

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

Trujillo, 21 de setiembre del dos mil veinte.

APELANTE : **ELEUTERIO BLADIMIRO BARTHE PUSCAN**
TÍTULO : **3046052-2019 del 18.12.2019**
RECURSO : **139-2020**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TARAPOTO**
ACTO (S) : **INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA(S) :

Liquidación de derechos registrales devengados por calificación de independización

Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.

En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la independización de 216 lotes que forman parte del predio rural Génesis, ubicado en el valle Huallaga Central y Bajo Mayo, del distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, que corre inscrito en la partida n.º 11136227 del Registro de Predios de Tarapoto.



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

Efectuada la calificación, la registradora pública de la Oficina Registral de Tarapoto Yuridia Aurora Aguilar Diez dispuso la tacha sustantiva del título el 30.1.2020, indicando que el monto cobrado por derechos de calificación fue de S/. 81.00, figurando por devolver la cantidad de S/. 13,743.00.

Mediante solicitud del 4.3.2020 Eleuterio Bladimiro Barthe Puscan (en adelante, el señor Barthe) requirió la conclusión del procedimiento registral, cuya firma fue autenticada por fedataria de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba Rosbith Rojas Herrera.

El 5.3.2020 la registradora Aguilar emite una nueva esquila de tacha con la que acepta la solicitud del administrado, asimismo, señala que los derechos cobrados son de S/.13,824.00 y que los derechos por devolver son S/.0.00.

Mediante el recurso de apelación interpuesto por el señor Barthe se cuestiona la liquidación de los derechos registrales efectuada en la esquila de tacha del 5.3.2020.

Forma parte de este título el informe técnico n.º 404-2020-ZRN° III – Sede-Moyobamba/UREG/C del 13.1.2020 expedido por el ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° III Francie S. Flores Rojas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Los términos de la esquila materia de impugnación se reproducen cabalmente a continuación:

1.- ACTO SOLICITADO

Independización

Partida N°11136227

Título: Solicitud de independización de predios rústicos, Constancia de Uicación de predio, Memoria Descriptiva, Planos de ubicación, perimétrico y subdivisión en coordenadas UTM DATUM WGS84, suscrito por el Ing. Gerlín Ramírez Torres.

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA ESQUILA DE TACHA

Se tacha el presente título por cuanto así lo ha solicitado su persona, mediante documento de fecha 04/03/2020, con firma certificada ante Fedatario de la Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, Rosbith Rojas Herrera.

Asimismo se deja constancia que la liquidación se está realizando por el total de independizaciones solicitadas (216 X 64 = S/13,824.00), la liquidación se efectúa de acuerdo al CLXXIX Pleno realizado el 06.12.2017, donde se deja sin efecto el CVI Pleno realizada el día 24 de mayo de 2013, en el que a continuación se consigna:

CVI PLENO

Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013.

2. LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

"La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización".

Se deja sin efecto en el Pleno CLXXIX realizado el 06.12.2017.

CLXXIX PLENO

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el 06 de diciembre de 2017.

1. Dejar sin efecto el acuerdo 2 aprobado en el CVI Pleno del Tribunal Registral, sesión extraordinaria, modalidad presencial, realizada el día 24 de mayo de 2013.

SE DEJA CONSTANCIA QUE SE DEVUELVEN ANEXOS RESPECTIVOS EN 495 FOLIOS.

3.BASE LEGAL

* Art. 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos pagados : S/ 13,824.00 soles, derechos cobrados : S/ 13,824.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 0.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00040216-119.- Tarapoto, 05 de Marzo de 2020



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Barthe interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Raúl Chávez Olano, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Inicialmente, la esquila de tacha indicaba un monto cobrado de S/.81.00 y por devolver la suma de S/. 13,743.00; luego, se solicitó el desistimiento total de la rogatoria con la finalidad de recabar esta última cantidad a favor del recurrente; sin embargo, en la nueva esquila, que es materia de impugnación, se efectúa una segunda liquidación, con la que se cobra por el total de las independizaciones solicitadas ($216 \times S/.64.00 = S/.13,824.00$) de acuerdo al CLXXXIX Pleno del Tribunal Registral donde se deja sin efecto el CVI Pleno, siendo este criterio no arreglado a derecho por cuanto la registradora considera como actos a incorporar al Registro la inscripción de 216 lotes, para los que es preciso la creación de 216 partidas independientes solo en caso se llegue a concretar la inscripción; y no como en el presente caso que se está cobrando la suma de S/. 64.00 por derecho de calificación de cada partida que no se ha llegado a crear.
- Si bien en el CLXXXIX Pleno del 6.12.2017 se deja sin efecto el acuerdo 2 del CVI Pleno del 24.5.2013 (que establecía que la calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes solo al 1.55% de la UIT, no es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que deberían abrirse a consecuencia de la independización), no se estableció de manera uniforme el criterio para la liquidación de derechos registrales, sino que es hasta el 26.12.2019 con el precedente de observancia obligatoria aprobado en la sesión 220 del Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019, el cual en relación a la liquidación de derechos registrales devengados por calificación de independización establece que: Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados. En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente.
- Es decir, el nuevo precedente adoptado para la liquidación de derechos registrales es de aplicación con carácter obligatorio a partir del 26.12.2019, fecha que es posterior a la fecha de presentación de este



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

título (18.12.2019), más aún si ya existía una esquila de tacha que consignaba como derechos por devolver la suma de S/.13,743.00, lo que constituye una vulneración al principio general del derecho sobre aplicación temporal de la norma.

