TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 246-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de enero de 2023

APELANTE	**:**	**MAX BENDEZU JAIME**
TÍTULO	**:**	2337132 del 10/8/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D. 73297 del 10/11/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Lima.
ACTOS	**:**	Anotación preventiva de saneamiento.
SUMILLA	**:**	

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN
Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazos se refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuestos en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquela se adecúan a las normas aplicables.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita inscribir, al amparo del procedimiento especial de saneamiento de predios estatales, la anotación preventiva de inscripción de donación de acciones y derechos a favor de la Dirección de Salud IV Lima Este, adscrito al Ministerio de Salud, respecto del terreno inscrito en la partida 44274558 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha adjuntado —entre otros documentos— el oficio 2411-2022-DG N°0732-DA-OABST-DIRIS-LE/MINSA del 2/08/2022, suscrito por el director general de la Dirección de Redes Integradas de Salud DIRIS Lima Este, Max Bendezú Jaime.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título ha sido observado hasta en dos oportunidades. Es materia de impugnación la segunda observación emitida por la registradora pública Oneglia Maurtua Massoni mediante la esquela del 04/11/2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

> Visto el reingreso de fecha 04/11/2022, se adjunta Escrito expedido por Director General del Ministerio de Salud, en el cual se señala de forma expresa la inscripción de la Anotación Preventiva en mérito al Procedimiento

Especial de Saneamiento contemplados en el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA.
Para lo cual se adjunta a) Oficio por la entidad correspondiente y a) Declaración jurada expedida por la entidad correspondiente; solicitando la anotación preventiva de donación de acciones y derechos; sin embargo, revisado el Aviso de Saneamiento colgado en la página web del DIRIS - LIMA ESTE; se pone en conocimiento al público en general el saneamiento físico legal que viene efectuando de un área de 751.81 m2; lo cual discrepa con lo solicitado en el Oficio y Declaración Jurada, referido a una anotación preventiva de Donación de acciones y derechos. Por tanto, sírvase aclarar lo advertido con la formalidad de Ley.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente interpuso recurso de apelación[1], cuyos fundamentos se resumen a continuación:

– La registradora a cargo de la calificación del título procedió a realizar una observación el día 04/11/2022, cuando la fecha de reingreso y pago de mayo derecho era el día 03/11/2022.

– El día 9/11/2022 se trató de ingresar el levantamiento de la observación indicada, señalando en ventanilla que ésta no se podía ingresar porque el sistema no lo permite.

IV. ANTECEDENTES REGISTRAL

Partida n.º 44274558 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida consta inscrito el predio denominado Sub Sector Uno-C Uno, parte del Sector 1 de la matriz lado oeste de la lotización puente Santa Anita Valle de Sama, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, con un área 61,274m2.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

Según lo expuesto en el presente caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

– Si procede reconsiderar la fecha máxima de reingreso de un título publicitada en la esquela de observación.

VI. ANÁLISIS

[1] Se deja constancia que el apelante no se presentó a la audiencia de informe oral programada para el día 18/01/2023.

RESOLUCIÓN No. 246-2023-SUNARP-TR

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, acompañándose 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 tiene un número de orden asignado por según su ingreso cronológico al Registro[2].

2. Una vez ingresada la solicitud de inscripción por el Diario, el título respectivo es derivado al registrador competente —en su condición de primera instancia registral— para su calificación, es decir, su evaluación integral para «determinar la procedencia de su inscripción»[3]. Si la calificación es 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 correspondan.

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 correspondiente si los defectos son subsanables o los obstáculos son salvables, si —por el contrario— dichos defectos son insubsanables o los obstáculos insalvables, el registrador decretará la tacha sustantiva. Tratándose de supuestos especiales contemplados en el artículo 43-A[4], el registrador puede emitir también tacha especial.

3. Según el artículo 142 del RGRP, procede interponer recurso de apelación 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; y d) las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

---

[2] 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.

[3] Así lo establece el artículo 31 del RGRP

[4] Estos supuestos son 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 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».

Agregando el referido artículo que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De acuerdo al artículo 144 del RGRP, el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de lo contrario, el recurso será declarado improcedente por extemporáneo.

4. Conforme al artículo 25 del RGRP, concordado con el artículo 4, el plazo de vigencia del asiento de presentación 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 adicionales, 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. 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[5].

Como puede apreciarse, el plazo de la vigencia del asiento de presentación —si bien está previsto de manera general en el RGRP— debe ser aplicado

[5] Criterio adoptado en la Resolución 172-2004-SUNARP-TR-L del 28.3.2004.

por el registrador público en cada caso concreto, o en caso de apelación, por el Tribunal Registral. Así, si bien el sistema informático señala automáticamente tanto la fecha de vigencia del asiento de presentación como la fecha máxima de reingreso o pago del mayor derecho, podría eventualmente 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 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. Entonces, tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reingreso 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. Así lo ha establecido el Tribunal Registral como acuerdo plenario en el CCLXV Pleno Registral, llevado a cabo el 19.08.2022, bajo el siguiente tenor:

> **Procedencia del recurso de apelación para obtención de plazo**
> Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazos refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuestos en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquela se adecúa a las normas aplicables.
> En estos casos deberá dejarse subsistente la decisión del registrador debiendo proceder conforme a los artículos 161 y 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

8. En el presente caso, se advierte que el apelante se encuentra disconforme con la fecha máxima para el reingreso del título, ello porque en su escrito de impugnación indica que la esquela de observación se emitió cuando la fecha máxima de reingreso y pago de mayores derechos ya había vencido.

Al respecto, realizado el seguimiento a través del módulo informático de consulta registral, se advierte que el título fue ingresado el 10/8/2022 y observado en dos oportunidades, siendo el último pronunciamiento de fecha 04/11/2022. En esta esquela se señala como fecha de vencimiento el 10/11/2022 y fecha máxima de reingreso el 03/11/2022.

Como se ha señalado, el artículo 25 del RGRP dispone que el asiento de presentación tiene vigencia durante 35 días. Conforme al artículo 28, se produce la prórroga automática por 25 días —entre otros supuestos— cuando se formula observación o liquidación.

Así, tenemos que al plazo inicial de 35 días se le suman los 25 días generados automáticamente por la observación, totalizando 60 días. A ello se adiciona: 1 día de prórroga dispuesto por la Resolución de Unidad

Registral 738-2022-SUNARP-ZR N° IX/ UREG del 12.9.2022. Calculado dicho plazo, se aprecia que la vigencia del asiento de presentación vencía el 10/11/2022, y el sexto día anterior era el 03/11/2022.

Entonces, se verifica que la fecha máxima de reingreso consignada en la esquela del 04/11/2022 es **correcta**, pues esta corresponde al sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación, no existiendo supuesto legal alguno que habilite a las instancias registrales a modificar el plazo reglamentario por las causas expuestas por el administrado.

9. Sin embargo, por efecto de la interposición de la presente apelación, y tal como lo dispone el literal a) del artículo 28 del RGRP, el plazo del asiento de presentación queda prorrogado, ampliación que se contará desde la fecha de la notificación de la presente resolución. En tal sentido, en ejecución de la presente resolución se emitirá una nueva esquela 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 las observaciones formuladas por la primera instancia.

Asimismo, esta instancia no se pronuncia sobre el fondo de la observación del 04/11/2022, por lo que corresponde **dejar subsistente su contenido**, debiendo emitirse una esquela con nuevos plazos en ejecución de esta resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SUBSISTENTE el contenido de la observación formulada al título referido en el encabezamiento, debiendo emitirse una esquela con nuevos plazos, conforme a lo indicado en el último fundamento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral
LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ESQUIVEL LEON Luis Dandy FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 10:10:25-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUERRA MACEDO Rosario Del Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 11:24:21-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 10:30:03-0500