



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°4156 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 17 de octubre del 2022.

APELANTE : NORY DEL PILAR LÓPEZ BARRIENTOS
TÍTULO : N° 1574839 del 30.05.2022
RECURSO : N° 0049071 del 08.09.2022
REGISTRO : PREDIOS - LIMA
ACTO : INDEPENDIZACIÓN Y OTROS
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° 1574839 presentado el 30.05.2022 se solicita la inscripción de independización y otros respecto al inmueble inscrito en la partida N° 11108795 del Registro de Predios de Lima.
2. Con fecha 23.08.2022 La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, Patricia Alzamora Gonzales, emite esquila de liquidación.
3. Con fecha 08.09.2022 Nory del Pilar López Barrientos interpone recurso de apelación en contra de la esquila de liquidación emitida por la Registradora.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Roberto Carlos Luna Chambi. Del análisis del caso, a criterio de la Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

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

III. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN N° 4156-2022-SUNARP-TR

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.

Asimismo, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 27, ya citado, el Jefe de la Unidad Registral, 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.

Los supuestos de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación se encuentran regulados en el Art. 29¹ del señalado Reglamento.

¹ 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° 4156-2022-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:

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 inadmisible 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”.

“Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados

La suspensión prevista en el artículo 29 opera:

a) En los supuestos de los literales b), c) y f) del artículo 29, desde la comunicación efectuada por el registrador, conjuntamente con el resultado de la calificación del título, a través de la correspondiente esquela, la cual contendrá, además, si fuera el caso, la referencia a los defectos de que adoleciera el título. Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al registrador correspondiente.

b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquela, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquela correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. De presentarse recurso de apelación, éste deberá comprender, de ser el caso, la causa de suspensión señalada.

El presentante del título, sin perjuicio de su derecho a formular recurso de apelación contra la suspensión, podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. En el supuesto de los literales a), d) y e) del artículo 29, el presentante del título podrá, con el reingreso del título, solicitar se reevalúe la suspensión antes que esta sea decretada.

Desaparecida la causal de suspensión, el registrador procederá a extender el asiento de inscripción, a emitir la esquela de tacha o a calificar el título reingresado, según corresponda

RESOLUCIÓN N° 4156-2022-SUNARP-TR

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).*

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 ingresado a la oficina de Catastro, por lo que el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogó por 25 días adicionales, el cual concluía el **31 de agosto de 2022** y no como señala la esquila (01.09.2022).

De acuerdo a lo detallado tenemos que el plazo del asiento de presentación del título que asciende a 60 días, que concluyeron de manera inexorable el **31 de agosto de 2022**.

Sin embargo, el recurso de apelación se interpuso el **08 de setiembre 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

RESOLUCIÓN N° 4156-2022-SUNARP-TR

Registros Públicos², 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 164º del mismo Reglamento.

5. Finalmente, esta instancia como lo señala la apelante, ha advertido excesiva demora en la calificación del título, hecho que corresponde ser comunicado a la Presidencia del Tribunal Registral para los fines a que se contrae el artículo Art. 26 de la Ley 26366 según modificación por Ley 30065.

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/SN de fecha 22.12.2021.

IV. RESOLUCIÓN

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

PONER EN CONOCIMIENTO de la Presidencia del Tribunal Registral lo señalado en el numeral 5 de la presente.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

² 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.