por el principio de legitimación. Esto sólo puede enervarse por título posterior o por mandato judicial.

3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

La regulación de la calificación registral, principalmente, se ha regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos existiendo 2 momentos: La calificación propiamente dicha (acto valorativo o nivel de estudio de los títulos), y la redacción del asiento de inscripción (acto volitivo o calificación positiva).³

El artículo 31⁴ define a la calificación como una evaluación integral de los títulos, la cual conllevará o no a determinar la procedencia de la inscripción. Dicha norma concluye con una exhortación *propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al registro*. De la misma manera, el artículo 32 indica los alcances de la calificación y el artículo 33 da reglas operativas para la evaluación.

De manera general, consideramos que la calificación contiene 3 aspectos -los cuales arbitrariamente hemos adoptado- que debe tener en su análisis el registrador, no estableciendo un orden per sé, sino una secuencia que consideramos metodológicamente más adecuada cuando existen negocios jurídicos pasibles de inscripción: i) Análisis civil: Validez del acto ii) Análisis propiamente registral iii) Determinación si el acto es inscribible.

4. PRINCIPIOS GENERALES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Aparte de los principios de legalidad, tracto sucesivo, especialidad, entre otros; existen en las normas registrales dos principios que informan la calificación de manera general: El principio de calificación integral, y el de pro inscripción.

La palabra integral proviene del latín *integrālis*, siendo que al actuar como adjetivo de sustantivo calificación debe entenderse como total, global. Esto quiere decir que al

³ Toda vez que al registrador – funcionario por la naturaleza de su función tiene una potestad otorgada por el estado, este debe discrecionalmente decidir si merece o no publicidad los actos materia de rogatoria. Así, mediante la discrecionalidad que le ha sido otorgada valora dentro de unos límites los actos contenidos en los documentos adjuntados, y luego de terminada dicha valoración, deciden y manifiestan su conformidad –inscripción- o disconformidad- observación, tacha, liquidación o anotación preventiva. BARONE, Giuseppe. Voce: “Discrezionalità. I) Diritto amministrativo.” *Enciclopedia Giuridica del Istituto della enciclopedia italiana fondata da Giovanni Treccani*, 1989, p.7 Ambos momentos son distinguidos porque la discrecionalidad se da propiamente en la etapa de valoración, aunque de por sí la voluntad está propiamente de la valoración. En los supuestos de responsabilidad hay que tener claro ambos momentos, dado que puede existir una valoración adecuada, pero la voluntad del agente puede ser mellada por intereses ajenos, lo cual podría de ser el caso eximir atenuar o eximir de responsabilidad.

⁴ Artículo 31.- Definición. *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 en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.*

momento de ingresar el título en principio tendrá que ponerse atención en dos cosas: la rogatoria y los documentos que de adjunten en el título materia de evaluación.

La rogatoria de un título presupone se extiende a todos los actos inscribibles que contiene este⁵. De igual modo, los documentos contenidos en dicho título serán evaluados en forma global⁶. En ninguno de los 2 aspectos se puede dejar para un momento posterior dicha evaluación –salvo los casos de imposibilidad material de realizarla-, por lo que en caso el registrador verificara que existen defectos en el título deberá pronunciarse sobre cada uno de ellos en dicha oportunidad.⁷ Por tanto, no sería posible una segunda calificación.⁸

De otro lado, el artículo 31 del TUO del reglamento General sufrió una modificación de su texto original⁹ al cual se añadió “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral *propiciarán y facilitarán las inscripciones* de los títulos ingresados al registro.”

Dicho añadido buscaría darle un mayor dinamismo al sistema, partiendo por positivizar aquello que –a nuestro criterio- ya era un criterio general de la legislación en sede registral¹⁰. Sin embargo, al parecer la cantidad de observaciones que se emitían, habrían motivado a los legisladores a proponer dicha fórmula a fin de flexibilizar la calificación.

Lamentablemente, ya hemos expuesto que una mayor flexibilización puede llevar a la merma de la seguridad jurídica, lo cual en casos extremos, podrían ocasionar una crisis en el sistema. En ese sentido, entendemos como *pro inscripción* aquellos casos en los

⁵ Calificación integral. *Como se desprende del artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se presume la rogatoria respecto de todos los actos inscribibles conformantes del título presentado. En consecuencia, el Registrador debe efectuar la calificación integral de dichos actos siendo que, de encontrar defectos u obstáculos en el título o partida, emitirá la esquila respectiva señalando las deficiencias advertidas, no estando obligado a pronunciarse sobre los actos o derechos que se encuentran conformes.* (El subrayado es nuestro). Resolución N° 266-A-2006-L (2ª Sala del Tribunal Registral).

⁶ Calificación integral. “*La calificación integral de un título importa la evaluación de todos los documentos presentados inicialmente y los adjuntados para subsanar las observaciones formuladas, de modo tal que el Registrador no podrá solicitar los documentos que ya obran en el título.” (El subrayado es nuestro). Resolución N° 387-2005-L (2ª Sala del Tribunal Registral).*

⁷ Calificación registral. “*El Registrador Público al tomar conocimiento de un título deberá proceder con su calificación integral, al efecto se pronunciará sobre la totalidad los defectos que advierte indicando la base legal que fundamenta su observación o tacha, o proceder con la inscripción del título, previo pago de derechos registrales; no pudiendo abstenerse de la calificación registral amparándose en la existencia de títulos pendientes.” (El subrayado es nuestro). Resolución N° 796-2006-L (3ª Sala del Tribunal Registral).*

⁸ Rectificación. *Al efectuarse una rectificación no puede volver a calificarse el título ya inscrito, pues la calificación positiva plasmada en la extensión de la inscripción no puede ser objeto de revisión en sede registral.* Resolución N° 141-2005-L (3ª Sala del Tribunal Registral).

⁹ Artículo 31.- *Definición. La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable. No pueden ser objeto de consulta lo títulos sujetos a calificación.*

¹⁰ Innecesario dicho añadido como técnica legislativa dado que podría extenderse dicha exhortación a cada parte del reglamento referente a las obligaciones del registrador. Por ejemplo, es como si se añadiera a la norma que contiene los plazos del TUO “*En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán una calificación en el menor tiempo dentro del término legal los títulos ingresados al registro.*”

cuales es innecesario el requerimiento de nuevos documentos toda vez que la información requerida puede obtenerse de los ya presentados¹¹ o de lo que constan en los registros.

No debe entenderse como pro inscripción aquellos supuestos que por una mayor flexibilización se puede, por ejemplo, poner en peligro la esfera patrimonial de los sujetos¹² o se pueda distorsionar lo dispuesto por las normas que protegen bienes jurídicos.

Dada la poca certidumbre en los límites de lo que significa la *pro inscripción*, los legisladores optaron por una exhortación y no por una obligación, lo cual deriva en dejar al criterio de los registradores la determinación de la flexibilización o no de los requisitos, o en todo caso, en segundo momento, sea el Tribunal Registral -mediante una opinión más estudiada- el encargado de tal determinación.¹³

5. LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS

Según lo dispuesto por el Artículo 1° de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, "*Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.*"

En el ordenamiento peruano las inscripciones registrales son actos administrativos especiales, los cuales pueden ser cuestionados a través de medios impugnatorios o Recursos Administrativos a fin de determinar si se viola, desconoce o lesiona un derecho subjetivo o interés legítimo del recurrente.¹⁴

¹¹ "El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona". Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002. Precedente de observancia obligatoria N°6 emitido en el segundo pleno (Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002. Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003).

¹² Por ejemplo el caso que en la copia del DNI de una persona salga como estado civil casada y presente una declaración jurada que es soltera.

¹³ "Lo que la prohibición de la arbitrariedad condena es, justamente, la falta de un fundamento objetivo; la Constitución no admite que el poder público, en cualquiera de sus expresiones, se ejerza por a sola voluntad del agente o por su capricho, simplemente. Exige que en cualquier decisión del poder público se hagan presentes los valores superiores del ordenamiento jurídico que formula su artículo 1.º, como los menores, presentes cada uno en las distintas ramas del Derecho y en todas y cada una de sus instituciones. Si nuestro Estado es un Estado de Derecho, el Derecho y no el capricho del gobernante (el cual opera en cuanto tal como agente del Derecho) debe dominar la totalidad de sus decisiones." GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. ¿Es inconveniente o inútil la proclamación de la interdicción de la arbitrariedad como principio constitucional? *Revista de la Administración Pública*. N° 124, enero – abril, 1991, p.225.

¹⁴ Art. 206.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Así pues, estos instrumentos son manifestaciones del debido proceso, siendo garantía de los ciudadanos frente a errores o excesos cometidos por la administración.

En sede registral tenemos 3 medios impugnatorios: la apelación, la reconsideración y el recurso de nulidad, los cuales desarrollaremos a continuación.

5.1 RECURSO DE APELACIÓN

El recuso de apelación es el medio impugnatorio que se interpone contra las observaciones-defecto subsanable-, tachas –defecto insubsanable- y liquidaciones formuladas por los Registradores; las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; entre otras decisiones a fin que sean resueltas por el órgano superior – Tribunal Registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Por el principio de rogación, se encuentra legitimado para interponer este recurso, el presentante del título o la persona a quien éste represente. Contra las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados el solicitante o la persona a quien éste represente.

Respecto de las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral, el recurso podrá ser presentado por el solicitante cuya petición ha sido denegada.

En términos generales, el recurso de apelación se interpone dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación¹⁵. Ahora bien, contra las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados, y demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral el recurso será presentado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se dio la decisión del Registrador o Abogado Certificador.

A diferencia de lo que ocurría en el texto original del Reglamento General, existe actualmente la denominada prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación, la cual se origina cuando el registrador observa, tacha o liquida, o cuando el título requiera informe catastral.

Si bien la subsanación de las observaciones se presentan a través del Diario, la presentación del recurso de apelación se hará ante la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces.

Para que sea admisible este recurso deberá indicarse: i) el Registrador ante quien se interpone el recurso; ii) nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su

¹⁵ En términos generales puede durar con la prórroga automática hasta 60 días hábiles. Artículo 25 y 27 del TUO del Reglamento General de Los Registros Públicos.

representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones (En este punto se debe tener en cuenta que el domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo que la presentación de las solicitudes de inscripción o publicidad se haya producido en Oficinas Registrales no competentes; iii) la decisión respecto de la cual se recurre y el número de título); iv) los fundamentos de la impugnación; el lugar, fecha y firma del recurrente; v) autorización de abogado colegiado con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese notario. En todos los casos, el recurso deberá estar acompañado del recibo de pago del derecho registral correspondiente y del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.

La verificación de los requisitos antes mencionados será efectuada por la Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces. De no haberse cumplido con dichos requisitos, la Oficina estará obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanao el defecto u omisión advertida se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial. Transcurrido el plazo antes indicado sin que el defecto u omisión fuera subsanado, el recurso se tendrá por no presentado y será devuelto al interesado.

5.1.1 PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

Cuando una Sala del Tribunal Registral conoce en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo en el supuesto que considere que debe apartarse del criterio ya establecido.

En este supuesto dicha Sala la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

Una vez recibido el recurso, el Registrador procederá a efectuar la anotación de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de seis días contados desde la fecha de su recepción.¹⁶

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones. Estos se pronunciarán: i) confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador; ii) revocando total o parcialmente la decisión del Registrador; iii) declarando improcedente o inadmisibile la apelación; o iv) aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

¹⁶ Cabe acotar que los Tribunales Registrales están conformados por Salas integradas por tres Vocales. El Presidente de cada Sala asignará los expedientes entre los miembros que la integran, los que intervendrán como ponentes en las apelaciones que les fueran asignadas.

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes. En los casos de recusación o abstención de alguno de los miembros del Tribunal Registral, el Superintendente Adjunto designará al Vocal o funcionario que sustituya a aquél y en los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, designará la Sala que conocerá de la apelación en sustitución de aquélla.

Si el Tribunal Registral confirma la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierte nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los siguientes supuestos de excepción: i) cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita o cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio; el interesado tendrá quince 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 o pagado el mayor derecho, el Registrador tendrá cinco días para extender los asientos de inscripción.

En caso que el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en tal caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez días de notificado el requerimiento.

Si el registrador no ha subsanado las deficiencias advertidas o no se ha pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto respecto de la vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa.

Ahora bien, 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 segunda apelación contra la nueva observación formulada,¹⁷ dentro del plazo de cinco 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 segunda apelación en el plazo de 15 días.

En caso que el Tribunal Registral resuelva que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá a emitir la correspondiente resolución que ordene la inscripción del título. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto conforme a los plazos para el reintegro de derechos registrales.

Finalmente, si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el Registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo establecido por ley.

¹⁷ Resolución 2078-2011- SUNARP-TR-L del 18.11.2011.

La inadmisibilidad o improcedencia del recurso origina la vigencia del asiento de presentación, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad.

Ante la procedencia de la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa (3 meses)¹⁸, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado. Asimismo, vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

Dentro del mismo procedimiento, el recurso impugnatorio se torna ineficaz cuando la parte se desiste del procedimiento. En este sentido, la formalidad requerida es la presentación del mismo mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva. En caso que el apelante fuese Notario, no será necesaria la legalización de su firma. Al respecto, la prórroga del asiento de presentación se extenderá hasta 20 días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

5.2 RECURSO DE RECONSIDERACIÓN ¹⁹

El recurso de reconsideración es definido como aquel medio impugnatorio interpuesto ante la misma autoridad a fin que evalúe una nueva prueba aportada, y por acto de contrario imperio, proceda a modificarlo o revocarlo.²⁰

No obstante dicha figura existe en el derecho administrativo, y puede ser semejante a la subsanación que realizan los usuarios frente a la denegatoria de inscripción del registrador, aunque en estricto, el denominado recurso de reconsideración en sede registral tiene otra connotación.

Puede existir que 2 títulos que se presenten en distintos momentos sean incompatibles toda vez que contienen los mismos derechos (doble venta), o derechos distintos pero que no pueden inscribirse (A vende a B, A arrienda el mismo bien a C) dado que carecería el transmitente de legitimación, tracto sucesivo o los derechos no son compatibles.

De existir esta incompatibilidad, el registrador procederá a suspender el segundo título presentado. Dicha suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación opera

¹⁸ Art. 17 de la Ley 27584 Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo.

¹⁹ Distinto al recurso de reconsideración descrito en el artículo 208 de la Ley N° 27444

²⁰ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica Primera edición, 2001, P.565.

desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquela, la que debe contener además, si fuera el caso, la referencia a los defectos subsanables o insubsanables de que adoleciera el título.

Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al Registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión. Sin perjuicio de ello, el presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad.

De presentarse recurso de apelación, este deberá comprender, de ser el caso, los defectos detectados y la suspensión del título. Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

5.3 RECURSO DE NULIDAD (Art. 10 DE LA 27444)

El supuesto de nulidad se encuentran regulado por el Art. 10 de la LPAG la cual indica su aplicación en los casos que se contravenga a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; exista un defecto u omisión de alguno de sus requisitos de validez, los actos expesos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición; o los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

Ahora bien en el ámbito registral se ha indicado vía precedente de observancia obligatoria

IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE NULIDAD²¹

“El pedido de nulidad de una Resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin analizar las causales de nulidad invocadas”. Criterio sustentado en la Resolución N° 347-2010-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2010.

El cual posteriormente fue precisado posteriormente:

IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE NULIDAD²²

²¹ LVI PLENO. Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de marzo de 2010. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28 de mayo de 2010.

“El pedido de nulidad de una resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin perjuicio que el mismo Tribunal pueda declarar de oficio la nulidad de sus propias resoluciones”.

En este sentido, si bien no es procedente el recurso de nulidad, puede de oficio el Tribunal Registral declarar la nulidad de las resoluciones en supuestos especiales.

CONCLUSIONES

- El procedimiento Registral es un procedimiento administrativo especial, el cual tiene su propia regulación y supletoriamente se rige bajo lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo General.
- En este sentido, si bien nos encontramos frente a un tipo de acto administrativo, los medios impugnatorios –como garantía del debido proceso- van a tener una connotación particular.
- La apelación es un recurso que se interpone ante el mismo registrador, a fin que lo eleve al superior jerárquico a fin que lo resuelva el Tribunal Registral. Su regulación es similar a la de la norma general.
- En cambio la reconsideración tiene una connotación distinta, planteándose en supuestos de suspensión de títulos por incompatibilidad de derechos.
- Los recursos de nulidad serán declarados improcedentes, aunque de oficio podrá declararse la nulidad.

²² LVIII PLENO. Sesión extraordinaria realizada el día 13 de mayo de 2010. Precisión al precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Pleno LVI. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28 de mayo de 2010.