



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1663-2023-SUNARP-TR

Lima, 18 de abril del 2023.

**APELANTE** : **JOSE ALEJANDRO LUNA ALVA.**  
**TÍTULO** : N° 503563 del 17/02/2023.  
**RECURSO** : Escrito ingresado el 11/04/2023 (Recibo N°2023-4- 8319 por tasa de reenvío).  
**REGISTRO** : Predios de Sullana.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA** :

#### IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CASO DE TACHA ESPECIAL

El recurso de apelación contra la tacha 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 tacha. 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 la incorporación de coordenadas UTM en la partida registral N° 04021894 del Registro de Predios de Sullana.
2. El título fue objeto de tacha especial al amparo del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos el 03/04/2023 por el registrador público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Juan Carlos Zapata More.
3. Mediante escrito ingresado al Registro el 11/04/2023, conforme al recibo N° 2023-41-8319, el presentante del título, José Alejandro Luna Alva, interpuso recurso de apelación contra la tacha especial formulada por el citado registrador.

#### II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

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

¿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

## RESOLUCIÓN No. - 1663 -2023-SUNARP-TR

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.

**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-SN<sup>1</sup>, siendo las causales siguientes:

- a) Contenga acto no inscribible;

---

<sup>1</sup> 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. - 1663 -2023-SUNARP-TR

- 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.

Como puede apreciarse, la tacha 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 tacha 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 tacha.

**4.** En este caso, el título fue objeto de tacha especial sustentada en el artículo 43-A del RGRP el **03/04/2023**.

La vigencia del asiento de presentación no es de treinta y cinco (35) días, sino sólo de **tres días (3)** contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tacha especial, esto es, la vigencia se extendió hasta el **10/04/2023**.

## RESOLUCIÓN No. - 1663 -2023-SUNARP-TR

Sin embargo, la apelación se ha presentado el **11/04/2023** (conforme lo señala el recibo N° 2023-41-8319 correspondiente a la tasa de envío de la apelación), 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 RGRP<sup>2</sup>.

**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 esquila de tacha<sup>3</sup>.

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.

**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 tacha especial**

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.

---

<sup>2</sup> **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...) El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

(...)”.

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

## RESOLUCIÓN No. - 1663 -2023-SUNARP-TR

- Lo que determina que un recurso sea improcedente por extemporáneo, en cualquier caso, incluido en 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. Finalmente, se debe indicar 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.

Estando a lo acordado por mayoría;

### IV. RESOLUCIÓN

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

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL RIVERA SAMILLÁN**

Vocal del Tribunal Registral

---

<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.