



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 462-2023-SUNARP-TR

Lima, 03 de febrero de 2023

**APELANTE** : **VANESA EDITH AGUILAR VALVERDE**  
**TÍTULO** : 2901522 del 28/9/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. 7282 del 23/01/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Barranca  
**ACTO** : Prescripción adquisitiva de dominio.  
**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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de un área de 244.0758 hectáreas del predio de mayor extensión inscrito en la partida 80123719 del Registro de Predios de Barranca.

El título fue observado el 24/11/2022 y luego tachado sustantivamente mediante la esquila de fecha 29/12/2022 por el registrador público de la Oficina Registral de Barranca, José Carlos Durand Hinostraza.

Posteriormente, mediante hoja de trámite documentario 7282 del 23/01/2023 la señora Vanesa Aguilar interpuso recurso de apelación.

#### II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

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

- ¿El recurso de apelación se ha interpuesto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación?

#### III. ANÁLISIS

1. De acuerdo al artículo 142 del Reglamento General de Registros Públicos (RGRP), en el procedimiento registral el recurso de apelación procede contra:

## RESOLUCIÓN No. 462-2023-SUNARP-TR

- b) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores;
- c) Las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- d) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- e) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

A su vez, el literal a) del artículo 144 del mismo Reglamento establece que el recurso de apelación debe interponerse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título. La interposición del medio impugnatorio luego de vencido dicho plazo determina su improcedencia por extemporaneidad.

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.

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. De manera excepcional, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogarse de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta [60] días adicionales, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 27 del Reglamento General.

3. En el presente caso, el título materia de impugnación fue ingresado al Registro el 28/9/2022, siendo observado inicialmente el 24/11/2022 por la registradora Beatriz Roldán Olivera, de manera que se prorrogó su vigencia como lo dispone el literal b) del artículo 28 del RGRP. Asimismo, mediante las resoluciones 921-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 28.11.2022 y 935-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12/12/2022 se prorrogó de manera extraordinaria el plazo de vigencia del asiento de presentación por 2 días y 1 día más, respectivamente, por lo que la fecha de vencimiento del asiento de presentación se produjo el 05/1/2023.

En consecuencia, la fecha máxima para presentar el recurso de apelación era el 05/01/2023, fecha en la que se cumplieron los 63 días de vigencia, sin embargo, el recurso fue interpuesto el 23/01/2023 (conforme se verifica de la H.T.D. 7282), es decir, mucho tiempo después de haber vencido la vigencia del asiento de presentación del título, por lo 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 de los títulos y tampoco

## RESOLUCIÓN No. 462-2023-SUNARP-TR

para disponer que el asiento de presentación se mantenga vigente a pesar de haber caducado.

Sobre este tema, en el VII Pleno —realizado los días 2 y 3 de abril de 2004— se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>1</sup>:

### **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<sup>2</sup>.

En ese orden de ideas, la impugnación 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, como ocurre en el presente caso.

En conclusión, corresponde **declarar la improcedencia del recurso de apelación por extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP<sup>3</sup>.

5. 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 RGRP<sup>4</sup>, 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.
6. Finalmente, al haberse declarado improcedente la impugnación, ello impide examinar el fondo de la cuestión controvertida, siendo así, el pedido de informe oral, que está dirigido a exponer los argumentos que sustentan la apelación, tampoco puede ser atendido; por tanto, este debe ser declarado improcedente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/5/2004.

<sup>2</sup> Criterio adoptado en la Resolución 172-2004-SUNARP-TR-L del 26/3/2004.

<sup>3</sup> Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso

[E] Tribunal Registral se pronunciará:

[...]

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

[...].

<sup>4</sup> 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. 462-2023-SUNARP-TR****IV. RESOLUCIÓN**

**DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del título señalado en el encabezamiento, así como el pedido de informe oral, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Vocal (s) del Tribunal Registral