- Que la esquila de tacha aquí cuestionada establece que los derechos registrales se tienen que pagar indefectiblemente se inscriba o no el título. Razonar de esa manera implicaría que el Registro cobre derechos de calificación respecto de un acto que no se logra inscribir, es decir, sobre un servicio que no se está brindando de manera efectiva, pues se debe tener en cuenta que la naturaleza de los derechos registrales son las correspondientes a las tasas, las que son contribuciones económicas por un servicio prestado por el Estado, y que para este caso no ha sido utilizado, por lo que no existe la obligación de pagar.
- Asimismo, la nueva liquidación causa enorme agravio económico al administrado porque se está cobrando S/.13,824.00 por un servicio que no se ha prestado de manera efectiva, bajo el argumento de que ese monto solo comprende a los derechos de calificación por cada lote a crear como consecuencia de la desmembración, por tanto, se solicita que se ordene la rectificación de la liquidación de derechos contenida en la esquila de tacha del 5.3.2020.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 11136227 del Registro de Predios de Tarapoto

En esta partida corre inscrito el predio rural Génesis, ubicado en el valle Huallaga Central y Bajo Mayo, del distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, cuyo dominio le pertenece a Eleuterio Bladimiro Barthe Puscan.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos de calificación por cada partida que debía abrirse?

VI. ANÁLISIS:

1. Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro. En lo que respecta a



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

los servicios de inscripción, los derechos se clasifican en derechos de calificación y derechos de inscripción propiamente dicha. Los derechos de calificación comprenden la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción, mientras, los derechos de inscripción abarcan la incorporación del acto o derecho en un asiento registral. Así lo establecen los artículos 167 y 168 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

2. El artículo 74 de la Constitución Política del Perú prescribe que los tributos se crean, modifican o derogan, o se establecen exoneraciones, exclusivamente por ley o decreto legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan mediante decreto supremo.

En el caso de los derechos registrales, estos se encuentran establecidos en los decretos supremo n.º 037-94-JUS y 017-2003-JUS y por otros dispositivos especiales, los cuales señalan porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) por cada tipo de servicio prestado, cuyos montos son actualizados anualmente por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

3. Ahora bien, se desprende de la solicitud de inscripción que con este título se pretendía la desmembración de 216 lotes que forman parte del predio matriz inscrito en la partida n.º 11136227 del Registro de Predios de Tarapoto; ello también se corrobora del informe técnico n.º 404-2020-ZRNº III – Sede-Moyobamba/UREG/C del 13.1.2020, el que se extendió tomando en consideración la referida cantidad de predios para los que se procuraba crear por cada uno una partida independiente como consecuencia de la fragmentación del predio en diversas porciones físicas.

Frente a esa rogatoria, la registradora Aguilar dispuso la tacha sustantiva del título el 30.1.2020, indicando que el monto cobrado por derechos de calificación fue de S/. 81.00, figurando por devolver la cantidad de S/. 13,743.00.

Posteriormente, el señor Barthe solicitó la conclusión del procedimiento registral, emitiéndose para ese efecto la esquila de anotación de tacha del 5.3.2020, con la que se acepta su pedido, así como se señala que los derechos cobrados comprenden el monto de S/.13,824.00 y que no existe cantidad por devolver al administrado.



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

Con relación a la calificación sin inscripción de actos que contengan independizaciones, esta instancia había adoptado el siguiente acuerdo en la sesión del CVI Pleno del Tribunal Registral¹:

“Liquidación de derechos registrales devengados por calificación de independización.

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes solo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

Conforme al citado criterio, la calificación sin inscripción de un título que contenía la independización de un predio devengaba derechos registrales de calificación equivalentes únicamente a una sola independización, no debiendo cobrarse derechos de calificación por cada partida a generarse.

