



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1936-2023-SUNARP-TR

Lima, 05 de mayo del 2023.

APELANTE : **HIPÓLITO CASIANO MEZA GARAY.**
TÍTULO : N.° 106699 del 11/1/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 033869 del 5/4/2023
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Traslado de dominio
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelación es improcedente cuando a la fecha de su interposición la vigencia del asiento de presentación del título ya ha caducado.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicitó la inscripción de traslado de asiento C0002 de la partida N.° 23418088 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima a las partidas Nos. 46535472, 41942673 y 41948116 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue tachado sustantivamente mediante la esquila de fecha 1/2/2022, por la registradora pública, Rosario Paco Moreno.
3. Con fecha 5/4/2023, Hipólito Casiano Meza Garay interpone recurso de apelación contra la esquila de tacha en mención.

II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Rosario Guerra Macedo.

Del análisis del caso, a criterio de la Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Es procedente la apelación cuando la vigencia del asiento de presentación del título ya ha caducado?

III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos (RGRP) regula la procedencia del recurso de apelación en el procedimiento registral:

Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los

RESOLUCIÓN Nº 1936 -2023-SUNARP-TR

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.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

A su vez, el artículo 144 del RGRP establece que en el procedimiento registral, la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

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 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 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.

RESOLUCIÓN N° 1936 -2023-SUNARP-TR

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 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. El artículo 2 del RGRP regula las causales de conclusión del procedimiento registral:

Artículo 2.- Conclusión del procedimiento

El procedimiento registral termina con:

- 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 sustantiva no es causal de conclusión del procedimiento registral, procedimiento que se mantiene vigente mientras se encuentre vigente el asiento de presentación, entre otros efectos, para interponer recurso de apelación. La tacha especial tampoco es causal de conclusión del procedimiento registral, habiéndose regulado plazos especiales para su apelación.

5. 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.

6. En el presente caso, el título se presentó el 11/1/2023 y fue tachado sustantivamente al amparo de lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos el 1/2/2023.

Según consta de la consulta registral: El asiento de presentación del título era de 35 días hábiles.

RESOLUCIÓN N° 1936 -2023-SUNARP-TR

Adicionalmente, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 024-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18/1/2023 se concedió prórroga por un día, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 025-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 19/1/2023 se concedió prórroga por un día y mediante Resolución de la Unidad Registral N° 026-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24/1/2023 se concedió prórroga por un día.

Por lo tanto, transcurridos los 38 días hábiles (35+3) desde la presentación del título, el plazo de la vigencia del asiento de presentación se cumplió el 6/3/2023, tal como se indicó en la eschela de tacha.

Sin embargo, la apelación se ha interpuesto el 5/4/2023, cuando el plazo de vigencia del asiento de presentación ya se encontraba vencido. En consecuencia, a la fecha de la presentación del recurso de apelación **(5/4/2023)**, 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 2004¹, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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 eschela de tacha"².

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.

En conclusión, corresponde **declarar la improcedencia del recurso de apelación por extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP³.

8. Asimismo, se debe precisar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo

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

² Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

³ **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...).

El Tribunal Registral se pronunciará:

(...).

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación; (...).

RESOLUCIÓN N° 1936 -2023-SUNARP-TR

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.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada por Resolución N° 087-2023-SUNARP/PT del 24/4/2023.

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.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

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.