PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2475 -2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de junio de 2022.

APELANTE	**:**	**Dionisio Gabriel Pacheco Torres**
TÍTULO	**:**	N.º 501797 del 18/2/2022.
RECURSO	**:**	H.T.333 del 11/5/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Huacho.
ACTO	**:**	**Prescripción adquisitiva de dominio**

SUMILLA :

APELACIÓN CONTRA FECHAS CONSIGNADAS EN LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR

Procede interponer apelación contra la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquela, supuesto en el que el Tribunal Registral revisará si la fecha consignada en la esquela se adecúa a las normas aplicables.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio tramitada ante el notario Ángel Flores Lanegra sobre parte del predio inscrito en la partida N° P01276465 del Registro de Predios de Huacho, en favor de Gabriel Ramírez Flores y Leonor Román de Ramírez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huacho, José Encarnación Cubas Fernández formuló observación el **9/5/2022**, indicando en el encabezado de la esquela los plazos que le corresponden al título:

N.º de Título: **2022-00501797**
Fecha de Presentación: **18/02/2022**
Máxima Fecha de Reingreso
y Pago de Mayor Derecho: **11/05/2022**
Fecha de Vencimiento: **18/05/2022**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.
(…)

RESOLUCIÓN No. 2475 - 2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

El registrador emite esquela de observación indicando como fecha máxima de reingreso y pago del mayor derecho el 11/5/2022 y fecha de vencimiento el 18/5/2022. Esto es, el plazo está próximo a vencer, no siendo posible presentar la subsanación en el plazo señalado.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- ¿Procede interponer apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquela?

V. 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 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 en virtud a los supuestos de tacha sustantiva recogidos en el artículo 42 del RGRP. El Registrador puede también emitir tacha especial (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 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 35 días hábiles. Se consideran como hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado (artículo 4 del RGRP). Este plazo puede ser prorrogado y puede ser suspendido.

Se produce la prórroga automática del plazo por 25 días adicionales, entre otros supuestos previstos en el artículo 28 del mismo reglamento, cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral.

Asimismo, el 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 60 días adicionales (artículo 27 del RGRP).

5. El artículo 37 del RGRP en sus dos últimos párrafos dispone que 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. 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.

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 esquela de tacha.
> Criterio adoptado en la Res. Nº 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 impugnadas a través del recurso de apelación.

En este caso, el apelante impugna el plazo que le han dado para subsanar, señalando que no es suficiente para poder levantar las observaciones emitidas y pagar el mayor derecho, considerando que la observación se emitió el 09/05/2022 consignando como máxima fecha de reingreso el 11/05/2022.

8. Según el seguimiento a través del módulo de Consulta Registral se advierte que:

- El título ingresó el 18/02/2022
- El título cuenta con la siguiente prórroga:
  - Prórroga automática por haber sido observado: por 25 días.

RESOLUCIÓN No. 2475 - 2022-SUNARP-TR

Dicha prórroga sumada a los 35 días de vigencia del asiento de presentación da como resultado que la fecha de vencimiento del asiento sea el 18/05/2022. Y el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación (fecha máxima para el reingreso) sea el 11/05/2022, tal como se consignó en la esquela.

Siendo ello así al haber formulado la esquela de observación el 09/05/2022 señalando como último día del plazo para subsanar y pagar el 11/05/2022, denota una gran dificultad al interesado para poder subsanar y pagar.

9. Ahora bien, tomando en cuenta que la presente apelación ha sido formulada dentro de la vigencia del asiento de presentación (acorde al artículo 144 del RGRP) y tal como lo dispone el literal a) del artículo 28 del RGRP, el plazo del asiento de presentación ha sido prorrogado y continúa vigente.

Considerando que en el presente caso el apelante no impugna la observación sino los plazos de la esquela conforme se ha explicado, la observación debe quedar subsistente.

En tal sentido, en ejecución de la presente resolución se emitirá una nueva esquela de observación en la que se considerarán los nuevos plazos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el plazo máximo para el reingreso y pago de mayor derecho consignado en la esquela de observación, **precisando que dicho plazo ya no es aplicable por efecto de la prórroga automática en virtud a la apelación formulada**, y **DEJAR SUBSISTENTE** la observación formulada al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución, por no haber sido impugnada, ***debiendo continuar el procedimiento registral.***

Regístrese y comuníquese.

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/06/2022 16:41:00-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/06/2022 17:06:14-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALIAGA HUARIPATA Luis Alberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/06/2022 17:46:36-0500