TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3513 -2023-SUNARP-TR

Lima,17 de agosto del 2023.

SOLICITANTE	**:**	**AURORA DE GUADALUPE QUISPE SOLÍS.**
TÍTULO	**:**	N° 527076 del 21/2/2023.
RECURSO	**:**	Escrito ingresado el 10/7/2023
REGISTRO	**:**	Predios de Lima.
ACTO	**:**	Nulidad de Resolución N° 2576-2023-SUNARP-TR de 15/6/2023.
SUMILLA	**:**	

NULIDAD DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Procede la declaración de nulidad de una resolución emitida por el Tribunal Registral cuando se ha incurrido en los vicios del acto administrativo enumerados en el TUO de la Ley Nº 27444.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título indicado en el encabezado se solicitó la rectificación del asiento 34 del rubro c) de la ficha N° 81042 del Registro de Predios de Lima (continúa en la partida N° 11018724).

2. El título fue tachado el 6/3/2022 por el Registrador Público Guillermo Isidoro Hernández Ramos.

3. Mediante escrito ingresado el 13/4/2023, Aurora de Guadalupe Quispe Solís interpuso recurso de apelación contra la esquela de tacha del 6/3/2023, siendo resuelta mediante Resolución N° 2576-2023-SUNARP-TR del 15/6/2023 en la que se resolvió lo siguiente:

> "**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER la tacha especial** por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución".

4. Mediante escrito del 10/7/2023, Aurora de Guadalupe Quispe Solís, solicita se declare la nulidad de la Resolución Nº 2576-2023-SUNARP-TR de 15/6/2023.

II. FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD DE NULIDAD

El solicitante ampara su solicitud, entre otros, con los siguientes fundamentos:

-La Resolución 2576-2023-SUNARP-TR se pronuncia sobre el recurso de apelación sin haberse realizado informe oral, porque el Tribunal omitió señalar fecha para su realización a pesar de que se solicitó oportunamente.

-El debido procedimiento administrativo forma parte del principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 3 del art. 139 inciso 3 de la Constitución.

III. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Alamo Hidalgo.

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

- Si se ha incurrido en causal de nulidad en la emisión de la Resolución Nº 2576-2023-SUNARP-TR-L del 15/6/2023.

IV. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos las instancias del procedimiento registral son el registrador y el Tribunal Registral.

La norma añade: “contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo podrá interponerse demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial”. Resulta, por tanto, que la resolución que emite el Tribunal Registral agota la vía administrativa.

Concordante con ello el artículo 148 de la Constitución Política del Perú establece que las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso administrativa.

2. El numeral 1 del artículo ll del Título Preliminar del TUO de la Ley Nº 27444[1], Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos

[1] El Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, es aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, publicado el 20 marzo 2017.

administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

En el siguiente numeral, señala que las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente ley.

De conformidad con el artículo 9 del TUO de la Ley Nº 27444, todo acto administrativo es válido si se ha dictado conforme al ordenamiento jurídico, presumiéndose ello en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

Con ello se acepta la posibilidad jurídica que sea la propia administración la que declare la nulidad de los actos administrativos expedidos en el ámbito de su actuación administrativa, cuando se incurra en alguna de las causales de nulidad a que se refiere el artículo 10 del TUO de la misma ley.

3. Así, en lo que respecta a las causales de nulidad de los actos administrativos, el artículo 10 del TUO de la ley señalada establece que son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

> Artículo 10.- Causales de nulidad
> Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:
> 1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
> 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14[2].
> 3. Los actos expresos 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

[2] Artículo 14.- Conservación del acto
14.1 Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.
14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:
14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.
14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.
14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquéllas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.
14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.
14.2.5 Aquéllos emitidos con omisión de documentación no esencial.
14.3 No obstante la conservación del acto, subsiste la responsabilidad administrativa de quien emite el acto viciado, salvo que la enmienda se produzca sin pedido de parte y antes de su ejecución.

> jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
> 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

4. El artículo 211 del TUO de la ley acotada indica:

> 211.1.- En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales.
> (…)
> 211.5.- Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales, competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, sólo pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio en sede administrativa por el propio consejo o tribunal con el acuerdo unánime de sus miembros. Esta atribución sólo podrá ejercerse dentro del plazo de un año contado desde la fecha en que el acto es notificado al interesado. (…).

De acuerdo a esta norma en concordancia con las normas citadas en los numerales que preceden, se concluye que para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo deben reunirse los siguientes requisitos:

a) Haberse incurrido en una o más de las causales de nulidad previstas en la ley.
b) Debe existir un agravio al interés público.
c) Debe existir unanimidad de los integrantes del órgano colegiado que declara la nulidad.
d) En caso la nulidad sea declarada por el mismo tribunal que emitió el acto, debe emitirse dicha declaración dentro del plazo de un año de notificado el acto administrativo al interesado.

5. En relación a las solicitudes de nulidad, como el que nos ocupa, en el Pleno LVIII del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[3]:

> **Nulidad de Resolución del Tribunal Registral**
> "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."

El sustento para dicho precedente es que las resoluciones de los tribunales administrativos agotan la vía administrativa no siendo procedentes los recursos de reconsideración, apelación ni de revisión contra dichas resoluciones. Entonces, si contra las mencionadas resoluciones no procede recurso administrativo alguno, tampoco podrá

[3] Publicado en el diario oficial El Peruano el 28/5/2010.

solicitarse su nulidad, quedando como alternativa exclusivamente su impugnación en un proceso contencioso administrativo, sin perjuicio de que el propio tribunal administrativo declare de oficio la nulidad de la resolución en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 211.5 del TUO de la Ley Nº 27444.

6. Ahora bien, en el presente caso se solicita la nulidad de la Resolución Nº 2576-2023-SUNARP-TR-L del 15/6/2023, expedida por esta misma Primera Sala del Tribunal Registral, en la que se resolvió por unanimidad confirmar la denegatoria de inscripción y disponer la tacha especial del título.

La solicitante cuestiona que no haya sido notificado para el uso de la palabra a su abogado, hecho que ha ocasionado vulneración a su derecho de defensa y a ser escuchado, por lo que requiere se señale nueva fecha para el informe oral.

7. En cuanto al informe oral en el procedimiento en segunda instancia registral, el artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone lo siguiente:

> **Artículo 155.- Informe Oral**
> El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

Más allá del plazo otorgado, advertimos del mismo que la finalidad principal del informe oral es que el abogado del apelante exponga los fundamentos que sustentan la apelación.

El referido artículo debe concordarse con el artículo 145 del mismo reglamento, en el que se establece como requisitos de admisibilidad del recurso de apelación que en el escrito respectivo, se señale entre otros, el domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones (literal b); así como que se exponga los fundamentos de la impugnación (literal d).

Es decir, el apelante deberá precisar el domicilio para efectos de las notificaciones y exponer por escrito los fundamentos de su apelación bajo sanción de ser declarado inadmisible el recurso; además, si lo desea, podrá solicitar se conceda el uso de la palabra a su abogado para fundamentar oralmente lo que asiste a su derecho.

Si bien es cierto que, la fundamentación oral es aceptada por la normatividad procesal en la medida que, se reconoce la existencia de una ventaja en el uso de la palabra en el entendido que la comunicación oral es una forma de hacer llegar los argumentos de defensa de un modo más efectivo y convincente.

8. De la revisión del presente expediente administrativo se verifica que se solicitó informe oral y no se citó a dicho informe, por lo que podemos concluir que existe contravención de la normativa registral en la emisión de la Resolución Nº 2576-2023-SUNARP-TR-L del 15/6/2023.

9. Cabe indicar que en el Pleno 276 del Tribunal Registral realizado el día jueves 10 de agosto de 2023, se aprobó el siguiente precedente:

"Corresponde declarar la nulidad de la resolución emitida por el Tribunal Registral cuando se omitió citar al informe oral solicitado oportunamente por el apelante.

Tratándose de la tacha especial es aplicable el criterio establecido en el párrafo precedente siempre que se haya solicitado el informe oral antes de expedida la resolución".

Consecuentemente, procede declarar la nulidad de oficio de la acotada resolución.

Con la intervención del vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT de 26/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

V. RESOLUCIÓN

1. DECLARAR DE OFICIO la nulidad de la Resolución N° 2576-2023-SUNARP-TR-L de 15/6/2023, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. DISPONER que se remita a esta Sala el expediente relativo al título Nº 527076-2023, del Registro de Predios de Lima, a fin de que se proceda a notificar una nueva fecha para que el apelante haga uso de su derecho a la palabra por medio de su abogado.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
GILMER MARRUFO AGUILAR

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 09:50:29-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 11:23:32-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MARRUFO AGUILAR Gilmer FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 10:23:50-0500