



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 18 de mayo de 2022.

**APELANTE** : **MARÍA AUDITA SALINAS ARÉVALO**  
**TÍTULO** : **870300-2022 del 23.03.2022**  
**RECURSO** : **386-2022 y H.T. N° 591-2022 del 11.05.2022**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA**  
**REGISTRO** : **PREDIOS DE SULLANA**  
**ACTO** : **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR  
SUCESIÓN**  
**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:**

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión del predio inscrito en la partida registral n.º 05003360 del Registro de Predios de Sullana.

El título fue calificado por la registradora pública Gaudhy Elizabeth Suguey Saavedra Chira, quien dispuso la tacha especial al amparo del artículo 43-A literal a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos con fecha 29.03.2022.

Frente a dicho pronunciamiento, la señora María Audita Salinas Arévalo interpuso recurso de apelación ante la Oficina Registral de Sullana mediante la hoja de trámite N.º 000591 del 11.05.2022.

**II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal (s) **Jesús David Vásquez Vidal**, quien expresa el parecer de la Sala.

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

Estando a lo expuesto, 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 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante Reglamento General] 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”.

En cuanto al plazo para formular impugnación, el artículo 144 literal a) del referido reglamento establece que, en el procedimiento registral, la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. Respecto a la tacha de un título, cabe tener presente que el Reglamento General fue modificado por la Resolución n.º 146-2020-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial «El Peruano» el 15.10.2020, que entró en vigencia el primero de diciembre de ese mismo año. Esta reforma normativa ha contemplado una diversidad de supuestos que justifican la tacha de un título, distinguiéndose así la siguiente clasificación:

#### i. Tacha sustantiva:

Se encuentra regulada en el artículo 42 del Reglamento General 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.

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

e) En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

### ii. Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:

Se encuentra regulada en el artículo 43 del Reglamento General 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.

### iii. Tacha especial:

Se encuentra regulada en el nuevo artículo 43-A del Reglamento General, 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 Reglamento General 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 eschuela de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.**

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

[...] En caso de 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. De otro lado, 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

De lo expuesto, se aprecia que la tacha especial no es causal de conclusión del procedimiento registral, el que a su vez 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, pues sólo se extiende hasta tres días hábiles adicionales que se cuentan desde la notificación de la esquila de tacha, la cual se produce desde que la denegatoria es puesta a disposición del administrado en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento General<sup>1</sup>.

4. En el presente caso, el título fue objeto de tacha especial —sustentada en el literal a) del artículo 43-A del Reglamento General— el **29.03.2022**, fecha en la cual fue puesta a disposición del administrado para su conocimiento, por imperio del artículo 44 del Reglamento General. En ese orden de ideas, debe tenerse en cuenta que **el plazo de tres días para la interposición del recurso de apelación previsto en ese mismo dispositivo se cumplió el 01.04.2022**, sin embargo, el recurso de apelación fue interpuesto el **11.05.2022**, es decir, después de los tres días establecidos en la norma, por ende, no procede la apelación por haberse interpuesto extemporáneamente.

En virtud de lo señalado, **corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por devenir en improcedente por**

---

<sup>1</sup> Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones

Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva.

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

**extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del Reglamento General<sup>2</sup>.

5. Es oportuno precisar que en el CCXXXIX Pleno Registral realizado el 8.3.2021 se aprobó 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 tenemos los siguientes:

- Existen dos argumentos: (i) el hecho de 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 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.

---

<sup>2</sup> Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso  
Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.  
El Tribunal Registral se pronunciará:  
a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;  
b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;  
c) Declarando improcedente o inadmisibles la apelación;  
d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.  
Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

## RESOLUCIÓN N.º 1896-2022-SUNARP-TR

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

### 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.**

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal del Tribunal Registral

**JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral