



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1198 -2022-SUNARP-TR

Lima, 30 de marzo de 2022

**APELANTE** : **CÉSAR EDUARDO TRIGOSO PEREIRA.**  
**TÍTULO** : N° 675055 del 7/3/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 3777 del 24/3/2022.  
**REGISTRO** : De Predios de Chiclayo.  
**ACTO (s)** : Rectificación de error material.  
**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 título venido en grado de apelación se solicitó la rectificación del asiento B0002 de la partida electrónica N° 02026661 del Registro de Predios de Chiclayo.
2. El título fue objeto de tacha especial al amparo del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos el 18/3/2022 por el registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo José Isaac Tong Fera.
3. Mediante H.T.D. N° 3777 del 24/3/2022, el presentante del título, César Eduardo Trigoso Pereira, interpuso recurso de apelación contra la tacha especial formulada por el citado registrador.

#### **II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

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

## RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR

¿Cuál es el plazo para apelar la tacha especial regulada por el artículo 43 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:

**a) 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.

**b) 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

## RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR

se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.

### c) 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<sup>1</sup>, 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;
- 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:

“(…)

**En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.**

(…)

En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello 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.

---

<sup>1</sup> 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, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

## RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR

- 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 sólo 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 título fue objeto de tacha sustentada en el artículo 43-A del RGRP el **18/3/2022**.

La vigencia del asiento de presentación no debió mantenerse por treinta y cinco (35) días, sino sólo por **tres días (3)** contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tacha especial, esto es, hasta el **23/3/2022**.

Sin embargo, la apelación se ha presentado el **24/3/2022**, esto es, cuando el asiento de presentación ya se encontraba vencido, por lo que no procede la apelación, al 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<sup>2</sup>.

**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 ello 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 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

---

<sup>2</sup> **“Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...) El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

(...)”.

## RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR

de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”<sup>3</sup>.

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. Es oportuno precisar que en el CCXXXIX Pleno Registral realizado el día 8 de marzo de 2021 se ha aprobado 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 Art. 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos”.

Entre los fundamentos que sustentan dicho criterio se citan los siguientes:

- Existen dos argumentos: (i) el hecho que el legislador ha establecido una carga que los administrados deben cumplir si quieren acceder a la segunda instancia; y, (ii) el hecho de cumplir en la forma, tiempo y modo la carga establecida por el legislador recién habilita al Tribunal a asumir competencia en la materia.
- Lo que determina que un recurso sea improcedente por extemporáneo, en cualquier caso, incluido el supuesto de tacha especial, es siempre la vigencia del asiento de presentación y, en este caso, vencido los 3 días de la tacha especial sin que exista una apelación determina la conclusión del procedimiento registral.
- La regla jurídica es clara y otorga una opción y plazo razonable (dado lo simple de la cuestión a discutir) al administrado para intentar revertir el perjuicio que le pudiese ocasionar la tacha especial indebidamente decretada. Esta regla está dada por el legislador dentro del marco de sus facultades de tomar una opción legislativa u otra.
- Se pregunta si es correcto limitarse a declarar la improcedencia por extemporaneidad si la apelación es interpuesta fuera de la vigencia del asiento de presentación. Consideramos que es correcto porque la extemporaneidad le es atribuible al administrado y nadie puede excusarse en su propia desidia o negligencia.

7. Finalmente, se debe indicar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163 del RGRP<sup>4</sup>, es decir, que el asiento de

---

<sup>3</sup> Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

<sup>4</sup> **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

## **RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR**

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 mayoría;

### **IV. RESOLUCIÓN**

**DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del título señalado en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal del Tribunal Registral

---

presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

## RESOLUCIÓN No. - 1198- 2022 – SUNARP-TR

### EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. La SUNARP (de manera adecuada) reguló la posibilidad de que el administrado pudiera solicitar de manera virtual o electrónica la rectificación de asientos registrales por errores materiales imputables al registro, sin pago de derechos registrales.
2. Luego se modificó el Reglamento General de los Registros Públicos a fin de establecer varios supuestos de tachas especiales, uno de los cuales es cuando se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al registro.
3. Es decir, que se ha creado sin justificación (principio de razonabilidad) una diferencia en las solicitudes de rectificación de asientos registrales, cual es que si se abona derechos registrales y el error invocado no es imputable al registro, la solicitud será evaluada por las instancias registrales e inscrita u observada o tachada, mientras que si se presenta el mismo caso, pero se trata de presentación sin abono de derechos, entonces no habrá más calificación que la tacha especial.
4. El supuesto de la falta de abono de derechos registrales ya se encuentra previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, el cual no determina la tacha especial del título, sino la reserva de calificación hasta el pago correspondiente. Existe por lo tanto una contradicción de normas reglamentarias.

Consideramos que en estos supuestos, debe prevalecer el art. 137.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, es decir, que a pesar de la falta de abono de derechos registrales las instancias registrales deben calificar integralmente el título, constituyendo parte de esta calificación el pronunciamiento sobre el pago de los derechos registrales pendientes de abono.

5. La actuación del Tribunal Registral en estos casos debería ser la declaración de nulidad de la esquila de tacha especial formulada por el Registrador al amparo de la Ley del Procedimiento Administrativo General, por tratarse de acto administrativo contrario a la Ley del Procedimiento Administrativo General y, asimismo, debería disponer el reenvío del título a fin de que dicho funcionario efectúe la calificación registral integral del título.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se declare la nulidad de la esquila de tacha especial formulada al título y se disponga su reenvío al Registrador para la calificación integral en cumplimiento del art. 2011 del Código Civil.

Pedro Álamo Hidalgo  
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral