



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°1993 -2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 08 de mayo de 2023.

**APELANTE** : **LUIS ALBERTO PERALTA CABANILLAS**  
**TÍTULO** : **N° 217960 del 23/01/2023**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 41648 del 26/04/2023**  
**REGISTRO** : **Predios – Lima**  
**ACTO** : **Acumulación**  
**SUMILLA** :

**PLAZO PARA INTERPONER EL 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 título N° 217960 presentado el 23/01/2023 Luis Alberto Peralta Cabanillas solicitó la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas registrales N° 47013682 y N° 15177115 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue observado en fechas 30.01.2023, 10.03.2023, 26.03.2023 y 18.04.2023, en la última ocasión formulada por el registrador público Óscar Alberto Huerta Ayala.
3. Con fecha 26/04/2023, Luis Alberto Peralta Cabanillas interpone recurso de apelación.

**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:

## RESOLUCIÓN N°1993 -2023-SUNARP-TR

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

### III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del Reglamento General de Registros Públicos (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

## RESOLUCIÓN N°1993 -2023-SUNARP-TR

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. En ese sentido se pronuncia el artículo 27 del RGRP que establece:

**“Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación**  
**El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales,** sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.

El Gerente Registral<sup>1</sup> 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 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.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

3. Asimismo, conforme lo señala el artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS:

“142.1 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.

---

<sup>1</sup> Hoy Jefe de la Unidad Registral.

## RESOLUCIÓN N°1993 -2023-SUNARP-TR

142.2 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.

(...).”

4. En el presente caso, el título materia de impugnación fue ingresado al Registro el 23/01/2023, siendo observado<sup>2</sup> el 30/01/2023 generándose la prórroga de la vigencia del asiento de presentación por 25 días.

Adicionalmente, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 026-2023-SUNARP-ZRN°IX UREG del 24/01/2023 se concedió prórroga por un día.

Asimismo, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 107-2023-SUNARP-ZRN°IX UREG del 13/03/2023, se concedió prórroga por un día.

Así, en aplicación del artículo 27 del RGRP, la vigencia del asiento de presentación del título se amplió a 62 días hábiles.

Efectuado el cómputo de la vigencia del asiento de presentación, tenemos que el título se mantuvo vigente hasta el **21/04/2023**.

En consecuencia, a la fecha de la presentación del recurso de apelación (**26/04/2023**), el asiento de presentación del título *submateria* se encontraba vencido, por lo que el procedimiento registral ya había concluido.

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

---

<sup>2</sup> “Artículo 28.- Prórroga automática

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

(...)

b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días”.

## RESOLUCIÓN N°1993 -2023-SUNARP-TR

2 y 3 de abril de 2004<sup>3</sup>, 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 esquila de tacha”<sup>4</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.

En conclusión, corresponde **declarar la improcedencia del recurso de apelación por extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP<sup>5</sup>.

6. Asimismo, se debe precisar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163<sup>o</sup> del RGRP<sup>6</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<sup>o</sup> del mismo Reglamento en mención.

---

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/5/2004.

<sup>4</sup> Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

<sup>5</sup> **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...)

El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

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

<sup>6</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 N°1993 -2023-SUNARP-TR

7. Finalmente, al haberse declarado improcedente el recurso de apelación por extemporáneo, corresponde declarar improcedente la solicitud de informe oral.

Estando a lo acordado por unanimidad con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

### IV. RESOLUCIÓN

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

**DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud de informe oral.

**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