



PERU

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 065 - 2010 - SUNARP-TR-L

Lima, 15 ENE. 2010

APELANTE : **ROLANDO RAMOS CAHUANA.**
TÍTULO : **N° 679284 del 24 de setiembre de 2009.**
RECURSO : **N° 87419 del 29 de diciembre de 2009.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **DECLARATORIA DE FABRICA.**



SUMILLA

PLAZO PARA APELAR EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El plazo para formular apelación en el procedimiento registral es el previsto en la normativa especial conforme al artículo 2009 del Código Civil; en tal sentido, no resulta de aplicación la Ley del Procedimiento Administrativo General conforme al artículo II del Título Preliminar de esta Ley.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independizaciones respecto del predio ubicado en Pasaje Paul Escobar, Mz. 20 Lote 25, Tercera Etapa del Sector Vallecito Bajo del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui del distrito de Villa María del Triunfo.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 2 - Ley N° 27157, con firmas certificadas por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 15 de setiembre de 2009.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por Verificador Responsable Jorge Walter Martos Montoya con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 22 de setiembre de 2009.
- Anexo N° 4 sobre subsanación de observaciones, con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 14 de diciembre de 2009.
- Anexo N° 4 sobre subsanación de observaciones, con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 26 de noviembre de 2009.
- Plano perimétrico de independización del Cuarto piso, con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 26 de noviembre de 2009.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 165 -2009 expedido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 16 de julio de 2009.
- Reglamento Interno de la Ley N° 27157, con firmas certificadas por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 15 de setiembre de 2009.
- Plano de Ubicación y Localización con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 15 de setiembre de 2009.
- Plano de Distribución del 1, 2, 3 y azotea con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 15 de setiembre de 2009.

M

[Handwritten signature]



- Plano Perimétrico de Independización con firma certificada por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 15 de setiembre de 2009.

Con el recurso de apelación, el solicitante ha presentado los siguientes documentos:

- Anexo N° 4 sobre subsanación de observaciones con firmas certificadas por notario Juan Gustavo Landi Grillo el 21 de diciembre de 2009.
- Declaración Jurada formulada por Luis Alberto García Palao con firma certificada por Juez de Paz Letrado de Aucayacu Nelly Fonseca Livias el 21 de diciembre de 2009.
- Fotocopia de documentos a nombre de Luis Alberto García Palao.



DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Víctor Huamán de la Cruz, formuló tacha del título por vencimiento del asiento de presentación, en los siguientes términos:

"De conformidad con el art. 43 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título por cuanto no se ha subsanado la observación formulada el 17/12/2009, dentro del término legal correspondiente:

I. Con respecto a la prórroga de la vigencia del asiento de presentación

1. Se procede a remitir su pedido a la Gerencia de Propiedad Inmueble, mediante Informe N° 004-2009, a fin que proceda conforme a sus atribuciones.

II. Formalidad

1. Se observa que al certificar la firma de los representantes de doña Felipina Palao Rozas, no se acredita la certificación de la firma de Luis Alberto García Palao, por lo que deberá aclarar ya que de acuerdo al poder inscrito con el número de partida N° 1232607 del Registro de Mandatos y Poderes, los representantes deben intervenir de forma conjunta para el ejercicio de las facultades establecidas, en ese sentido al no estar interviniendo el Sr. Luis Alberto García Palao sírvase presentar un documento privado legalizado con la firma de éste en donde ratifique el contenido de los Anexos 4 de fecha 26/11/09 y 14/12/09.

III. Reglamento Interno

1. Del documento aclaratorio de fecha 14/12/09 (anexo 4) se observa en el artículo 3° que la unidad inmobiliaria 4 del primer y segundo piso se asignan el uso de vivienda; sin embargo a la unidad del tercer piso lo determinan como futura vivienda de manera correcta, en ese sentido sírvase aclarar dicho artículo respecto al uso de la unidad inmobiliaria 4 del primer y segundo piso."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Que interpone el recurso dentro del término que establece la Ley de Procedimiento Administrativo General.
- Que no ha sido notificado de la observación de fecha 17/12/2009 y tomó conocimiento el 18/12/2009, cumpliendo con subsanar todas las observaciones conforme acredita con documentos que adjunta.



RESOLUCIÓN No. - 065 - 2010 - SUNARP-TR-L

- Que el 22/12/2009 presentó documentos a Mesa de Partes de la Zonal Surco conforme al cargo que adjunta, no obstante se tachó el documento a pesar que la fecha de vencimiento era del 22/12/2009.
- La Mesa de Partes de Surco no recibió los documentos como establece el artículo 119 numeral 2 y artículo 124 numerales 124.1 y 124.2 de la Ley N° 27444.
- El predio se ubica en el Pueblo Joven José Carlos Mariátegui donde vive gente de bajos recursos, lo que se debe tener en cuenta para resolver.
- Solicita tener en cuenta la solicitud de prórroga de 14/12/2009, así como los documentos con subsanación de todas las observaciones de 22/12/2009 que le fueron rechazados en Mesa de Partes de la Zonal de Surco.



IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si el recurso de apelación se ha planteado dentro de plazo reglamentario.

V. ANÁLISIS

1. El artículo 2009 del Código Civil dispone que "los registros públicos a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales."

Conforme a ello, tratándose de una disciplina con autonomía normativa, sus aspectos sustantivos y de procedimientos se rigen por legislación propia.

En esa línea, el artículo 1° del Reglamento General de los Registros Públicos establece que "el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. (...)"

2. De otro lado, de conformidad con el artículo II del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, dicha ley "regula las actuaciones de la función administrativa del Estado y el procedimiento administrativo común desarrollados en las entidades."

Asimismo, el citado artículo dispone que "los procedimientos especiales creados y regulados como tales por ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto."

Como se aprecia, el procedimiento registral se rige por su propia normativa y no por la normativa que rige al procedimiento administrativo, la cual se aplica sólo supletoriamente.

3. En tal sentido, corresponde determinar si, conforme a la normativa especial que rige al procedimiento registral, el recurso de apelación se ha interpuesto dentro del plazo reglamentario.



El artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el recurso de apelación se interpone, en el procedimiento registral, "dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación."

El artículo 25 del mismo Reglamento señala que "el asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco días a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este Reglamento"; es decir, el plazo ordinario de vigencia es de 35 días hábiles.



4. De otro lado, el artículo 27, en concordancia con el literal b) del artículo 28 del Reglamento citado regula la prórroga de la vigencia del asiento de presentación hasta por veinticinco (25) días hábiles adicionales, cuando se formule observación o liquidación o el título requiera informe catastral. Añade la indicada normativa que "en estos supuestos, en ningún caso el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días."

En el presente caso, el título *submateria*, presentado al Registro el 24 de setiembre de 2009 contaba con un plazo de vigencia de 60 días hábiles al haber operado la prórroga automática aludida en el párrafo precedente, con lo cual, su vencimiento se produjo el 22 de diciembre de 2009.

5. Con relación a la prórroga extraordinaria del asiento de presentación prevista en el segundo párrafo del artículo 27 del Reglamento General de los Registros Públicos, cabe señalar que su otorgamiento corresponde al Gerente Registral o al Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas. Asimismo, el artículo 30 de dicho Reglamento dispone que "la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación, o la suspensión de su cómputo, se hará constar en el Diario."

Al respecto, verificado el Sistema de Información Registral (SIR), se aprecia que no se ha concedido al título alzado, la prórroga adicional extraordinaria solicitada.

Asimismo, en el archivo administrativo de la Gerencia de Propiedad Inmueble consta el cargo de entrega del Oficio N° 4016-2009-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI de 18 de diciembre de 2009, cursado al domicilio del recurrente, a través del cual se deniega la prórroga extraordinaria solicitada, el mismo que fue recibido el 30 de diciembre de 2009 por Abel Ramos Negrete.

6. En consecuencia, con arreglo a lo previsto en el literal a) del artículo 144, concordante con los artículos 25 y 27 del Reglamento General de los Registros Públicos, el recurso de apelación ingresado el 29 de diciembre de 2009, cuando ya había vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación del título (22/12/2009), deviene improcedente por extemporáneo.

7. Con relación a lo manifestado por el recurrente, en el sentido que la Oficina Zonal de Surco no cumplió con recibir documentación subsanatoria relativa al título apelado el 22 de diciembre de 2009, fecha de vencimiento del asiento de presentación, cabe señalar que el penúltimo párrafo del artículo 37 del Reglamento General de los Registros Públicos establece de modo expreso que "el reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al



RESOLUCIÓN No. - 065 - 2010 - SUNARP-TR-L

vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazarán de plano."

En el presente caso, siendo que la vigencia del asiento de presentación del título alzado concluía el 22 de diciembre de 2009, el plazo para la subsanación de deficiencias venció el 15 de diciembre de 2009, como se indicó en el encabezamiento de la esquila de observación. En tal sentido, el reintegro solicitado el 22 de diciembre de 2009 resultaba extemporáneo.

El último párrafo del artículo 37 antes citado precisa que "los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reintegro y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 144 de este Reglamento."

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporáneo el recurso de apelación planteado por Rolando Ramos Cahuana respecto del título N° 679284 del 24 de setiembre de 2009, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

