



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 20 de febrero del 2023

APELANTE : **FREDY ZANDRO SOSA JUSTO**
TITULO : N° 3405952 del 14.11.2022
RECURSO : N° 005801 del 17.01.2023
REGISTRO : **PERSONAS JURÍDICAS - HUACHO**
ACTO : **NOMBRAMIENTO DE COMISIÓN DE
USUARIOS DE AGUA**
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. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la elección de los miembros del consejo directivo de la Comisión de Usuarios de Agua Jaiva, en la partida N° 50025089 del Registro de Personas Jurídicas de Huacho.
2. El título fue tachado sustantivamente mediante esquila del 28.11.2022 por el registrador público (e) del Registro de Personas Jurídicas de Huacho Raúl Martín Guzmán Gonzales.
3. Mediante H.T.D. N° 005801 del 17.01.2023, el presentante del título Fredy Zandro Sosa Justo interpuso recurso de apelación contra la citada denegatoria de inscripción.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

- Si se ha apelado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos (en adelante 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 aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado. Este plazo puede ser prorrogado y/o suspendido.

RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

Se produce la prórroga automática del plazo, entre otros supuestos previstos en el artículo 28 del RGRP, 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, no pudiendo exceder en ningún caso de 60 días hábiles, incluida la prórroga.

Conforme al artículo 27 del RGRP el gerente registral (hoy jefe de la Unidad 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 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.

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

3. Por otro lado, en cuanto a las tachas, estas se clasifican en:

a) Tacha sustantiva:

Se encuentra regulada en el Art. 42 del RGRP. Procede la tacha sustantiva cuando el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez de su contenido, existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral, el acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo, se produzca el supuesto de falsedad documentaria.

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

Se encuentra regulada en el Art. 43 del RGRP. 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 de títulos:

Se encuentra regulada en el Art. 43-A del RGRP. Procede cuando el título contenga acto no inscribible, se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la

RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

competente, en el supuesto de independización de predios donde los planos de independización y localización no se encuentren suscritos por funcionario competente o por verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, el título se presente en soporte físico y exista norma expresa que contempla su presentación obligatoria en soporte digital a través del SID – Sunarp, 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 o con una formalidad distinta a la prevista para su inscripción, se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

4. Conforme a lo expuesto en los numerales precedentes, y dado que el artículo 144 del RGRP dispone que el recurso de apelación debe interponerse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se concluye que cuando el artículo 142 establece que procede apelación contra las tachas, se refiere a las tachas sustantivas o especiales y no a las tachas por caducidad de la vigencia del asiento de presentación.

Sin embargo, **siempre la apelación debe interponerse dentro de la vigencia del asiento de presentación.**

5. En el presente caso, efectuado el seguimiento en el Sistema de Consulta Registral de la Sunarp (SIR), se aprecia lo siguiente:

- El título 3405952 se ingresó al Registro el **14.11.2022**
- El título fue tachado sustantivamente mediante esquila del 28.11.2022 por el registrador público (e) del Registro de Personas Jurídicas de Huacho Raúl Martín Guzmán Gonzales.
- El **17.01.2023** se presentó el recurso de apelación contra la tacha sustantiva formulada por el acotado registrador.

6. De conformidad con lo prescrito por el artículo 25 del RGRP, el título *submateria* tuvo una vigencia de **35 días hábiles**, no siendo aplicable la prórroga automática por tratarse de una tacha sustantiva.

Así, efectuado el cómputo de la vigencia del asiento de presentación, tenemos que el título se mantuvo vigente hasta el **09.01.2023**

RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

En consecuencia, a la fecha de la presentación del recurso de apelación (17.01.2023), el asiento de presentación del título *submateria* se encontraba vencido, por lo que el procedimiento registral ya había concluido.

7. 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”¹.

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.

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

8. 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 RGRP³, es decir, que el asiento de

¹ Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

² **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**
(...) El Tribunal Registral se pronunciará: (...) c) Declarando improcedente o inadmisibles la apelación; (...)

³ **Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso**

RESOLUCIÓN N°753-2023-SUNARP-TR

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.

Con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

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.

Regístrese y comuníquese

Fdo

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

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.