



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 2489-2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 27 de junio de 2022.

**APELANTE** : **JACOBO ALFONSO RIVERA ORTIZ**  
**TÍTULO** : **N° 0479752 del 16.02.2022**  
**RECURSO** : **N° 0007554 del 27.05.2022**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - TRUJILLO**  
**ACTO** : **INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA**  
**SUMILLA** :

**PLAZO PARA INTERPONER EL RECURSO DE APELACIÓN**

*“En el procedimiento registral de inscripción, el recurso de apelación debe interponerse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título.”*

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante título N° 0479752 presentado el 16.02.2022, el señor Jacobo Alfonso Rivera Ortiz solicitó la inscripción de compra-venta del inmueble que obra inscrito en la partida N° 03094182 del Registro de Predios de Trujillo.
2. El título fue objeto de observación por el registrador público Fred Williams Quilcat Quilcat en dos oportunidades, mediante esquelas de fechas 22.02.2022 y 06.05.2022.
3. Mediante Hoja de Trámite N°007554 de fecha 27.05.2022, Jacobo Alfonso Rivera Ortiz interpone recurso de apelación.

**II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. Del análisis del caso, a criterio de la Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

## RESOLUCIÓN N° 2489-2022-SUNARP-TR

- En el procedimiento registral de inscripción, ¿cuál es el plazo para interponer el recurso de apelación?

### III. ANÁLISIS

1. El Art. 144° del Reglamento General de los Registros Públicos regula el plazo para la interposición del recurso de apelación. En el literal a) dispone que, en el procedimiento registral, se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Conforme al Art. 25° del citado Reglamento, el asiento de presentación tiene vigencia durante 35 días, a partir de la fecha de ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Art. 4 del mismo Reglamento. Esta última norma señala que los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquellos en los cuales el Diario de la oficina respectiva hubiese funcionado. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.

2. El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado y puede ser suspendido.

El literal b) del Art. 28 del mencionado Reglamento establece que se produce la prórroga automática cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral. En estos casos, el plazo se prorroga por 25 días adicionales, ello de conformidad con el primer párrafo del artículo 27 del Reglamento.

Los supuestos de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación se encuentran regulados en el Art. 29<sup>1</sup> del señalado Reglamento.

---

<sup>1</sup> Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

- a) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentra vigente. La suspensión concluye:
  - a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.

## RESOLUCIÓN N° 2489-2022-SUNARP-TR

Respecto del cómputo de la vigencia del asiento de presentación en el Séptimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 02 y 03 de abril de 2004, publicados en el diario oficial El Peruano el 27 de mayo de 2004, se ha aprobado, entre otros, como precedente de observancia obligatoria el siguiente:

### **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**”.*

(Resaltado es nuestro).

- 
- a.2. Transcurridos los plazos aludidos en el primer y segundo párrafos del artículo 162 sin haberse subsanado las deficiencias confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral o, sin haberse pagado el mayor derecho liquidado.
- a.3. Transcurridos dos (02) días de emitida la resolución del Tribunal Registral cuando: i) Se declare inadmisibile o improcedente el recurso en el supuesto del artículo 163 o, ii) Se confirme la tacha apelada o, la observación formulada por el registrador en el caso de segunda apelación.
- b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella.
- c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.
- d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.
- e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva.
- f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos, por encontrarse pendiente de respuesta la consulta o requerimiento efectuado por el registrador en los casos previstos normativamente o, en general, por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten. La suspensión concluye:
- f.1. Con la caducidad de la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos.
- f.2. Con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado; y, en su defecto, transcurridos los plazos previstos en las normas que las regulan o transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde la remisión de los oficios correspondientes”.

## RESOLUCIÓN N° 2489-2022-SUNARP-TR

Asimismo, conforme lo señala el artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General No. 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS:

*“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados, sin necesidad de apremio, en aquello que respectivamente les concierna. Los plazos para el pronunciamiento de las entidades, en los procedimientos administrativos, se contabilizan a partir del día siguiente de la fecha en la cual el administrado presentó su solicitud, salvo que se haya requerido subsanación en cuyo caso se contabilizan una vez efectuada esta.*

*(...) Toda autoridad debe cumplir con los términos y plazos a su cargo, así como supervisar que los subalternos cumplan con los propios de su nivel. (...).”*

3. En este caso, el título fue objeto de observación, por lo que el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogó por 25 días adicionales.

De acuerdo a lo detallado tenemos que el plazo del asiento de presentación del título que asciende a 60 días, que concluyen de manera inexorable el **16 de mayo de 2022**.

Sin embargo, el recurso de apelación se interpuso el **27 de mayo de 2022**, esto es cuando la vigencia del asiento de presentación había vencido.

En tal sentido, corresponde declarar improcedente por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto.

4. Asimismo, se debe precisar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163° del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>, es decir, que el asiento de presentación no se mantendrá vigente para los fines de la interposición de la demanda contencioso administrativa establecida por el artículo 164° del mismo Reglamento.

---

<sup>2</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 presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

## **RESOLUCIÓN N° 2489-2022-SUNARP-TR**

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N°200-2021-SUNARP/PT de fecha 21.12.2021.

### **IV. RESOLUCIÓN**

**DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral