

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL RGRP PARA APLICAR LA SUSPENSIÓN A LOS  
TÍTULOS SIN DEFECTOS Y MEJORAR LA ECONOMÍA PROCESAL EN EL  
PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

**PROJECT OF MODIFICATION TO THE RGRP TO APPLY SUSPENSION TO TITLE WITHOUT  
DEFECTS AND IMPROVE THE PROCEDURAL ECONOMY IN THE REGISTRATION  
PROCEDURE**

*Fred Williams Quilcat Quilcat<sup>1</sup>  
Xiomara Cabrera Cabrera<sup>2</sup>*



Recibido: 23/05/2020

Aprobado: 12/07/2020

En línea: 27/07/2020

DOI: <https://doi.org/10.26495/re.v4i2.1316>

### **Resumen**

*La investigación tuvo como escenario el Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo. El objetivo planteado fue elaborar un proyecto de modificación al Reglamento General de los Registros Públicos para aplicar la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación cuando el título presentado no tenga defectos, y mejorar la economía procesal en el procedimiento registral. Se utilizaron métodos del nivel teórico y empírico con análisis estadístico. Como resultado, se demostró los efectos dilatorios que genera la aplicación simultánea de la suspensión con la prórroga por observación y/o liquidación de los títulos pendientes, en el plazo de inscripción de los títulos posteriores sin defectos, derechos pendientes de pago, ni obstáculos para su inscripción; por lo que se concluyó con la formulación de una propuesta de modificación normativa que difiera la aplicación de la suspensión cuando concurra con una causal de prórroga por observación y/o liquidación.*

**Palabras clave:** *Asiento de presentación, economía procesal, procedimiento registral, prórroga, suspensión.*

### **Abstract**

*The investigation was based on the Land Registry of the Registry Office of Trujillo. The objective was to prepare a draft amendment to the General Regulation of Public Registries to apply the suspension of the term of the presentation seat when the title presented has no defects, and improve the procedural economy in the registration procedure. Methods of the theoretical and empirical level were used with statistical analysis. As a result, the delaying effects generated by the simultaneous application of the suspension with the extension due to observation and / or liquidation of the pending titles were demonstrated, in the term of registration of the subsequent titles without defects, pending payment rights, or obstacles to your registration; Therefore, it was concluded with the formulation of a proposal for regulatory modification that differs the application of the suspension when it concurs with a cause for extension by observation and / or liquidation.*

**Keywords:** *presentation seat, procedural economy, registration procedure, extension, suspension.*

---

<sup>1</sup> Abogado. Graduado de la Universidad Nacional de Trujillo, egresado de la Maestría en Derecho Constitucional y Administrativo de la misma Casa Superior de Estudios. Sustentó tesis para optar el Grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral en la Escuela de Posgrado de la USS, aprobando por unanimidad, Registrador Público Titular de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo, Perú, [fredquilcat@gmail.com](mailto:fredquilcat@gmail.com).

<sup>2</sup> Doctora en Ciencias Pedagógicas. Abogada. Docente de la Escuela de Posgrado. Universidad. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4783-0277> E-mail: [xiomarcabrera@crece.uss.edu.pe](mailto:xiomarcabrera@crece.uss.edu.pe)

## **Introducción**

Cuando se presenta un título a los Registros Públicos se extiende en el Libro Diario de esta entidad un asiento de presentación, en el que se anotan entre otros datos, el día y hora en que el título fue presentado.

A partir de la vigencia del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos<sup>3</sup> N° 195-2001-SUNARP-SN, el asiento de presentación tiene una vigencia inicial u ordinaria de 35 días hábiles, plazo que puede ser suspendido o prorrogado de configurarse alguna de las causales previstas para cada caso.

Conforme al citado Reglamento, el procedimiento registral concluye: i) con la inscripción, ii) la aceptación del desistimiento total de la rogatoria, o iii) el vencimiento del plazo de vigencia del asiento de presentación del título. Por ello se debe tener especial cuidado en la regulación y aplicación de las causales de prórroga y suspensión, pues resultan determinantes para definir el momento en que concluirá el procedimiento registral.

A nivel internacional, regional e institucional, la suspensión en el procedimiento registral constituye una institución muy importante, pues impide la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación por obstáculos temporales (en algunos casos atribuibles al propio Registro) que resultan insuperables para el usuario. Por ejemplo, la existencia de un título anterior cuya eventual inscripción excluya la del título presentado en segundo lugar, la pérdida o destrucción de la partida registral vinculada o del título archivado necesario para la calificación, entre otros supuestos. Sin esta institución, los títulos ‘vencerían’ inexorablemente en el tiempo, afectando con ello su prioridad en el Registro.

Sin duda, se trata de un tema de actualidad, pues diariamente los registradores públicos, como parte de su labor de calificación registral, deben suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación de los títulos cada vez que se configura alguna causal establecida en el artículo 29 del RGRP (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, 2012) u otras desarrolladas por la jurisprudencia registral.

Sin embargo, existen aspectos perfectibles en su regulación, pues a pesar de los esfuerzos realizados en torno a esta temática, se ha identificado algunos defectos y omisiones, como: no haber establecido una regulación especial que evite la aplicación concurrente de la suspensión y la prórroga por observación y/o liquidación; deficiencia que genera el siguiente problema: Dilación en la inscripción de los títulos posteriores sin defectos en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V, que limita la economía procesal en el procedimiento registral.

El problema formulado existe desde del 11 de abril del 2005, fecha de entrada en vigencia de la Resolución N° 065-2005-SUNARP-SN, que modificó el RGRP incorporando la prórroga automática por observación y/o liquidación. A partir de ese momento, coexistieron en el ordenamiento registral peruano causales de suspensión (previstas desde el año 2001) y de prórroga automática por observación y/o liquidación. No obstante, no se distinguió la oportunidad de su aplicación en caso de concurrencia; omisión que viene generando que la suspensión y la prórroga por observación y/o liquidación, a pesar de tener efectos y fines claramente diferenciados, se apliquen de manera simultánea a un mismo asiento de presentación, afectando con ello la vigencia del principio de economía procesal en el procedimiento registral de los títulos posteriores.

---

<sup>3</sup> En adelante “Resolución”.

En el mundo no se ha encontrado referencias sobre este tipo de problema debido a que la Ley Hipotecaria española (Decreto, 1946), referente inmediato de la legislación peruana y otras legislaciones iberoamericanas, a lo largo de sus 328 artículos, sólo establece la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en dos supuestos: en el caso de recurrirse la calificación, desde el día de interpuesta la demanda o formulado el recurso hasta su resolución definitiva (art. 66.3), supuesto que el RGRP establece como una causal de prórroga automática; y en el caso que por causa legítima y justificada no se hubiera abonado el impuesto dentro de sesenta días de efectuada la última notificación, hasta que se realice el pago (art. 255.4).

Esta regulación -casi ausente y dispersa- de la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en la normativa registral de España, responde a que la fórmula adoptada por la Ley y el Reglamento Hipotecario (Decreto, Reglamento Hipotecario, 1947) para preservar la prioridad registral de los títulos no inscritos, fue otra: regular la anotación preventiva por defectos subsanables o imposibilidad del registrador (art. 42.9, 248.3, 238.4 de la LH) y disponer que la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación de un título traiga consigo la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación de los títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores (arts. 97, 111 y 432.2 del RH).

El autor entiende que por estas razones la doctrina comparada no es profusa al abordar la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación.

En el Perú, por el contrario, la suspensión se reguló por primera vez en el RGRP aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN, suscitando a partir de entonces comentarios de diversos especialistas en la materia. Al respecto, Gonzales Loli (2002) ha precisado la finalidad de la suspensión, los efectos que produce su aplicación, desarrollando cada una de las causales que la motivan. Becerra Sosaya (s.f.) por su parte, ha comentado la suspensión sin observación de un título que carecía de defectos regulada en el texto original de esta norma.

No obstante, en ninguna de estas ni otras investigaciones revisadas se ha planteado la posibilidad de diferir la suspensión al momento en que el título carezca de defectos u obstáculos para su inscripción; ni se ha demostrado las implicancias que trae consigo la aplicación simultánea de la suspensión y la prórroga por observación y/o liquidación; lo que justifica la presente investigación.

Para resolver el problema se ha planteado el objetivo general que consiste en elaborar un proyecto de modificación al RGRP para aplicar la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación cuando el título presentado no tenga defectos, y mejorar la economía procesal en el procedimiento registral.

### **Material y métodos**

En la investigación realizada se aplicaron principalmente los siguientes métodos teóricos: Histórico lógico, el cual permitió realizar un análisis evolutivo de la suspensión en la legislación peruana, identificando sus rasgos esenciales; inductivo-deductivo, cuya aplicación permitió identificar aspectos comunes en el estudio casos, para luego establecer inferencias aplicables a situaciones análogas; y sistémico-estructural-funcional, que estudiar la suspensión como parte del procedimiento registral, delimitando la función que cumple dentro del mismo.

Se planteó como hipótesis: Si se elabora un proyecto de modificación al RGRP para aplicar la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación a partir del momento en que el título presentado no tenga defectos, mejorará la economía procesal en el procedimiento registral; definiendo como variable independiente: Proyecto de modificación al RGRP; y como variable dependiente: economía procesal.

La investigación fue descriptiva-explicativa, ajustando el estudio a un diseño de investigación no experimental, cuyo propósito fue describir cada una de las variables, analizando su incidencia e interrelación en un período de tiempo delimitado. De acuerdo a su enfoque fue mixta, cualitativa-cuantitativa.

Se analizaron 29 títulos, utilizando como límite espacial: títulos presentados al Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo; y como límite temporal: títulos presentados el año 2017. Se utilizó como criterio de inclusión: títulos sin defectos ni derechos pendientes de pago cuyo asiento de presentación fue suspendido por títulos pendientes simultáneamente suspendidos y prorrogados por observación y/o liquidación; y como criterio de exclusión: títulos con asiento de presentación suspendido, sin que se haya hecho constar en el Diario la suspensión decretada.

**Tabla 1**

*Títulos suspendidos sin defectos ni derechos pendientes de pago por títulos pendientes suspendidos y simultáneamente prorrogados por observación y/o liquidación*

POBLACIÓN					
N° DE TÍTULO (PRESENTACIÓN)					
68332-2017	<b>314902-2017</b>	<b>839831-2017</b>	<b>1651722-2017</b>	<b>1981241-2017</b>	<b>2276640-2017</b>
<b>10/01/2017</b>	09/02/2017	21/04/2017	07/08/2017	15/09/2017	23/10/2017
88173-2017	<b>314904-2017</b>	<b>992049-2017</b>	<b>1672207-2017</b>	<b>1998365-2017</b>	<b>2336808-2017</b>
<b>12/01/2017</b>	09/02/2017	12/05/2017	09/08/2017	18/09/2017	30/10/2017
88174-2017	<b>314906-2017</b>	<b>1002466-2017</b>	<b>1675282-2017</b>	<b>2020389-2017</b>	<b>2630753-2017</b>
<b>12/01/2017</b>	09/02/2017	15/05/2017	09/08/2017	20/09/2017	06/12/2017
134604-2017	<b>516088-2017</b>	<b>1274898-2017</b>	<b>1809262-2017</b>	<b>2092824-2017</b>	<b>2667077-2017</b>
<b>18/01/2017</b>	08/03/2017	16/06/2017	24/08/2017	29/09/2017	12/12/2017
267338-2017	<b>586829-2017</b>	<b>1597382-2017</b>	<b>1915308-2017</b>	<b>2098194-2017</b>	-----
<b>03/02/2017</b>	17/03/2017	31/07/2017	07/09/2017	29/09/2017	

*Fuente:* Elaboración propia, basado en [siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/](http://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/)

La población de 29 títulos fue analizada en su totalidad, por lo que no existió necesidad de obtener muestras de análisis.

Se hizo uso del método empírico de análisis de contenido, el cual permitió analizar las esquelas y anotaciones de inscripción de los títulos que conforman la población, así como las constancias efectuadas en el libro diario respecto a la prórroga y suspensión de su respectivo asiento de presentación, y la fecha de inscripción, entre otros aspectos relevantes.

La técnica empleada en la recolección de datos fue la revisión de documentos. En ese sentido, previa autorización de la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo, se revisaron las esquelas emitidas en cada título, y de haberse inscrito, las respectivas anotaciones de inscripción, así como el libro diario. Se utilizó un instrumento de análisis de contenido en una hoja de cálculo con la finalidad de listar y consolidar la información obtenida. La recolección de datos fue siguiendo las normas de investigación, con pleno respeto a las ideas de sus autores.

## Resultados

**Tabla 2**

*Títulos pendientes en la partida matriz 11008875 por los cuales se suspendió el título 992049-2017*

TÍTULO PENDIENTE	PRESENTACIÓN	CONCLUYÓ PROCEDIMIENTO	I	D	V	SUSPENDIDO	OBS/LIQ
107242-2015	20/11/2015	26/06/2017			x	SI	SI
22294-2016	04/03/2016	11/07/2017			x	SI	SI
860235-2016	07/06/2016	03/08/2017	x			SI	SI
2218679-2016	01/12/2016	10/07/2017			x	SI	SI
2381040-2016	22/12/2016	22/06/2017	x			SI	SI
2376837-2016	22/12/2016	20/06/2017	x			SI	NO
68332-2017	10/01/2017	14/07/2017	x			SI	NO
108444-2017	16/01/2017	11/09/2017	x			SI	SI
143050-2017	19/01/2017	26/06/2017			x	SI	SI
161170-2017	23/01/2017	23/06/2017	x			SI	SI
389173-2017	20/02/2017	01/09/2017		x		SI	SI
449775-2017	28/02/2017	19/09/2017			x	SI	SI
523807-2017	09/03/2017	22/05/2017	x			NO	NO
653136-2017	27/03/2017	22/06/2017			x	SI	SI
727954-2017	05/04/2017	21/11/2017			x	SI	SI
780679-2017	12/04/2017	28/12/2017	x			SI	SI
780682-2017	12/04/2017	20/09/2017			x	SI	SI
884190-2017	27/04/2017	18/01/2018	x			SI	SI
943732-2017	05/05/2017	03/08/2017			x	NO	NO

Fuente: Elaboración propia, basado en [siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/](http://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/)

**ANOTACION DE TACHA**

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 002 )**

Nro de TITULO : **2016-00860235**  
 Fecha de Presentación : **07/06/2016**

---

Señor(es) : GARCIA RONCAL LUIS HUMBERTO.  
 Se tacha el presente título por cuanto  
 ACTO ROGADO: ANOTACIÓN PREVENTIVA  
 Se tacha el presente título por cuanto:  
 1.- Se ha desistido del mismo mediante solicitud con firma fedateada de fecha 01 de Agosto del 2017, por lo que se pone fin al procedimiento registral. En ese sentido, se procede a la Tacha del presente título de conformidad con el Art. 13 del TUO del RGRP.  
 Se devuelve toda documentación presentada en el presente título a través del área de mesa de Partes.

Derechos pagados : S/ 38.00 soles, derechos cobrados : S/ 32.00 soles.  
 Derechos por devolver : S/ 6.00 soles.  
 Recibo(s) Número(s) 00006803-254.- Trujillo, 03 de Agosto de 2017

**Imagen 1:** Esquema de tacha por desistimiento del título 860235-2016  
 Fuente: <http://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/login.html#/>

Fecha de Impresión 22/02/2020 09:46:48			
Número de Título :	00587460	Año de Título :	2017
		Ofic. Registral del Título :	TRUJILLO
Tipo de Registro :	PROPIEDAD INMUEBLE		
Partidas vinculadas:			
P14038923			
Actos Registrales :			
PREDIAL - DEMANDA			
Fecha y Hora de Presentación :	17/03/2017 11:53:46	Fecha de Vencimiento :	25/04/2019
Estado :	TACHADO	Lugar de Presentación :	TRUJILLO
Presentante :	GUERRA SALAS, GUILLERMO LUDWIG FEDERICO		
Documento :	DNI-72013697		

**Imagen 2:** Reporte de seguimiento del título 587460-2017

Fuente: <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/login.html#!/>

Fecha de Impresión 22/02/2020 09:53:07			
Número de Título :	01501263	Año de Título :	2017
		Ofic. Registral del Título :	TRUJILLO
Tipo de Registro :	PROPIEDAD INMUEBLE		
Partidas vinculadas:			
11310360			
Actos Registrales :			
DECLARATORIA DE FABRICA ( PROPIEDAD )			
Fecha y Hora de Presentación :	17/07/2017 15:55:13	Fecha de Vencimiento :	
Estado :	OBSERVADO	Lugar de Presentación :	TRUJILLO
Presentante :	BRICENO ZAVALA, LUIS ELIAS		
Documento :	D.N.I-40500571		

**Imagen 3:** Reporte de seguimiento del título 1501263-2017

Fuente: <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/login.html#!/>

**Señor(es) : ROCIO DEL PILAR AZAÑERO SANDOVAL**  
 En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

**Acto Rogado:** Traslación de Dominio  
**a). Antecedentes:** Partida N° 14038057 - 14042045.  
**b). Identificación de los defectos:**

1.- Verificada las partidas P14038057 y P14038057 se verifica la existencia de un título pendiente: 2016-2078919, respecto a una traslación de dominio de la causante JULIA EDELMIRA REYES RODRIGUEZ, el cual se encuentra actualmente observado; por lo que previamente se debiera subsanar o esperar el vencimiento del asiento de presentación del mismo, para luego reingresar el presente título para su calificación integral. Por ello en virtud del artículo 29 literal a) del TUO de los aRGRP, se procede a la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del presente título.

\*\* Se reserva la calificación integral hasta el momento del reingreso.

**c) Base legal:**  
 Art. 29 32 y 40 del TUO del RGRP/ Art. 166 y 2011 del C.C.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00  
 Trujillo, 06 de Febrero de 2017.

**Imagen 4:** Esquela de observación del título 267338-2017

Fuente: <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/login.html#!/>

**Tabla 3**

*Títulos suspendidos sin defectos ni derechos pendientes de pago por títulos pendientes suspendidos y simultáneamente prorrogados por observación y/o liquidación*

TITULO SUSPENDIDO S/DEFECTOS	PARTIDA REGISTRAL	TITULO PENDIENTE			
		NÚMERO	PRESENTACIÓN	SUSPENDIDO C/DEFECTOS	¿INSCRITO?
88173-17 (12/01/2017)	04001656	1813360-2016	07/10/2016	NO	SI
		2388748-2016	23/12/2016	SI	SI
		2436685-2016	30/12/2016	SI	SI
		77531-2017	11/01/2017	NO	NO
		77534-2017	11/01/2017	NO	NO
		77536-2017	11/01/2017	NO	NO
		77540-2017	11/01/2017	NO	NO
		88172-2017	12/01/2017	SI	SI
267338-17 (03/02/2017)	P14042045	2078919-2016	14/11/2016	SI	NO
	P14038057				
1274898-17 (16/06/2017)	11090690	1098713-2017	25/05/2017	SI	NO
		579808-2017 (bloqueo)			
1597382-17 (31/07/2017)	11077666	529905-2017	09/03/2017	SI	NO
	11077669				
1651722-17 (07/08/2017)	11001795	529905-2017	09/03/2017	SI	NO
	11077670				
1672207-17 (09/08/2017)	04001656	540080-2017	10/03/2017	SI	SI
		540081-2017	10/03/2017	SI	NO
		839830-2017	21/04/2017	NO	NO

		839831-2017	21/04/2017	NO	SI
		1193694-2017	06/06/2017	NO	SI
		1193695-2017	06/06/2017	SI	SI
		1361250-2017	28/06/2017	SI	NO
1915308-17 <b>(07/09/2017)</b>	P14038923	587460-2017	17/03/2017	SI	NO
1981241-17 <b>(15/09/2017)</b>	04041791	631345-2017	23/03/2017	SI	NO
2020389-17 <b>(20/09/2017)</b>	11310360	1501263-2017	17/07/2017	SI	SUSPENSIÓN VIGENTE
2276640-17 <b>(23/10/2017)</b>	04004037	1609418-2017	01/08/2017	NO	NO
		1616979-2017	02/08/2017	NO	NO
		1678664-2017	09/08/2017	NO	NO
		1785230-2017	22/08/2017	SI	NO
		1973651-2017	14/09/2017	SI	SI
		2275924-2017	23/10/2017	SI	SI
2336808-17 <b>(30/10/2017)</b>	04000870	1899122-2017	06/09/2017	SI	NO
		2178786-2017	10/10/2017	NO	SI
		2334547-2017	30/10/2017	SI	SI
2667077-17 <b>(12/12/2017)</b>	04000214	2188978-2017	11/10/2017	NO	SI
		2188981-2017	11/10/2017	SI	NO

Fuente: Elaboración propia, basado en [siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/](http://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/formulario/#/)



## **Discusión**

Como puede observarse de la tabla 2, cuando se presentó el título 992049-2017 al Registro de Predios de Trujillo (12/05/2017), en la partida N° 11008875 se encontraban en trámite al menos 20 títulos, de los cuales 17 fueron suspendidos, y de estos, a su vez, 15 presentaban defectos y/o derechos pendientes de pago. Situación similar ocurrió con el título 839831-2017 con respecto a la partida vinculada n° 04001656, lo que evidenció la existencia de una gran cantidad de títulos suspendidos en las partidas matrices.

Asimismo, como puede apreciarse en las imágenes 1, 2 y 3:

- El procedimiento registral iniciado mediante el título 860235-2016 de fecha 07/06/2016, concluyó por desistimiento total de la rogatoria el 03/08/2017, es decir, luego de transcurridos 284 días hábiles.

- El procedimiento registral correspondiente al título 587460-2017 presentado el 17/03/2017, concluyó por vencimiento del plazo de vigencia de su respectivo asiento de presentación el 25/04/2019, es decir, luego de 515 días hábiles de iniciado.

- El procedimiento registral iniciado mediante el título 1501263-2017 presentado el 17/07/2017, aún no concluye, pues subsiste la causa que determinó la suspensión de su respectivo asiento de presentación.

Cabe resaltar que ninguno de estos títulos fue materia de apelación, con lo cual quedó se evidenciada la duración extendida del procedimiento registral de los títulos pendientes.

Por otro lado, como se desprende de la imagen 4, el título 267338-2017 carecía de defectos y derechos pendientes de pago; sin embargo, al existir títulos pendientes incompatibles, compatibles que debían extenderse en el mismo rubro, o por orden de extensión de asientos; el plazo de vigencia de su respectivo asiento de presentación fue suspendido. Lo mismo ocurrió con los títulos 88173-17, 1274898-17, 1597382-17, 1651722-17, 1672207-17, 1915308-17, 1981241-2017, 2020389-17, 2276640-2017, 2336808-2017 y 2667077-17.

No obstante, como se aprecia en la tabla 3, el 59% de los títulos pendientes que determinaron estas suspensiones había sido simultáneamente suspendido y prorrogado por observación y/o liquidación, y el 53% de los procedimientos registrales iniciados con estos títulos pendientes concluyó sin que se subsanen los defectos advertidos y/o se cancele los mayores derechos liquidados. Es decir, más de la mitad de los títulos simultáneamente suspendidos y prorrogados, no llegó a ser inscrito por razones atribuibles al usuario.

De este modo quedó demostrada la puesta en espera de los títulos posteriores sin defectos, derechos pendientes de pago ni obstáculos para su inscripción. Asimismo, se demostró que la dilación de la inscripción de estos títulos se debió a los títulos pendientes simultáneamente suspendidos y prorrogados por observación y/o liquidación.

Ante esta situación, resulta necesario modificar el RGRP, a fin de diferir la aplicación de la suspensión hasta el momento en que se hayan subsanado los defectos del título, superado los obstáculos que impiden su inscripción y cancelado los mayores derechos liquidados, dentro de los plazos máximos que establece al efecto dicho Reglamento.

De este modo, cuando concurra una causal de suspensión y el título presente defectos no subsanados y/o derechos no pagados: el procedimiento registral concluirá al vencimiento del plazo de vigencia de su

respectivo asiento de presentación<sup>4</sup>, sin aplicar suspensión alguna. Además, se reducirá el plazo de atención de los títulos posteriores, sobre todo de aquéllos que no presentan defecto alguno.

## **PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 29 Y 123 Y ADICIONA EL ARTÍCULO 29-A AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Artículo 1. Sustitúyase los tres últimos párrafos del artículo 29 del RGRP por el siguiente texto:

“Artículo 29.

(...) La suspensión opera desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquila.

El presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión. Esta petición se tramita como un reingreso y debe resolverse dentro de 3 días cuando no sea aplicable algún plazo especial de atención.

Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o emitir la denegatoria a que hubiera lugar”.

Artículo 2. Adiciónese el artículo 29-A al RGRP, con el siguiente texto:

“Artículo 29-A. Oportunidad y efectos de la suspensión

La suspensión debe ser decretada cuando el título se encuentre apto para ser inscrito.

Si el título no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, obstáculos que emanen de la partida registral o derechos pendientes de pago, y se presenta alguna causal de suspensión, deberá dejarse constancia de dicha causal, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. De presentarse recurso de apelación, éste deberá comprender, de ser el caso, la causa de suspensión señalada.

Las causales de suspensión sólo generan la suspensión y no la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación”.

Artículo 3. Modifíquese el último párrafo del artículo 123 del RGRP en los siguientes términos:

“Artículo 123.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador procederá a la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido el plazo previsto en el artículo 118 del presente Reglamento, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado”.

## **V. Conclusiones**

- En el estudio realizado se ha demostrado la existencia de hasta 17 títulos suspendidos en una misma partida; la duración extendida del procedimiento registral de los títulos pendientes en hasta 520 días hábiles; y la puesta en espera de los títulos posteriores sin defectos, derechos pendientes de pago ni obstáculos para

---

<sup>4</sup> Salvo que antes de dicha fecha se haya aceptado el desistimiento total de la rogatoria que se hubiere formulado.

REV. Epistemia. Vol. 4 Núm. 2 (2020) – Número Especial. *Quilcat, F. y Cabrera, X. (2020). Proyecto de modificación al RGRP para aplicar la suspensión a los títulos sin defectos y mejorar la economía procesal en el procedimiento registral. Perú. Rev. Epistemia, 4(2)*

su inscripción, por títulos pendientes simultáneamente suspendidos y prorrogados por observación y/o liquidación, cuyo procedimiento registral concluyó en un 53% sin que se subsanen los defectos advertidos y/o se cancele los derechos pendientes de pago.

- La investigación formula una propuesta de modificación al RGRP, a partir de los resultados expuestos, que precisa que cuando concurra una causal de suspensión con una causal de prórroga por observación y/o liquidación, sólo se efectúe la prórroga y se difiera la aplicación de la suspensión al momento en que se haya subsanado los defectos, siempre que subsistan hasta este momento las razones para efectuar dicha suspensión.

## **VI. Referencias**

Becerra Sosaya, M. (s.f.). *El procedimiento registral en el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Obtenido de [http://www.usmp.edu.pe/derecho/postgrado/maestrias/maestria\\_derecho\\_civil/materiales/3ciclo/Derecho\\_Registral\\_Inmobiliario/Dr\\_Moises\\_Arata\\_Solis/lecturas/EL\\_PROCEDIMIENTO\\_REGISTRAL.doc](http://www.usmp.edu.pe/derecho/postgrado/maestrias/maestria_derecho_civil/materiales/3ciclo/Derecho_Registral_Inmobiliario/Dr_Moises_Arata_Solis/lecturas/EL_PROCEDIMIENTO_REGISTRAL.doc)

Decreto. (27 de Febrero de 1946). Ley Hipotecaria. España: Boletín Oficial del Estado.

Decreto. (16 de Abril de 1947). Reglamento Hipotecario. España: Boletín Oficial del Estado.

Gonzales Loli, J. (2002). *Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.

Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. (22 de Mayo de 2012). *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima, Perú: El Peruano.