



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

Lima, 17 de junio de 2022

APELANTE	:	EDGAR JHONATAN PAUCAR PIÑAS.
TÍTULO	:	N° 372157 del 7/2/2022.
RECURSO	:	H.T.D. N° 000294 del 27/4/2022.
REGISTRO	:	Pedios de Huaura.
ACTO (s)	:	Donación, subdivisión, independización y otro.
SUMILLA	:	

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA 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 donación, subdivisión, independización y reglamento interno respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P18024189 del Registro de Predios de Huaura.

A tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de donación del 15/9/2021 otorgada ante notario de Huacho Ricardo Albino Mejía Cordero.
- Resolución gerencial N° 018-2021-MDS/SUBDIVISIÓN/GDUYR del 27/7/2021 expedida por el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Formulario único de habilitación urbana (FUHU-ANEXO F) suscrito por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Formulario único de habilitación urbana (FUHU) suscrito por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Resolución de licencia de habilitación urbana suscrito por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

- Declaración jurada de vigencia de poder suscrita por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Declaración jurada de inscripción registral del predio matriz suscrita por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Declaración jurada habilitación profesional suscrita por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe.
- Declaración jurada de inexistencia de feudatarios suscrita por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Plano de localización y ubicación (PU-01), de mayo de 2021, suscrito por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Plano de subdivisión de predio urbano (SD-01), de mayo de 2021, suscrito por ingeniero civil Jairo Jair Cirio Príncipe y el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Certificado negativo catastral N° 028-2021 del 30/7/2021 suscrito por el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Certificado negativo catastral N° 001-2022 del 25/1/2022 suscrito por el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.
- Certificado negativo catastral N° 002-2022 del 25/1/2022 suscrito por el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Sayán Ananías Huamán Durand.

Forma parte de título materia de grado el Informe Técnico N° 003737-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24/2/2022 expedido por geógrafo de catastro de la Zona Registral N° IX Sede Huacho Oscar Alhuay Alhuay.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huacho José Encarnación Cubas Fernández denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“Señor(es): EDGAR JHONATAN PAUCAR PIÑAS

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n)

I. ACTO ROGADO: SUBDIVISION DONACION

II. PARTIDA VINCULADA: P18024189

III. DEFECTO SUBSANABLE:

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

3.1.- La subdivisión presentada cuenta con dos independizaciones y un pasaje, configurándose por tanto como una quinta, por lo que de conformidad con el Art 60° del Reglamento del Registro de Predios, deberá presentarse el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad, conforme a lo regulado en el Título III de la Ley N° 27157 (artículo 37° y siguientes), y la Sección Tercera del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (artículo 125° y siguientes).

3.2.- En la escritura pública presentada comparece la donante Carmen Luisa Espinoza Huerta con la indicación de su estado civil como soltera; sin embargo, en la partida registral N° P18024189, la titular registral Carmen Luisa Espinoza Huerta tiene la condición de casada.- Sírvase aclarar y/o rectificar.

IV. BASE LEGAL:

- Art. 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala que el 27 de abril del presente año, se acercó para presentar las subsanaciones y el pago de derechos registrales del título, en razón que en la eschela señalaba como máxima fecha de reingreso y pago de mayor derecho el 27/4/2022. Sin embargo, tanto en la sección de caja como en mesa de partes, indicaron que en el sistema el título ya había vencido, impidiendo presentar con ello las subsanaciones y el pago correspondiente a pesar de estar el título dentro de fecha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**Partida electrónica N° P18024189 del Registro de Predios Huaura.**

En la citada partida corre inscrito el predio constituido por el Lote 9A de la Manzana K, ubicado en el Asentamiento Humano 9 de Octubre, distrito de Sayán, provincia de Huaura, departamento de Lima.

En el asiento 00002 obra inscrito el dominio a favor de Carmen Luisa Espinoza Huerta, realizada en mérito al título archivado N° 2783 del 22/5/2009.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

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, 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, el Registrador 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”.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

En el literal d) se dispone que 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 se trate de que el título esté en primera instancia o 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

¹ En estos supuestos el plazo se prorroga, no puede exceder en ningún caso de sesenta días hábiles, incluido la prórroga.

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

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

del supuesto de tacha especial en el que el plazo es de tres días y no procede la prórroga (artículo 159 del TUO del RGRP).

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

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

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”.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la donación, subdivisión, independización y reglamento interno respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P18024189 del Registro de Predios de Huaura.

Según las plataformas de seguimiento de títulos “Síguelo” y “Consulta Registral”, ante el ingreso del título materia de grado el 7/2/2022 el registrador público emitió la esquila de observación del título **el 17/3/2022**, la misma que, señala como plazos de vigencia del asiento de presentación los siguientes:

- Máxima fecha de reingreso y pago de mayor derecho: **27/4/2022.**
- Fecha de vencimiento: 4/5/2022.

