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

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 695 -2022-SUNARP-TR

Lima,25 de febrero de 2022

APELANTE	**:**	**Pedro Hugo Ilich Martínez Cabrera y Juan Rubén Barbarán Cabrera**
TÍTULO	**:**	Nº 151259 del 17/1/2022
RECURSO	**:**	H.T.6254 del 15/2/2022
REGISTRO	**:**	Registro de Predios de Lima
ACTO	**:**	**Rectificación**

SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CASO DE TACHA ESPECIAL

"El recurso de apelación contra la tacha especial regulada en el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos debe interponerse dentro del plazo de tres días de expedida la tacha. En consecuencia, es improcedente la apelación formulada con posterioridad a dicho plazo".

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de rectificación de error relativa al predio inscrito en la partida electrónica N° 46781937 del Registro de Predios de Lima.

2. El título fue objeto de tacha especial al amparo del artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el 3/2/2022 por el registrador público del Registro de Predios de Lima, Carlos Sánchez Cornejo.

3. Mediante H.T. 6254 del 15/2/2022 se interpuso recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción formulada.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Cuál es el plazo para apelar la tacha especial regulada por el artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación. En el literal a) establece que procede apelación contra “Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;”.

El plazo para la interposición del recurso de apelación se encuentra establecido en el artículo 144 del referido Reglamento, el cual establece que, en el procedimiento registral, la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. Las tachas se clasifican en:

- Tacha sustantiva:
Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:
a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.
En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:
Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y procede cuando se produzca la caducidad de la vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.

- Tacha especial:
Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN[1], siendo las causales siguientes:
a) Contenga acto no inscribible;
b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

[1] Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15/10/2020.

d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;
e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

Además, el artículo 43-A del RGRP precisa que:

> **"En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquela de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.**
> (...) En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción.
> (...)"
> (El resaltado es nuestro).

3. El artículo 2 del mencionado Reglamento establece las causales de conclusión del procedimiento registral:

a) La inscripción.
b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

Como puede apreciarse, la tacha especial no es causal de conclusión del procedimiento registral, procedimiento que se mantiene vigente mientras se encuentre vigente el asiento de presentación, para interponer recurso de apelación. Sin embargo, el plazo de vigencia del asiento de presentación en caso de haberse formulado tacha especial no es el plazo regular, sino que se extiende solo hasta tres días hábiles más que se cuentan desde el día siguiente a la fecha en que se formula la tacha.

4. En este caso, el titulo fue objeto de tacha especial sustentada en el artículo 43-A del RGRP el 3/2/2022.

El plazo de vigencia del asiento de presentación se mantuvo vigente por tres días más, contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tacha especial, esto es hasta el 8/2/2022.

Sin embargo, la apelación se ha presentado el 15/2/2022, cuando el asiento de presentación ya se encontraba vencido, por lo que no procede la apelación, por haberse interpuesto extemporáneamente.

En tal virtud, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por devenir en improcedente por extemporáneo, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP[2].

5. Cabe precisar que el Tribunal Registral no tiene competencia para modificar la vigencia del asiento de presentación y tampoco para disponer que el asiento de presentación se encuentre vigente a pesar de haber caducado. Es por tal motivo, que en el VII Pleno, realizado los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/5/2004:

> **CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION**
> 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 esquela de tacha[3].

En ese orden de ideas, la impugnación contra la denegatoria de un registrador debe ser interpuesta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; de no ser así, este Tribunal debe declarar la improcedencia del recurso, por lo que no se pronunciará sobre el fondo del pedido de inscripción.

6. Debe añadirse que, al haberse interpuesto extemporáneamente el recurso de apelación no corresponde examinar si efectivamente existió causal para formular la tacha especial. Al respecto, en el **239° PLENO del Tribunal Registral,** sesión extraordinaria modalidad virtual realizada el día 8 de marzo de 2021, se adoptó el siguiente acuerdo:

.

Procedencia de apelación contra tacha especial

Para que el Tribunal Registral se pronuncie sobre el fondo de la tacha especial emitida por la primera instancia, debe haberse interpuesto recurso de apelación dentro del plazo de tres días establecido en el artículo 43A del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. Asimismo, se debe precisar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo

---

[2] **"Articulo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**
(...) El Tribunal Registral se pronunciará:
(...).
c) Declarando improcedente o inadmisible la apelación;
(…)".

[3] Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26/3/2004

establecido en el artículo 163 del RGRP[4], es decir, que el asiento de presentación no se mantendrá vigente para los fines de la interposición de la demanda contencioso administrativa establecida por el artículo 164 del mismo Reglamento en mención.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporánea la apelación interpuesta al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/02/2022 11:01:44-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/02/2022 11:17:47-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALIAGA HUARIPATA Luis Alberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/02/2022 11:31:11-0500

[4] **Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso**
Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.