



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 1953- 2022 – SUNARP-TR

Lima, 20 de mayo de 2022

APELANTE : **RAMÓN ÁNGEL MORALES LÓPEZ**
TÍTULO : N° 175224 del 19/1/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 014352 del 8/4/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Declaración de Fábrica e independización.

SUMILLA :

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LAS OBSERVACIONES

Las observaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso, siendo que la subsanación se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica e independización respecto del predio inscrito en la partida N°42121150 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario Registral FOR N°2 Ley 27157 suscrito por Antonia Medina Ticse, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 21/12/2021, y por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 13/1/2022.
- Declaración Jurada del 14/6/2021 suscrita por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Alejandro Ramírez Carranza el 23/6/2021.
- Declaración Jurada del 15/12/2021 suscrita por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 13/1/2022.
- Memoria descriptiva del 2/4/2021, suscrita por Antonia Medina Ticse, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 13/4/2021.

Reglamento interno, suscrita por Antonia Medina Ticse y Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos el 04/05/2021.

-Plano de ubicación-localización (Lámina U), plano de Independización (Lámina I-1) y plano de Arquitectura (Lámina A-1), suscrito por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 13/1/2022.

Con el reingreso del 9/3/2022, se presentó Anexo N°4 del FOR, suscrito por Antonia Medina Ticse, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 4/3/2023, y por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda, el 7/3/2022.

Con el reingreso del 31/3/2022, se adjuntó:

-Plano de ubicación-localización (Lámina U), plano de Independización (Lámina I-1) y plano de Arquitectura (Lámina A-1), suscrito por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 29/3/2022.

- Anexo N°4 del FOR, suscrito por Antonia Medina Ticse, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 28/3/2023, y por el Ingeniero Civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, con firma certificada por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 29/3/2022.

I. DECISIÓN APELADA.

El registrador público del Registro de Predios de Lima Hugo Luis Sedano Núñez denegó la inscripción solicitada formulando observación el 07/04/2022 en los términos siguientes:

“Señor(es) .

En relación al reingreso de fecha 31/03/2022 y revisada toda la documentación presentada se advierte que:

I.- Habiéndose presentado un nuevo plano de Independización, se advierte que se ha modificado el AO y AT de la Sección Inmobiliaria N° 3 del 2° piso; en ese sentido, deberá modificar la memoria descriptiva y los artículos 3° y 6° del Reglamento Interno; de conformidad con los artículos 63° y 86° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

*** Se deja constancia que toda aclaración y/o subsanación del Formulario Registral y/o Informe Técnico de Verificación, deberá realizarse mediante Anexo N° 4, debiendo contener la firma legalizada del Verificador Responsable y de los propietarios, en tanto que, de adjuntarse nuevos planos, ésta deberá contar con la firma legalizada del Verificador Responsable. Asimismo, toda documentación adjuntada vía subsanación, deberá presentarse en original y dos copias, de conformidad con el artículo 31° del D.S N° 035-2006-VIVIENDA.**

Base legal: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31, 32, 39° y 40° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011°

RESOLUCIÓN No. - 1953- 2022 – SUNARP-TR

del Código Civil; Ley N° 27157; Das. N° 035-2006-VIVIENDA y Reglamento de Incripciones del Registro de Predios.”

III. FUNDAMENTOS DE APELACIÓN.

En el recurso el apelante señala textualmente lo siguiente:

“Es el caso Srs del Tribunal, que el Sr. Registrador emite una tercera observación de fecha 07 de Abril del 2022, a mi subsanación reingresada el 31 de Marzo del 2022, pero es el caso que en la esquela de observación del 22 de Marzo del 2022, cuya copia adjunto a la presente, tengo indicado como fecha máxima de reingreso el 06 de Abril del Año 2022, el caso es que hace una observación un día después que se ha vencido mi fecha de presentación, por lo que no se me permite ningún tiempo para poder hacer una subsanación a la observación hecha, ocasionándome un grave daño moral y económico por no poder subsanar la observación indicada por el despacho del Sr. Registrador, luego de vencido el plazo para dicho acto.

Por los hechos antes expuestos, el solicitante dentro de la vigencia del asiento de presentación, interpongo RECURSO DE APELACIÓN y deseo de Uds., un pronunciamiento acorde con la Justicia y la leyes que amparan mi derecho de Rogatoria, en los Arts.(...)”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL.

Ficha N°316423 que continúa en la partida electrónica N°42121150 del Registro de Predios de Lima:

En esta ficha está inscrito el inmueble ubicado en el Lote 8 de la Manzana A, con frente en la Calle 7 de la Asociación Pro Vivienda La Viña de Ate, en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 162.00 m2.

En el asiento 1 del rubro C), rectificado por el asiento C00001 corre inscrito el dominio a favor de la titular registral Antonia Medina Ticse.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.

Interviene como ponente la vocal (s) Katty Gaona Abad.

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

- Si la observación formulada al título se encuentra conforme a los plazos establecidos reglamentariamente.

VI. ANÁLISIS.

1. El procedimiento registral es definido en el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) como un procedimiento especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título.

A dicho efecto, el procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario que se acompaña a la solicitud de inscripción formulada por escrito, en los formatos aprobados por la SUNARP. La presentación de dicha solicitud genera un asiento de presentación. Cada asiento de presentación tendrá un número de orden.

El artículo 24 del RGRP dispone que las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación, así como los demás datos ingresados al Diario.

2. Una vez ingresada la solicitud de inscripción por el Diario, el título respectivo es derivado al registrador competente para su calificación, la cual está definida en el artículo 31 del RGRP como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador público y del Tribunal Registral. Una vez ingresada la solicitud de inscripción por el Diario, el título respectivo es derivado al registrador competente para su calificación, la cual está definida en el artículo 31 del RGRP como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador Público y del Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente.

Los alcances y límites a la calificación registral están contemplados en el artículo 2010 y siguientes del Código Civil, y desarrolladas en el RGRP. Como resultado de la calificación que el registrador efectúa, si la calificación fuera positiva, dicho funcionario extiende la inscripción solicitada, salvo que los derechos registrales no se encuentren totalmente pagados, supuesto en el que el Registrador formulará la liquidación de los derechos registrales que corresponda.

En cambio, si la calificación es negativa, esto es, el título tiene defectos o existen obstáculos que impiden la inscripción, el registrador formula la observación (defectos subsanables u obstáculos salvables) o tacha sustantiva (defectos insubsanables u obstáculos insalvables, entre otros supuestos de tacha sustantiva recogidos en el artículo 42 del RGRP). El registrador puede también emitir tacha especial por presentación de copias simples entre otros supuestos (artículo 43-A). Puede también formular suspensión del asiento de presentación, en virtud de las causales previstas en el artículo 29 del RGRP.

3. El artículo 142 del RGRP regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación. En lo que respecta al procedimiento de inscripción el literal a) establece que procede apelación contra “las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores”. En el literal d) se dispone que

RESOLUCIÓN No. - 1953- 2022 – SUNARP-TR

procede apelación contra “las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral”.

La norma precisa además que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

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

4. En cuanto a la vigencia del asiento de presentación, el artículo 25 del RGRP, señala que es de treinta y cinco días hábiles, considerándose como hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado. Este plazo puede ser prorrogado y puede ser suspendido.

En primera instancia, se produce la prórroga automática del plazo por veinticinco días adicionales¹, en los supuestos previstos en el artículo 28 del mismo reglamento: a) Cuando se interponga recurso de apelación; b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral.

Asimismo, el jefe de la Unidad Registral (antes gerente registral) o gerente de área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta días adicionales (artículo 27 del RGRP)

5. Debemos distinguir que en el procedimiento registral los plazos son distintos, ya sea que el título esté en primera instancia o en segunda instancia.

Así tenemos que, en primera instancia, el plazo de calificación es dentro de los siete primeros días de su presentación². El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación (artículo 37 del RGRP). Vencido dicho plazo se rechazará de plano. La norma añade que los últimos cinco días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y en su caso, para extender los asientos de inscripción.

Mientras que en segunda instancia el plazo para expedir una resolución por el Tribunal Registral es de treinta días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal, plazo que excepcionalmente podrá ser ampliado hasta por treinta días adicionales, salvo que se trate del supuesto de tacha especial en

¹ En estos supuestos el plazo se prorroga y no puede exceder en ningún caso de sesenta días

² Salvo se trate de tacha especial el cual se realiza dentro de los cinco primeros días de su presentación.

el que el plazo es de tres días y no procede la prórroga (artículo 159 del TUO del RGRP). Asimismo, para resolver casos de publicidad el plazo es de 15 días prorrogable excepcionalmente a 15 días.

Cabe agregar que el plazo de la vigencia del asiento de presentación en primera instancia luego que el título es apelado, esto es, en ejecución de resolución es también distinto y dependerá del pronunciamiento expedido por la segunda instancia, conforme lo desarrollaremos más adelante.

6. En lo que respecta al cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación, en el VII Pleno del Tribunal Registral se aprobó 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 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.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 28/3/2004.

Como puede apreciarse, el plazo de la vigencia del asiento de presentación – si bien está previsto de manera general en el RGRP –, debe en cada caso ser aplicado por el registrador público, o en caso de apelación, por el Tribunal Registral. Así, si bien el sistema informático automáticamente señala, tanto la fecha de vigencia del asiento de presentación como la fecha máxima de reingreso y/o pago del mayor derecho, podría eventualmente tratarse de información equivocada, correspondiendo a las instancias registrales modificar dichas fechas, de ser el caso.

Es fundamental entonces que se respeten los plazos de vigencia de cada asiento de presentación, así como el plazo para subsanar y/o pagar el mayor derecho, pues la vigencia del asiento de presentación es indesligable del principio de prioridad, recogido en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. Así, en caso de recortarse dichos plazos, se afectaría indebidamente el derecho del solicitante de la inscripción.

7. Resulta entonces que, tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reingreso y/o pago del mayor derecho de cada título, constituyen extremos de la decisión del registrador y como tales, pueden ser impugnados a través del recurso de apelación.

Conforme al artículo 37 del RGRP, los plazos para la calificación y reingreso del título son los siguientes:

“Las tachas sustantivas, **observaciones** y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación **o dentro de los cinco días**

RESOLUCIÓN No. - 1953- 2022 – SUNARP-TR

siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud. El Gerente Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos que fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

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 rechazará 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 resaltado es nuestro).

Habiendo desarrollado el marco reglamentario con relación a los plazos dentro del procedimiento registral, veamos ahora el caso concreto.

8. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica e independización respecto del predio inscrito en la partida N°42121150 del Registro de Predios de Lima.

El registrador emite la primera esquila de observación el 17/2/2022, el usuario procede a reingresar el título el 9/3/2022. El registrador emite la segunda esquila de observación el 22/3/2022 y el usuario procede a reingresar el título el **31/3/2022**. Finalmente, el registrador emite la última y tercera esquila de observación del título el **7/4/2022**, es decir dentro de los 5 días (hábiles) de reingresado el título; señalándose en esta esquila los siguientes plazos para reingreso y para la vigencia del asiento de presentación:

Último día de reingreso: 7/4/2022.

Fecha de vencimiento: 18/4/2022.

Conforme a lo señalado, la última esquila fue emitida el 07/4/2022. Esto es, dentro del plazo máximo señalado reglamentariamente para el pronunciamiento del registrador público luego del reingreso.

Ahora bien, como ha sido expuesto anteriormente remarcamos que, los últimos cinco días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para calificar el

reingreso, y en su caso, extender los asientos de inscripción, por lo que el administrado tiene hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación para subsanar. Debido a ello, el administrado ya no podía reingresar el título.

Es fundamental entonces que se respeten los plazos de vigencia de cada asiento de presentación, así como el plazo para subsanar y/o pagar el mayor derecho, pues la vigencia del asiento de presentación es indesligable del principio de prioridad, recogido en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. Así, en caso de recortarse dichos plazos, se afectaría indebidamente el derecho del solicitante de la inscripción.

Por ello, los registradores deben procurar que no se emitan esuelas de observación en fecha posterior a la fecha límite para subsanar, pues las actuaciones de la administración pública deben realizarse de manera oportuna, y observando los principios del procedimiento administrativo general, como el principio de celeridad, según el cual, debe procurarse dotar al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones que dificulten su desenvolvimiento para alcanzar una decisión en tiempo razonable.

9. Sin perjuicio de lo señalado, por efecto de la interposición de la presente apelación en forma oportuna, y tal como lo dispone el literal a) del artículo 28 del RGRP, el plazo del asiento de presentación queda prorrogado automáticamente, prórroga que – conforme al artículo 162 del RGRP – es de veinte días hábiles (quince para subsanar y cinco para extender el asiento) y que se contará desde la notificación de la presente resolución.

En tal sentido, en ejecución de la presente resolución se emitirá una nueva esuela de observación en la que se considerará el plazo de quince hábiles al que hace referencia el artículo 162 del RGRP a efectos de que el interesado pueda subsanar las observaciones formuladas por el registrador.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1829-2021-SUNARP-TR del 23/9/2021, N° 2366-SUNARP-TR del 5/11/2021, N° 040-2022-SUNARP-TR del 7/1/2022, N° 292-2022-SUNARP-TR del 26/1/2022, N°770-2022 del 3/3/2022, N°956-2022 del 14/3/2022 entre otras.

10. Ahora bien, conforme se advierte del recurso de apelación del 8/4/2022, el apelante no ha cuestionado observación alguna formulada por el registrador público, razón por la cual estas quedan subsistentes.

En consecuencia, corresponde **dejar subsistentes las observaciones** formuladas por el registrador.

RESOLUCIÓN No. - 1953- 2022 – SUNARP-TR

Interviene la vocal (s) Katty Gaona Abad, autorizada por Resolución N° 114-2022-SUNARP/PT del 13/05/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN.

DEJAR SUBSISTENTES las observaciones formuladas al título señalado en el encabezamiento, debiendo proceder el registrador del Registro de Predios de Lima, a emitir nueva esquila de observación, conforme a lo indicado en el numeral 9 del análisis, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

KATTY GAONA ABAD

Vocal (s) del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones2022/175224-2022

M.Suárez