Conforme a lo señalado, la fecha máxima para el reingreso y pago del mayor derecho era el **27/4/2022**; sin embargo, el recurrente señala que al acercarse para realizar la subsanación y el pago a mesa de partes y al área de caja, le indicaron que según el sistema la fecha del asiento de presentación del título ya había vencido, impidiendo con ello poder presentar la subsanación y el pago correspondiente.

9. Ahora bien, como ha sido expuesto anteriormente, 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

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

administrado tiene hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación para subsanar.

En el presente caso, el recurrente pretendió realizar el reingreso del título y el pago del mayor derecho el **27/4/2022**, es decir, dentro del sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación (4/5/2022); sin embargo, por alguna razón el Sistema no le permitió realizar la subsanación ni el pago del mayor derecho. Por tanto, las fallas presentadas en el Sistema Informático, no pueden afectar los plazos establecidos en el RGRP y perjudicar el procedimiento registral en desmedro de los administrados.

Asimismo, se debe tener en consideración que el administrado al no poder realizar la subsanación ni el pago del mayor derecho liquidado, optó por interponer el recurso de apelación ese mismo día, ello se advierte de la Hoja de Trámite N° 000294 presentado el **27/4/2022**, fecha que concuerda con lo señalado en la esquila de observación (27/4/2022), como fecha límite para realizar el reingreso o pago del mayor derecho.

10. 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 quedó 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 resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho.

En tal sentido, en ejecución de la presente resolución se emitirá una nueva esquila de observación en la que se considerará el plazo de quince días hábiles al que hace referencia el artículo 162 del RGRP a efectos de que el interesado pueda subsanar los defectos advertidos, así como los cinco días que se considera para la extensión del asiento de inscripción.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 2067-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022, N° 770-2022-SUNARP-TR del 3/3/2022, N° 2366-2021-SUNARP-TR del 5/11/2021, entre otras.

Si bien en los casos evaluados por estas resoluciones las observaciones habían sido formuladas después de la fecha máxima de reingreso, cabe aplicar el criterio al caso apelado, por cuanto aun cuando la observación se formuló antes de la fecha máxima de reingreso, el registro no le permitió al administrado presentar el reingreso del título para subsanar las observaciones dentro del plazo reglamentario.

11. Asimismo, corresponde señalar que siendo que en el presente caso, el apelante no impugnó la observación sino que cuestionó los plazos en tanto que el Sistema no les dejó subsanar, la observación debe quedar subsistente.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

En consecuencia, corresponde **dejar subsistente la observación** efectuada por el registrador.

12. Finalmente, verificada la partida submateria, se aprecia que el registrador no ha anotado el recurso de apelación interpuesto. Por lo que corresponde que realice dicha anotación en la partida correspondiente, de acuerdo a lo señalado por el artículo 152 del RGRP.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida N° P18024189 del Registro de Predios de Huacho.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

1. DEJAR SUBSISTENTE la esquila de observación formulada al título señalado en el encabezamiento, debiendo proceder el registrador público del Registro de Predios de Huacho, conforme a lo indicado en el décimo considerando del análisis, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que el registrador público del Registro de Predios de Huacho, proceda a extender la anotación de apelación en la partida respectiva, de conformidad a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. Morón Urbina³ manifiesta que los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

³ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Segunda Edición. Lima, Gaceta Jurídica, 2003, pág. 446.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente, “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”⁴.

2. Asimismo, según Devis Echandía, “por apelación se entiende el recurso ante el superior para que revise la providencia del inferior y corrija sus errores (...)”⁵. Por su parte, Gimeno Sendra define a la apelación como “un medio de impugnación (...) por el que la parte, que se crea perjudicada por una sentencia o auto [léase – en el presente caso – decisión del registrador], por lo general, definitivo, lleva a conocimiento de otro órgano judicial, jerárquicamente superior, la cuestión o cuestiones de orden procesal o material, surgidas en el proceso anterior y resueltas en la resolución recurrida, con el objeto de que dicho órgano (...) examine la adecuación de la resolución impugnada al Derecho, confirmando o revocándola, en todo o en parte, por otra que le sea más favorable y delimitada por el contenido del propio recurso y del objeto de la primera instancia”⁶.

De lo señalado podemos extraer lo siguiente: i) la apelación ante un órgano jerárquicamente superior cuestiona la decisión de la primera instancia que le resulta adversa; y ii) su propósito es que el órgano superior verifique que la decisión se ajuste a Derecho.

3. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS⁷, señala que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”⁸.

Conforme a ello, al interponer un recurso de apelación debe expresarse disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

4. El artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos establece los supuestos para la procedencia de la interposición del recurso de apelación, indicándose que procede contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;

⁴ Ibídem, pág. 450.

⁵ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General del Proceso. Aplicable a toda clase de procesos. Editorial Universidad SRL, 1997, pág. 509.

⁶ GIMENO SENDRA, Vicente. Derecho Procesal Civil. El Proceso de Declaración. Parte General. Editorial Colex, 2007, pág. 569.

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁸ Texto según el artículo 209 de la Ley N° 27444 (texto primigenio).

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que en el caso de apelación contra una denegatoria de inscripción (observación, liquidación o tacha), lo que pretende el impugnante es la revocatoria de dicha denegatoria.

5. En el presente caso, del escrito de apelación presentado por Edgar Jhonatan Páucar Piñas se aprecia que se consignó lo siguiente:

“El día de hoy 27 de abril del presente año, me acerqué para presentar las SUBSANACIONES Y DERECHOS PENMDIENTES DE PAGO del título en mención, donde tiene como “MÁXIMA FECHA DE REINGRESO Y PAGO DE MAYOR DERECHO EL 27/04/2022”. Lamentablemente, tanto en la sección de caja, como en mesa de partes, indican que en su sistema ya venció el plazo, impidiendo presentar las subsanaciones y el pago correspondiente a pesar de estar dentro de fecha”.

De acuerdo a lo expuesto por el recurrente, se advierte que la apelante no impugna ni cuestiona en modo alguno el contenido de la esquila de observación ni las fechas consignadas en la esquila, sino que se limita a expresar que no le permitieron el reingreso del título para presentar las subsanaciones y pagar el mayor derecho.

Así, es claro que el apelante se allana a la decisión de primera instancia, lo que nos lleva a concluir que se pretende la ampliación del plazo de vigencia del asiento de presentación.

6. La vigencia del asiento de presentación se encuentra regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos. Así, conforme al artículo 25 de dicho Reglamento: “El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso”.

El artículo 27 del mismo Reglamento establece que el plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado automáticamente hasta por veinticinco días adicionales, lo que ocurre en los casos en que se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, conforme al literal b) del artículo 28.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

El literal a) del artículo 28 contempla igualmente un supuesto de prórroga automática, de manera indefinida, en los casos en los que se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en el artículo 164.

Finalmente, el segundo párrafo del artículo 27 contempla un supuesto excepcional de prórroga hasta por sesenta días adicionales, que puede ser otorgada por el Gerente Registral o el Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas y de manera general.

7. De acuerdo con lo señalado en el punto que antecede, no existe en la normativa registral, la previsión de una prórroga o ampliación del plazo de vigencia del asiento de presentación distinta a los supuestos expresamente regulados, o que pueda ser concedida a pedido de parte.

Al respecto, cabe señalar que en el VII Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁹:

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”.

8. Dado que en el presente caso no se advierte impugnación a la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia, ni a las fechas consignadas en la esquila, sino que el recurso tiene por finalidad obtener la ampliación del plazo de vigencia del asiento de presentación a efectos de subsanar la observación y/o pagar el mayor derecho, corresponde que sea declarado **improcedente**, conforme lo ha manifestado este Tribunal en reiterada jurisprudencia (al amparo del artículo 220 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General), como las siguientes:

Resoluciones N° 1706-2013-SUNARP-TR-L del 18/10/2013, N° 1410-2014-SUNARP-TR-L del 25/7/2014, N° 1775-2014-SUNARP-TR-L del 19/9/2014, N° 2160-2015-SUNARP-TR-L del 28/10/2015, N° 2712-2015-SUNARP-TR-L del 31/12/2015, N° 1402-2021- SUNARP-TR del 17/8/2021, N° 1650-2021-SUNARP-TR del 9/9/2021, N° 1668-2021- SUNARP-TR del 9/9/2021, N° 362-2022- SUNARP-TR del 31/1/2022, N° 829-2022- SUNARP-TR del 7/3/2022, N° 862-2022- SUNARP-TR del 7/3/2022, N° 895-2022- SUNARP-TR del 10/3/2022, N° 1148-2022- SUNARP-TR del 28/3/2022, N° 1233-2022-SUNARP-TR del 1/4/2022, N° 1498-2022- SUNARP-TR del 21/4/2022, N° 1800-2022- SUNARP-TR del 12/5/2022, N° 1966-2022- SUNARP-TR del

⁹ Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26/3/2004.

RESOLUCIÓN No. - 2386 -2022-SUNARP-TR

20/5/2022, entre otras.

Por lo expuesto, mi voto es por Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto en el título N° 372157-2022, de conformidad con los fundamentos expuestos.

GLORA AMPARO SALVATERRA VALDIVIA
Vocal de la Primera Sala