



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2021.

APELANTE : **GLORIA LUZ CHÁVEZ AYALA**
TÍTULO : N° 2300850 del 02.12.2020.
RECURSO : N° 0012569 del 15.04.2021.
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA.**
ACTOS : **DECLARATORIA DE FÁBRICA Y OTROS**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE APELACIÓN

“El recurso de apelación tiene por finalidad impugnar la decisión del Registrador. En tal sentido, cuando se interpone recurso de apelación con la finalidad de obtener la extensión del plazo de vigencia del asiento de presentación y no se cuestiona la decisión del registrador, éste debe ser declarado improcedente.”

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante título N° 2300850-2020 presentado el 02.12.2020, Gloria Luz Chávez Ayala solicitó la inscripción de subdivisión, declaratoria de fábrica y carga técnica respecto del predio inscrito en la partida N°P01291708 del Registro de Predios de Lima.
- 1.2. El título fue observado en dos oportunidades mediante esquelas de fecha 17.12.2020 y 29.03.2021 por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Javier Roger Anaya Castillo.
- 1.3. El día 15.04.2021, Gloria Luz Chávez Ayala, interpuso recurso de apelación solicitando la ampliación del plazo de reingreso y, por lo tanto, la ampliación de fecha de vencimiento del título.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. Del análisis del caso, a criterio de la Sala corresponde determinar lo siguiente:

- ❖ Si la apelación interpuesta resulta procedente cuando la finalidad de ésta es solo obtener la prórroga del plazo para subsanar los defectos advertidos.

III. ANÁLISIS

1. El recurso de apelación contra las decisiones de los registradores, en el ámbito de su función registral, se encuentra regulado en el Título X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**). Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142,143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.
2. Conforme al artículo 220¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS), el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Por tanto, **no puede presentarse una apelación que no tenga como objetivo, la de revocar, anular o modificar la decisión de primera instancia.**

3. Asimismo, la vigencia del asiento de presentación se encuentra regulada extensamente en el RGRP. Así, conforme al artículo 25: *“El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de*

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formular las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento.

Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.” (Resaltado nuestro)

Por su parte, los dos últimos párrafos del artículo 37 del mencionado reglamento establecen que:

“El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazarán de plano.

Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.”

El artículo 27 establece que el plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado automáticamente hasta por 25 días adicionales, lo que ocurre en los casos en que se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, conforme al literal b) del artículo 28.

El literal a) del artículo 28 contempla igualmente un supuesto de prórroga automática, de manera indefinida, en los casos en los que se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en el artículo 164.

El Gerente Registral o de Área mediante resolución, puede también prorrogar de oficio, por causas objetivas o extraordinarias, la vigencia del asiento de presentación hasta por 60 días adicionales.

Finalmente, el artículo 29 establece la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en diversos supuestos, siendo uno de ellos el regulado en el inciso a): *“(…) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentra vigente.”*

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

La suspensión concluye -entre otras causales-, con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.

La suspensión opera desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquila, la que debe contener, además, si fuera el caso, la referencia a los defectos subsanables e insubsanables de que adoleciera el título.

Durante el periodo de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión.

Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

4. De acuerdo a lo señalado en el punto que antecede, no existe en la normativa registral, la previsión de una prórroga o ampliación del plazo de vigencia del asiento de presentación distinta a los supuestos expresamente regulados que pueda ser concedido por las instancias registrales a pedido de parte.
5. El recurso de apelación sí genera - por sí mismo -, la prórroga de la vigencia del asiento de presentación de un título, pero no procede apelar con el objetivo de que el Tribunal Registral conceda dicha prórroga, pues ésta no es de su competencia, toda vez que la prórroga solo se concede por la Gerencia Registral (ahora Unidad Registral) o la Gerencia del Área respectiva o automáticamente en los supuestos expresamente establecidos por el reglamento.

El objetivo del recurso de apelación es que el Tribunal Registral revise la decisión del Registrador o certificador, en su caso, considerando la diferente interpretación que se propone o analizando las cuestiones de puro derecho que se plantean y así, principalmente, confirmar o revocar la decisión impugnada.

