



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4133 -2022-SUNARP-TR

Lima, 14 de octubre de 2022.

APELANTE	:	NERY VÁSQUEZ DÍAZ.
TÍTULO	:	N° 2762311 del 16/9/2022.
RECURSO	:	H.T.D. N° 19657 del 10/10/2022.
REGISTRO	:	De Predios de Cajamarca.
ACTO (s)	:	Levantamiento de hipoteca.
SUMILLA	:	

IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CASO DE TACHA ESPECIAL

El recurso de apelación contra la tachadura 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 tachadura. En consecuencia, es improcedente la apelación formulada con posterioridad a dicho plazo.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó inscribir el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11187968 del Registro de Predios de Cajamarca.
2. El título fue objeto de tachadura especial al amparo del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos el 29/9/2022 por la registradora pública de la Oficina Registral de Cajamarca Inés Huarcaya Rentería
3. Mediante H.T.D. N° 19657 del 10/10/2022, la presentante del título, Nery Vásquez Díaz, interpuso recurso de apelación contra la tachadura especial formulada por la citada registradora.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

RESOLUCIÓN No. - 4133 - 2022 – SUNARP-TR

¿Cuál es el plazo para apelar la tacha especial regulada por el artículo 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. Las tachas 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.

RESOLUCIÓN No. - 4133 - 2022 – SUNARP-TR

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:

- 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.

Además, el artículo 43-A del RGRP precisa:

“(…)

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.

(…)

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

(…)”. (El resaltado es 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.

¹ Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

RESOLUCIÓN No. - 4133 - 2022 – SUNARP-TR

Como puede apreciarse, la tachadura 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 tachadura 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 tachadura.

4. En el presente caso, el título fue objeto de tachadura sustentada en el artículo 43-A del RGRP el **29/9/2022**.

La vigencia del asiento de presentación no correspondía mantenerse por treinta y cinco (35) días, sino sólo por **tres días (3)** contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tachadura especial, esto es, hasta el **4/10/2022**.

Sin embargo, la apelación se ha presentado el **10/10/2022**, esto es, cuando el asiento de presentación ya se encontraba vencido, por lo que no procede la apelación, al haberse interpuesto extemporáneamente.

En tal virtud, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por devenir en **improcedente por extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP².

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 27.5.2004:

“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 eschuela de tachadura³.

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

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

(...) El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

(...)”.

³ Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

RESOLUCIÓN No. - 4133 - 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 CCXXXIX Pleno Registral realizado el día 8 de marzo de 2021 se ha aprobado el siguiente acuerdo:

“Procedencia de apelación contra tachas especiales”

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. De otro lado, se debe indicar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163 del RGRP⁴, 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.

Finalmente, se advierte del recurso de apelación que la apelante solicitó el uso de la palabra a efectos de informar oralmente sobre el caso; sin

⁴ 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. - 4133 - 2022 – SUNARP-TR

embargo, dado que el recurso presentado es improcedente por extemporáneo, corresponde también declarar improcedente el pedido de informe oral.

Interviene el vocal suplente José Arturo Mendoza Gutiérrez en mérito de la Resolución N° 249-2022-SUNARP-PT del 30/09/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

- 1. DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del título señalado en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
- 2. DECLARAR IMPROCEDENTE** el pedido de uso de la palabra formulado en el escrito de apelación.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ALAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral