



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2514- 2022-SUNARP-TR

Lima, 27 de junio de 2022

APELANTE : **JUAN RAÚL VEGA ALVA.**
TÍTULO : N° 1137651 del 20/4/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 021304 del 27/5/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.
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

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas: N°s 12752657, 12752591, 12752658 y 12752631 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue objeto de tacha especial al amparo del artículo 43-A inciso d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el 23/5/2022 por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, Pelma Tricia Casimiro Julca, al haberse presentado el título en soporte físico, existiendo norma expresa que contempla su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp.
3. Mediante H.T.D. N° 021304 del 27/5/2022 Juan Raúl Vega Alva interpuso recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción formulada.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

De lo expuesto y del análisis del caso, 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

RESOLUCIÓN No. - 2514 - 2022-SUNARP-TR

43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos?

III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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”.

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

2. Con relación a las tachas, estas se clasifican en:

a) Tacha sustantiva:

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, 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.

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

b) Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP 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.

c) Tacha especial:

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN¹, siendo las causales siguientes:

¹ Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN publicada en el diario oficial

RESOLUCIÓN No. - 2514 - 2022-SUNARP-TR

“Artículo 43-A.- Tacha especial

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

- 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.

En los supuestos antes mencionados, **el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más**, contados desde la notificación de la esquila de tacha, **para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.**

El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal b), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal b) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha. Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación.

Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.

En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción.

RESOLUCIÓN No. - 2514 - 2022-SUNARP-TR

El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada". (Resaltado nuestro)

3. 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.

Como puede apreciarse, la tacha especial no es causal de conclusión del procedimiento registral, procedimiento que 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, sino que se extiende sólo hasta tres días hábiles más que se cuentan desde el día siguiente a la fecha en que se formula la tacha.

4. En este caso, conforme a la esquila expedida por el registrador se aprecia que el título fue objeto de tacha especial sustentaba en el artículo 43-A inciso d) del RGRP el 23/5/2022. En tal sentido, el plazo del asiento de presentación se mantuvo vigente por tres días (3) contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tacha especial, esto es, hasta el 26/5/2022.

El recurso de apelación se ha presentado el 27/5/2022, es decir cuando el asiento de presentación se encontraba vencido, por lo que **no procede la apelación por haberse interpuesto extemporáneamente.**

5. Cabe precisar que el Tribunal Registral no tiene competencia para modificar la vigencia del asiento de presentación y tampoco para disponer que el asiento de presentación se encuentre vigente a pesar de haber caducado. Es por ello que en el VII Pleno, realizado los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/05/2004:

"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"².

En ese orden de ideas, la impugnación contra la denegatoria de inscripción debe ser interpuesta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; de no ser así, este Tribunal debe declarar la

² Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26/3/2004.

RESOLUCIÓN No. - 2514 - 2022-SUNARP-TR

improcedencia del recurso, por lo que no se pronunciará sobre el fondo del pedido de inscripción.

6. Es oportuno precisar que en el Pleno Registral CCXXXIX realizado el 8/3/2021 se ha aprobado 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 se citan los siguientes:

- Existen dos argumentos: (i) el hecho 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 (dado lo simple de la cuestión a discutir) 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.

7. Asimismo, se debe indicar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163 del RGRP³, 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 en mención.

8. Con relación al informe oral solicitado, cabe señalar que habiéndose declarado improcedente el presente recurso, también deviene en improcedente el pedido de informe oral.

³ 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 No. - 2514 - 2022-SUNARP-TR

9. Finalmente, se debe señalar que de conformidad a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos el recurso de apelación debe remitirse al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de 3 días contados desde la fecha de su recepción; siendo que en el presente caso, se advierte que el título fue apelado el 27/5/2002 y recién fue remitido al Tribunal Registral el 21/6/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

1. **DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporánea la apelación interpuesta al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DECLARAR IMPROCEDENTE** el pedido de informe oral solicitado, conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.
3. **REMITIR** copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución, para los fines que considere pertinente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Tribunal/Resoluciones2022/1137651-2022
E.Veliz