



PERÚ

**Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos**

**Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2163-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

LIMA, 24 de mayo de 2024

APELANTE : **JOSE ANTONIO DELGADO PAZ**
TÍTULO : 366783 del 6/2/2024
RECURSO : HTD N° 033319 del 1/4/2024
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Fábrica y subdivisión.

SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE APELACIÓN

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

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la declaratoria de fábrica y subdivisión en vías de regularización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 44849879 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue tachado sustantivamente el 16/2/2024.
3. Mediante HTD N° 033319 del 1/4/2024, el presentante del título José Antonio Delgado Paz interpone recurso de apelación.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

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

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del TUO 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, que 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 Reglamento General de los Registros Públicos. Procede la tacha sustantiva cuando el título:

- Adolece de defecto insubsanable.
- 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 artículo 43 del Reglamento General de los Registros Públicos. 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 de títulos:

- 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.
- Cuando en el supuesto de independización de predios, los planos de independización y localización no se encuentren suscritos por funcionario

competente o de ser el caso por verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.

- El título se presente en soporte físico, cuando 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.

3. Conforme al artículo 25 del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 puede ser 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, no pudiendo exceder en ningún caso de 60 días hábiles, incluido la prórroga.

En el caso de solicitudes de inscripción de actos o derechos de una comunidad campesina, ya sea ante el Registro de Predios o ante el Registro de Personas Jurídicas, la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN, que regula la inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas, establece en el artículo 7.1 que en caso sean observadas (o se encuentre pendiente el pago de los derechos registrales correspondientes), el plazo de vigencia del asiento de presentación será prorrogado automáticamente hasta por 50 días adicionales.

Conforme al artículo 27 del TUO 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 Reglamento General de los Registros Públicos.

4. 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 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 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos 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 y 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 este caso, el título se presentó el 6/2/2024 y fue tachado sustantivamente el 16/2/2024.

Según consta de la Consulta Registral:

- El asiento de presentación del título es 35 días hábiles al haber sido objeto de tacha sustantiva.
- El título no cuenta con prórrogas.
- El título no fue suspendido.

Por lo tanto, transcurridos 35 días hábiles desde la presentación del título, el plazo se cumplió el 26/3/2024, y teniendo en cuenta que el título no fue suspendido ni prorrogado, el asiento de presentación venció en dicha fecha tal como se indicó en la esquila de tacha sustantiva.

Sin embargo, la apelación se ha interpuesto el 1/4/2024, cuando el plazo de vigencia del asiento de presentación del título se encontraba vencido.

En este caso, la apelación se ha interpuesto fuera de la vigencia del asiento de presentación, esto es, extemporáneamente, por lo que debe ser declarada **improcedente**.

Con la intervención de los vocales(s) Maritha Elena Escobar Lino autorizada mediante Resolución N° 119-2024-SUNARP-PT del 30/4/2024 y Emilio Eduardo Galdos Villena autorizado mediante Resolución N° 105-2024-SUNARP-PT del 19/4/2024.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporánea la apelación interpuesta al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

EMILIO EDUARDO GALDOS VILLENA

Vocal (s) del Tribunal Registral

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Vocal (s) del Tribunal Registral