



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 831-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de marzo de 2022

APELANTE : **CLAUDIO LUME LLAMOCCA**
TÍTULO : **2912245-2021 del 20.10.2021**
RECURSO : **124-2022 / H.T. 003770**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**
SUMILLA :

Improcedencia del recurso de apelación por extemporáneo

El recurso de apelación debe interponerse durante la vigencia del asiento de presentación del título, de lo contrario el Tribunal Registral debe declarar su improcedencia por extemporáneo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado se solicitó inscribir la habilitación urbana de oficio respecto del predio inscrito en la partida n.º 44200651 del Registro de Predios de Lima.

El registrador público Jackson Alarcón Llanque ha observado en dos oportunidades el título [el 15.12.2021 y 24.12.2022] y finalmente procedió a tachar por caducidad del asiento de presentación el 27.1.2022.

El presentante, el 28.1.2022 interpuso el recurso de apelación (así se advierte del Sistema de Consulta Registral) ante la Oficina Registral de Lima mediante hoja de trámite n.º 003770.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

De lo expuesto, a criterio de esta Sala, la cuestión a determinar es:

- ¿El recurso de apelación ha sido interpuesto dentro del plazo establecido normativamente?

RESOLUCIÓN N.º 831-2022-SUNARP-TR

III. ANÁLISIS:

1. El inciso a) del artículo 144 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante Reglamento General] señala que el recurso de apelación se interpone dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título. La interposición del medio impugnatorio luego de vencido dicho plazo determina su improcedencia por extemporaneidad. El plazo de vigencia del asiento de presentación es de 35 días hábiles, conforme lo establece el artículo 25 del Reglamento General. Pero este plazo admite suspensión en aquellos supuestos en los que, por alguna razón justificada, el Diario no haya atendido. Admite prórroga igualmente en las situaciones establecidas por el Reglamento referido. Para efectos de determinar si la apelación fue presentada extemporáneamente o dentro del plazo previsto por el Reglamento, debe analizarse si tales supuestos de prórroga o suspensión se han producido.
2. Los supuestos de prórroga y suspensión de la vigencia del asiento de presentación están contemplados en el Reglamento General, y se hacen constar en el libro Diario. Constituye un supuesto de prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación, la formulación de una observación o liquidación por mayor derecho o cuando el título requiera informe catastral, tal como lo dispone el literal b) del artículo 28 del Reglamento General. En estas hipótesis, el asiento de presentación se extiende por un plazo máximo de 25 días hábiles adicionales. De manera excepcional, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogarse de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 27 del Reglamento General.
3. En el presente caso, revisada la documentación obrante en el título, así como efectuado el seguimiento en el Sistema de Información Registral de la SUNARP, se aprecia que el título 2912245-2021 ingresó al Registro con fecha 20.10.2021, siendo prorrogado el plazo de vigencia del asiento de presentación por 25 días hábiles por haberse derivado el título al área de catastro conforme al artículo 28 del Reglamento General, luego de ello fue materia de prórrogas extraordinarias¹ por tal motivo el título estuvo vigente hasta el hasta el **24.1.2022** y con fecha 27.1.2022, el registrador público emitió la esquila de tacha por vencimiento del plazo de vigencia del asiento de presentación. El administrado, por su parte, decidió apelar el título y para ello presentó dicho recurso impugnativo ante la Oficina Registral de Lima con fecha **28.1.2022**.
4. Así las cosas, a la fecha de presentación del recurso de apelación [28.1.2022], el plazo de vigencia del título se encontraba vencido, por lo que el procedimiento registral ya había concluido. Por lo tanto, se advierte que

¹ Prórrogas que obran debidamente registradas en el Sistema de Consulta Registral.

RESOLUCIÓN N.º 831-2022-SUNARP-TR

la impugnación fue presentada fuera del plazo previsto por las normas antes citadas. En tal virtud, corresponde desestimar el recurso interpuesto por devenir en improcedente por extemporáneo, conforme con el literal c) del artículo 156 del Reglamento General. A propósito de esto, en el VII Pleno del Tribunal Registral² se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³, referido al cómputo de la vigencia del asiento de presentación:

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 sólo 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.

Cabe mencionar que los precedentes de observancia obligatoria «establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior», así consta expresamente en el primer párrafo del artículo 158 del Reglamento General.

En tal virtud de lo expuesto, corresponde desestimar el recurso interpuesto por devenir en improcedente por extemporáneo, conforme con el literal c) del artículo 156 del Reglamento General.

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

VII. RESOLUCIÓN:

DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

² Realizado los días 2 y 3 de abril de 2004.

³ Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 27 de mayo de 2004.