5. Este tema fue materia de un siguiente pleno registral a pedido del Órgano de Control de la Zona Registral N.º VIII – Sede Huancayo, por haber advertido criterios disímiles en relación al monto de devolución de los derechos registrales por calificación de independizaciones en el Registro de Predios. Algunos registradores deducían los derechos de calificación por cada uno de los lotes (parcelas) que se solicitaban independizar, mientras que otros deducían por tal concepto el monto correspondiente a una sola independización. Así, el antedicho acuerdo del Tribunal Registral fue dejado sin efecto en el Pleno CLXXIX, celebrado el 6.12.2017, por los siguientes fundamentos:
- Siempre se debe cobrar los derechos de calificación, pues estos se cobran por la evaluación que realiza el registrador.
 - Solo corresponde devolver—en caso de no inscribirse el título— los derechos de inscripción que el presentante hubiera pagado, pero no los derechos de calificación.
 - Vía interpretación no pueden establecerse exoneraciones, por lo que no cabe vía interpretación de no cobrar los derechos de calificación.
 - Conforme al arancel y al principio de legalidad debe cobrarse los derechos de calificación por cada partida registral. Si se ha solicitado la inscripción de 10 unidades, se cobra por 10 calificaciones y 10 inscripciones, por lo que, si no se inscribe, no se devolverá el cobro de las 10 calificaciones.

Entonces, se puede concluir que corresponde cobrar derechos de calificación por cada independización solicitada, pues —en esa

¹ Realizado el día 24 de mayo de 2013.



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

oportunidad– el Tribunal Registral tomó en cuenta que la naturaleza de los derechos de calificación y los actos que estos abarcan, es decir, la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción, impiden la aplicación del acuerdo adoptado en el CVI Pleno, toda vez que tales derechos comprenden todas las acciones efectuadas por las instancias registrales para determinar la procedencia o no de la inscripción rogada, actos efectivamente prestados por la SUNARP que no pueden ser materia de exoneración o devolución.

6. En este caso, en la esquila de tacha del 5.3.2020 se indicó que los derechos cobrados ascendían a la suma de S/. 13,824.00 y que no existían derechos por devolver (S/. 0.00). En efecto, si los derechos de calificación por cada independización equivalen a S/. 64.00² y se solicitó la desmembración de 216 lotes del predio de mayor extensión inscrito en la partida vinculada, resulta que el importe cobrado corresponde exclusivamente a los derechos de calificación total del presente título, los cuales ciertamente ascienden a la suma de S/. 13,824.00.

Es pertinente comentar que, aunque el 30.1.2020 se había emitido una esquila de tacha sustantiva con la que se consideraba un monto por devolución, el artículo 170 del RGRP señala que los registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso corresponden. Bajo ese parámetro normativo, se concluye que la liquidación efectuada por la primera instancia es conforme.

7. Cabe agregar que la postura aquí adoptada para dirimir la impugnación del recurrente fue reconocida por el Tribunal Registral en las resoluciones n.ºs 957-2019-SUNARP-TR-L del 10.4.2019, 3011-2018-SUNARP-TR-L del 14.12.2018, 1372-2018-SUNARP-TR-L del 11.6.2018, 896-2018-SUNARP-TR-L del 19.4.2018 y 725-2019-SUNARP-TR-T del 30.9.2019. Estos criterios por ser preexistentes a la presentación de este título devienen de por sí como vinculantes por un criterio de predictibilidad que rige en todo procedimiento administrativo³.

² Ese es el monto asignado por derechos de calificación durante el periodo 2019 para los actos de independización de predios tal como se desprende del anexo 1 de la Resolución n.º 329-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

³ La predictibilidad constituye uno de los pilares fundamentales para que en un país la administración pública sea eficiente y veraz. Este principio se encuentra regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, en virtud del cual el principio de predictibilidad persigue esencialmente dos aspectos: i) que el administrado pueda tener información veraz, completa y confiable sobre cada trámite administrativo; y, ii) tener la certeza de antemano, el



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

De esa manera, mediante el CCXX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019, se oficializó esa tendencia interpretativa en el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“Liquidación de derechos registrales devengados por calificación de independización

Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. **En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.**

En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente”⁴. (El resaltado es nuestro).

Por esas razones, corresponde cobrar derechos de calificación por cada independización solicitada, aunque no se haya extendido la inscripción, en ese sentido, **no es procedente la devolución de derechos de calificación cobrados en este título, debiendo confirmarse el monto de derechos cobrados.**

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva, autorizado mediante la resolución n.º 117-2020-SUNARP/PT del 17.08.2020, y Maritha Elena Escobar Lino, autorizada mediante la resolución n.º 123-2020-SUNARP/PT del 21.8.2020.

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

VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR la liquidación de derechos registrales contenida en la

conocimiento fundado, sobre el resultado final, no pudiéndose tener pronunciamientos totalmente diferentes frente a casos idénticos con los mismos argumentos e igual normatividad aplicable; de modo tal que el procedimiento administrativo sea transparente y no esté sujeto a arbitrariedades.

Reglamento General de los Registros Públicos.

«Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...].

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca 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 lo dispuesto en el siguiente párrafo.

[...].».

⁴ Criterio sustentado en la Resolución N° 2264-2018-SUNARP-TR-L del 25.9.2018.



RESOLUCIÓN N.º 440-2020-SUNARP-TR-T

anotación de tachá por desistimiento de la rogatoria formulada al título señalado en el encabezamiento de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Presidenta de la IV Sala
del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

RAFAEL H. PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral