



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3112 -2022-SUNARP-TR

Lima, 05 de agosto de 2022

APELANTE : **Mariza Liliana Luna Fernández**
TÍTULO : N° 1116763 del 19/04/2022
RECURSO : H.T.30881 del 21/07/2022
REGISTRO : Registro de Predios de Lima
ACTO (s) : Reglamento interno, independización y otros

SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN

“El recurso de apelación debe interponerse durante la vigencia del asiento de presentación del título, en caso contrario deviene en improcedente por extemporáneo”.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante el título N° 1116763 del 19/04/2022 se solicitó la inscripción de reglamento interno, independización y otros ante el Registro de Predios de Lima.

1.2. El título fue observado el 25/04/2022, 30/05/2022 y 14/07/2022.

1.3. El título fue tachado por vencimiento del asiento de presentación el 21/07/2022 por el Registrador Víctor Huamán de la Cruz.

1.4. Mediante H.T. 30881 del 21/07/2022 la representante **Mariza Liliana Luna Fernández** interpuso recurso de apelación.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente Nora Mariella Aldana Durán. 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 interponer recurso de apelación en el procedimiento registral de inscripción?

III. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 3112 -2021-SUNARP-TR

1. El artículo 142 del Reglamento General de Registros Públicos (RGRP) regula la procedencia del recurso de apelación en el procedimiento registral 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;
- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

A su vez, el artículo 144 del mismo Reglamento establece que el plazo para la interposición del recurso de apelación obedece a las siguientes reglas:

- **En el procedimiento registral, el recurso se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;**
- En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del registrador o abogado certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;
- En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

2. Según el artículo 25 del RGRP, el plazo de vigencia del asiento de presentación es de 35 días hábiles, considerándose como hábiles – conforme al artículo 4 del mismo RGRP -, aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado. Este plazo puede ser prorrogado y/o suspendido.

Se produce la prórroga automática del plazo, 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. En estos supuestos el plazo se prorroga por 25 días adicionales. En ese sentido se pronuncia el artículo 27 del RGRP que establece:

Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación
El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.

RESOLUCIÓN No. - 3112 -2021-SUNARP-TR

El Gerente Registral¹ 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 (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

(...). (El resaltado es nuestro).

Las causales de suspensión del plazo se encuentran enumeradas en el artículo 29 del RGRP.

3. En el presente caso, el título venido en grado fue presentado el 19/04/2022. Fue observado el 25/04/2022, lo que generó la prórroga automática por 25 días. Asimismo, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 414-2022-SUNARP/ZRIX/UREG del 25/5/2022 se dispuso la prórroga adicional por 01 día.

Efectuado el cómputo respectivo, el plazo de vigencia del asiento de presentación vencía el 20/07/2022. Así también figura en el encabezado de la última observación emitida.

Sin embargo, la apelación ha sido interpuesta con fecha 21/07/2022, es decir, después de haber vencido el asiento de presentación del título. Ello implica que la apelación se interpuso cuando el procedimiento registral ya había concluido.

4. 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 27/5/2004:

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”.

En ese orden de ideas, la impugnación contra la denegatoria de un registrador debe ser interpuesta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; de no ser así, este Tribunal debe declarar la improcedencia del recurso, por lo que no se pronunciará sobre el fondo del pedido de inscripción.

¹ Hoy Jefe de la Unidad Registral.

RESOLUCIÓN No. - 3112 -2021-SUNARP-TR

En conclusión, corresponde declarar la improcedencia del recurso de apelación por extemporáneo, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP².

5. Asimismo, se debe precisar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el segundo supuesto previsto 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.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto respecto del título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

² **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...) El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

(...)”.

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. (el resaltado es nuestro).