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

6. En el VII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 2 y 3 de abril de 2004², se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y solo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”.

Por tanto, la vigencia del asiento de presentación no puede ser prorrogada por órganos que no hayan sido expresamente facultados, como sucede con este Tribunal.

7. En el caso *submateria*, revisada la documentación correspondiente, así como efectuado el seguimiento en el Sistema de Consulta Registral, se aprecia que el título fue observado mediante esquila de fecha 17.12.2020 por el Registrador Público a cargo, Javier Roger Anaya Castillo, prorrogándose automáticamente la vigencia del asiento de presentación por 25 días, posteriormente, el día 29.03.2021, fue observado nuevamente por el mismo registrador.

Asimismo, se puede advertir que se expidieron resoluciones del área de Unidad Registral que prorrogaron la vigencia de los asientos de presentación de los títulos presentados físicamente en el Diario de todas las Oficinas Registrales de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, cuyo asiento de presentación se encontraba vigente al 29.01.2021, conforme a lo siguiente:

Mediante Resolución de la Unidad Registral N°025-2021-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG del 30.01.2021, se dispuso la prórroga por 15 días hábiles adicionales.

Mediante Resolución de la Unidad Registral N°027-2021-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG del 15.02.2021, se dispuso la prórroga por 15 días hábiles adicionales.

² Publicado en el diario “El Peruano” el 27.05.2004.

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

Finalmente, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 053-2021-SUNARPZ.R. N° IX/UREG del 12.04.2021, se dispuso la prórroga de la vigencia de los asientos de presentación de los títulos presentados físicamente y virtual (electrónico) en el Diario de todas las Oficinas Registrales de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, cuyo asiento de presentación se encontraba vigente al 12.04.2021, por el plazo de 2 días hábiles adicionales

Por lo tanto, el asiento de presentación del título submateria se extendió hasta el 20.04.2021, siendo el plazo máximo para subsanar el 13.04.2021, esto según lo desarrollado en el punto 3 de la presente.

Con fecha 15.04.2021, Gloria Luz Chávez Ayala, interpuso recurso de apelación, precisando lo siguiente:

“(…)

*TERCERO: Es el caso señor Registrador que el Título N° 2020-02300850, de fecha de presentación 02/12/2020 fue observado con de fecha 29 de marzo del 2021 y la fecha de reingreso es el 13 de abril del 2021, la cual ya venció **SOLICITO A USTED LA AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA PODER SUBSANAR DICHAS OBSERVACIONES.** Ya que dichas observaciones requieren más plazo para poder subsanar. De conformidad al artículo 28 del Reglamento general Registros Públicos (...)*”

Como puede apreciarse del recurso antes interpuesto, no se está cuestionando el pronunciamiento de fondo de la denegatoria formulada por el registrador, sino que, se está solicitando la ampliación del plazo para subsanar y, por lo tanto, la ampliación de la fecha de vencimiento del asiento de presentación del título.

En tal sentido, conforme a lo resuelto por esta instancia en reiteradas oportunidades³, si del recurso de apelación se advierte que tiene por finalidad obtener la extensión del plazo de vigencia del asiento de presentación para poder cancelar el mayor derecho liquidado y/o subsanar las observaciones efectuadas por la primera instancia (finalidad que no tiene el recurso de apelación), corresponde declarar su improcedencia, de conformidad con el artículo 220 del TUO de la

³ Véase resoluciones Nros. 303-2019-SUNARP-TR-A del 03.05.2019, 706-2019-SUNARP-TR-L del 14.03.2019, 803-2019-SUNARP-TR-L del 27.03.2019, 844-2019-SUNARP-TR-L del 29.03.2019, entre otras.

RESOLUCIÓN N° 584-2021-SUNARP-TR

Ley 27444 y por no encontrarse contemplado en los supuestos taxativos indicados en el RGRP.

Por las razones expuestas en los considerandos precedentes, el recurso de apelación **debe ser declarado improcedente**.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°116-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 24.05.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral

IV. RESOLUCIÓN

Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto en el título N° 2300850-2020, de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral