



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XIV

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 009-2026-SUNARP-ZRXIV-UREG

Ayacucho, 21 de enero de 2026.-

VISTOS; Oficio N° 00030-2026-SUNARP/ZRX/UREG, suscrito por la Abg. Eliana Carla Fernández Gamarra Jefa de la Unidad Registral de la Zona Registral N° X, solicita prórroga extraordinaria del título N° 2025-02444020; y

CONSIDERANDOS:

Que, de acuerdo con el artículo 72 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, actualizada mediante Resolución N° 125-2024-SUNARP-SN, las zonas registrales son órganos desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica, dentro del límite que establece la ley y el presente reglamento; dependen jerárquicamente de la Superintendencia Nacional;

Que, el numeral 147.2 del artículo 147 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que: “La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente”;

Que, respecto al plazo de vigencia del asiento de presentación, el artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, de fecha 19 de mayo de 2012, y modificado mediante la Resolución N° 90-2025-SUNARP-SN, de fecha 26 de junio de 2025, establece que: “25.1 El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de este Reglamento. 25.2 Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. 25.3 Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Se admitirá la subsanación hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. El pago de mayor derecho se admitirá hasta el último día de vigencia del asiento de presentación, aplicándose en este caso la prórroga automática prevista en el artículo 28. 25.4 Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso. (...)”;

Que, con relación a la prórroga de la vigencia del asiento de presentación, el artículo 27 del citado T.U.O. del Reglamento establece que: “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 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 (...); Que, en ese sentido, el artículo 28 del citado T.U.O. del Reglamento prescribe que: “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 requiere informe de Base Gráfica Registral, 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”;

Que, por su parte, el artículo 37 del referido T.U.O. del Reglamento, señala que: “37.1 Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete (7) primeros días de su presentación o dentro de los cinco (5) días siguientes al reingreso. (...)37.4 Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes”;

Que, estando a las consideraciones expuestas; es menester poner en conocimiento que la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional Cusco solicitó a la Zona Registral N° X, que se disponga la nulidad de oficio del Memorándum N° 00304-2025-SUNARP/ZRNX/UREG, emitido por dicha Unidad Registral el 15 de mayo de 2025. En atención a ello, la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° X viene evaluando dicho requerimiento en aplicación del artículo 213.2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que establece que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. En consecuencia, se identificó que el Memorándum cuestionado se encuentra directamente vinculado al título N° 2025-02444020, que actualmente está siendo objeto de calificación por parte de la Oficina Registral de Pichari – Zona XIV; y con la finalidad de no perjudicar al administrado este Despacho ha visto por conveniente disponer, de forma excepcional, la prórroga extraordinaria del asiento de presentación del título N° 2025-02444020. por un plazo de días (48) días hábiles;

En uso de las atribuciones conferidas por el literal t) del artículo 87 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobada mediante Resolución N°155-2022-SUNARPSN;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL PLAZO DE VIGENCIA DE TÍTULOS REGISTRAL.

DISPONER la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación del Título N°02444020-2025, de fecha 20 de agosto de 2025, correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, por el plazo de cuarenta y ocho (48) días hábiles adicionales; conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO 2.- NOTIFICACIÓN.

NOTIFICAR copia de la presente resolución al Registrador Público **Wilder Adolfo Soto Castro**, quien está a cargo de la calificación del citado título registral, con conocimiento de la Jefatura Zonal y de la Unidad de Tecnologías de la Información, para los fines correspondientes. **Regístrese y comuníquese,**

Firmado digitalmente
LISBETH ROXANA NIETO CISNEROS
Jefa (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° XIV
SUNARP