



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1073 -2021-SUNARP-TR

Lima, 20 de julio de 2021

APELANTE : **SANTOS VILMA OLAYA CASTILLO.**
TÍTULO : N° 1506299 del 10/6/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 25381 del 7/7/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIÓN DE TRASLADOS NOTARIALES

La certificación de reproducción de un testimonio no da mérito a inscripción.

EXCEPCIÓN A LA OBLIGATORIEDAD DEL SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL (SID-SUNARP)

Los actos de transferencia mediante contrato de compraventa a inscribirse en el Registro de Predios de Lima se tramitarán exclusivamente a través del SID-Sunarp; sin embargo, en el caso de los traslados instrumentales del acervo documentario de un notario cesado cuyo protocolo se encuentra administrado por el Colegio de Notarios, la presentación digital es facultativa.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por Guillermo Valqui Yupanqui a favor de Santos Vilma Olaya Castillo respecto del inmueble denominado lote 20 de la manzana J de la zona E de la urbanización Las Violetas del distrito de Independencia de la provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P01187144 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó certificación de reproducción del testimonio de la escritura pública de compraventa del 21/5/2013 otorgada ante notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, efectuada el 15/3/2021 por notario de Lima Juan Belfor Zárate Del Pino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Gladys López Collas denegó la inscripción del título formulando tacha especial en los términos que se reproducen a continuación:



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

“ANOTACIÓN DE TACHA

[...]

Señor(es): De conformidad con lo establecido por lit. e) del art. 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a tachar el presente título por lo siguiente:

1. Se ha presentado copia fotostática legalizada con fecha 15/03/2021 por Notario de Lima Juan Belfor Zárate Del Pino, del testimonio de Escritura Pública de fecha 21/05/2013 otorgada ante Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino.

En ese sentido, falta el título formal para efectuar la calificación ya que la copia fotostática legalizada no amerita calificación de conformidad con lo establecido por el principio de Titulación auténtica, previsto en el Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)”.

Asimismo, se advierte que copia refiere a TESTIMONIO, al respecto de conformidad con lo dispuesto en la Séptima Disposición Complementaria Transitoria y Final del Dec. Legislativo N° 1049, modificada por D. Leg. N° 1232, las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios.

Por tanto, habiendo el usuario presentado documento que no cumple con la formalidad requerida para su inscripción en el Registro de Predios (parte notarial): se procede a la tachar especial del título de conformidad con lo establecido por lit. e) del art. 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Se devuelve documentación presentada.

2. Adicionalmente, se tachar el presente título por cuanto su presentación en el Diario de la Oficina Registral se realizó en forma física (soporte papel), siendo que a partir del 22 de marzo de 2021 los partes notariales de los actos de COMPRAVENTA se tramitan exclusivamente a través del SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL de la Sunarp (SID-SUNARP).

La presentación electrónica obligatoria se ha dispuesto mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 034-2021-SUNARP/SA de fecha 17/03/2021 en aplicación de la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 del Notariado.

Resolución del Tribunal Registral N° 679-2021-SUNARP-TR de 6/21/2021

Sumilla: Testimonio de escrituras públicas: Las oficinas registrales no admitirán bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales.

Base Legal: Artículos 31, 32 y 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

Código Civil artículos 2010 y 2011 del Código Civil [...]”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos siguientes:

- No se han presentado copias simples del instrumento público de compraventa, sino copia legalizada, formalidad que se admite en la misma esquila impugnada, en este sentido, la norma reglamentaria con la que se pretende fundamentar la tacha no se adecúa al presente caso y, por lo mismo, no corresponde aplicar el plazo de 3 días para impugnar, sino por el contrario corresponde impugnarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

- La copia legalizada de un documento público tiene pleno valor conforme al artículo 235 del Código Procesal Civil, por ende, la copia legalizada presentada no puede ser calificada bajo los alcances del artículo 43-A del TUO del RGRP, por lo que no existe motivación jurídica para tachar el título.

- La registradora confunde la admisibilidad con la procedencia, es decir, si bien la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final de Decreto Legislativo N° 1049 y su modificatoria, hace referencia a la inadmisibilidad, ello no supone que el título que fuera ingresado con un testimonio sea liminarmente tachado, puesto que la existencia de un testimonio denota la preexistencia de un acto que ha sido debidamente protocolizado notarialmente, en ese sentido, correspondería que el título sea observado y no tachado, por resultar un defecto subsanable.

- Finalmente, la registradora hace referencia a la Resolución del Superintendente Adjunto N° 034-2021-SUNARP/SA señalando que se tacha el título por no haberse realizado la presentación del título a través del SID de la Sunarp; sin embargo, no se tiene en cuenta que el artículo 2 de la misma resolución establece las excepciones, señalando que los traslados instrumentales correspondientes al acervo documentario de un notario cesado constituye un supuesto excluido de dicha disposición, siendo este el caso del testimonio presentado, pues el título del notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino fue cancelado con la Resolución Ministerial N° 109-2021-JUS del 9/6/2021.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida P01187144 del Registro de Predios de Lima



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

En esta partida corre inscrito el inmueble denominado lote 20 de la manzana J de la zona E de la urbanización Las Violetas del distrito de Independencia de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00003 se registró el dominio de Lino Valqui Rojas y Obdulia Yupanqui Salinas de Valqui en virtud del título/contrato otorgado por la Junta Nacional de Vivienda, según consta en el título de saneamiento de propiedad expedido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

En el asiento 00004 se registró el dominio de Guillermo Valqui Yupanqui sobre las acciones y derechos que sobre este inmueble correspondían a Lino Valqui Rojas, al haber sido declarado su heredero mediante acta notarial del 1/3/2021 inscrita en la partida N° 12024469 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En el asiento 00005, rectificado por el asiento 00007, se registró el dominio de Guillermo Valqui Yupanqui sobre las acciones y derechos que sobre este inmueble correspondían a Obdulia Yupanqui Salinas de Valqui, al haber sido declarado su heredero, según consta inscrito en la partida N° 12024471 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la certificación de reproducción de un testimonio da mérito a inscripción.
- Si los actos de transferencia mediante contrato de compraventa a inscribirse en el Registro de Predios de Lima se tramitan exclusivamente a través del SID-Sunarp.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la

¹ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos [...].

² Aprobado por Resolución n.° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. El artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

"[...]

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; [...]"

Por lo tanto, forma parte de la calificación registral la evaluación de la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato y de los documentos presentados, así como la formalidad del título en el que consta; asimismo, determinar que el acto o derecho inscribible y los documentos que conforman el título cumplen con las disposiciones legales sobre la materia.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por Guillermo Valqui Yupanqui a favor de Santos Vilma Olaya Castillo respecto del inmueble inscrito en la partida P01187144 del Registro de Predios de Lima, para lo cual, se presenta certificación de reproducción por notario de Lima Juan Belfor Zárate Del Pino de fecha 15/3/2021 del testimonio de la escritura pública del 21/5/2013 otorgada ante notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino.



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

La registradora dispuso la tacha especial del título señalando que la copia legalizada del testimonio de la escritura pública presentada no cumple con la formalidad requerida para su inscripción (numeral 1), adicionalmente, que la presentación del título se ha efectuado en forma física (soporte papel) cuando a partir del 22/3/2021 los partes notariales de los actos de compraventa se tramitan exclusivamente a través del SID-Sunarp (numeral 2).

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. Al respecto, la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049³, modificada por el Decreto Legislativo N° 1232⁴, dispone:

Sétima.- La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos Registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo "Sistema Notario" que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo "Sistema Notario" los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales".

(El resaltado y subrayado es nuestro).

La finalidad de la norma citada es garantizar la autenticidad de los traslados de los instrumentos públicos y de las copias certificadas que sustentan las inscripciones de los actos o derechos en los diversos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, ello en

³ Se dictó el Decreto Legislativo del Notariado, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 26/6/2008, encontrándose vigente desde el 27/6/2008.

⁴ Dicha norma modificatoria fue publicada el 26/9/2015 en el diario oficial "El Peruano".



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

atención a que se detectaron casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces regía.

5. Asimismo, dicha disposición estableció expresamente en su último párrafo que **el traslado notarial que dará mérito a la inscripción en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos es el “parte notarial”, no pudiendo admitirse, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios.**

Esto concuerda con el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), el cual dispone que: “Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario [...]”.

Entonces, como puede verse, el título formal para la inscripción en el Registro lo constituye el “parte notarial”, no admitiéndose la presentación de testimonios u otro documento con distinta formalidad, bajo responsabilidad.

6. En el caso que nos convoca para la inscripción de la compraventa que es materia de rogatoria, no se ha presentado el correspondiente parte notarial, sino la certificación de reproducción del testimonio de la escritura pública del 21/5/2013, es decir, se trata de una certificación notarial de reproducción, según la cual, el notario certifica que la copia guarda absoluta conformidad con el documento original (testimonio), tal como lo señala el artículo 110 del Decreto Legislativo N° 1049.

Ahora bien, el documento original reproducido en este caso es un testimonio, el mismo que no debe ser admitido, bajo responsabilidad, por las oficinas registrales, según el mandato expreso de la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 y el artículo 6 del RIRP, conforme se indicó anteriormente por esta instancia en la Resolución N° 679-2021-SUNARP-TR del 21/6/2021⁵.

De esta manera, estamos frente a la reproducción de un documento que incluso por sí mismo (en original) no es idóneo para su inscripción, hecho que se subsume en el supuesto de tacha especial contenido en el literal e) del artículo 43-A del RGRP⁶, modificado por la Resolución

⁵ Si bien este caso se trató sobre la partida del inmueble *submateria*, la compraventa cuya inscripción se pretendía fue celebrada a favor de la misma compradora (Santos Vilma Olaya Castillo) pero la otorgó distinto vendedor (Lino Valqui Rojas).

⁶ **Artículo 43-A.- Tacha especial**

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

[...]

e) 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 no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

N° 146-2020-SUNARP-SN del 15/10/2020, concerniente a la presentación del documento o documentos que fundamentan inmediata y directamente el derecho o acto inscribible con formalidad distinta a la prevista para su inscripción.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la tachada especial** dispuesta por la primera instancia.

7. Respecto al segundo extremo de la denegatoria de inscripción, cabe indicar que con la finalidad de optimizar los procedimientos de inscripción registral, se simplificaron las actuaciones relacionadas con la gestión documentaria, lo cual va de la mano con la necesidad de virtualizar los servicios del Registro Público debido a la Emergencia Sanitaria generada por el Covid-19, por lo que, en lo referente al acto de compraventa en el Registro de Predios de Lima, se emite la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 034-2021-SUNARP/SA del 17/3/2021.

Esta resolución dispone -entre otros- lo siguiente:

Artículo 1.- Presentación exclusiva a través del SID-SUNARP **Disponer que, a partir del 22 de marzo de 2021, los partes notariales o copias certificadas**, según corresponda a la naturaleza y formalidad del acto, conteniendo alguno de los actos que se detallan a continuación, **a tramitarse e inscribirse en el Registro de Predios de las Oficinas Registrales de Lima, Barranca, Cañete, Callao, Huacho y Huaral de la Zona Registral N° IX, se expidan con firma digital y se tramiten exclusivamente a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP** (SID-SUNARP), en aplicación de la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049:

- Compraventa,
[...] (Resaltado añadido).

De acuerdo con la parte considerativa se indica como razones de la norma las ventajas cualitativas que ofrece la firma digital en simplificación administrativa y prevención del fraude, debemos sumarle aspectos que, en tiempos de emergencia sanitaria nacional por el Covid-19, resultan trascendentales como evitar la manipulación de documentos en soporte papel y suprimir trámites presenciales por parte de los administrados que pueden llevar a situaciones de aglomeración en las Oficinas Registrales.

advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
[...]". (El resaltado es nuestro).



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

Como puede verse, a partir del 22/3/2021, los partes notariales y copias certificadas de los documentos que sustenten alguna inscripción en el Registro de Predios de Lima deben presentarse exclusivamente a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID-SUNARP) y ya no de manera presencial/física.

8. No obstante, esta regla presenta supuestos excluidos de su alcance, los cuales son detallados en la mencionada resolución, siendo conveniente traer a colación el supuesto contenido en su artículo 4 cuyo tenor es como sigue:

Artículo 4.- Regla de exclusión adicional

Se excluye de los alcances de la presente resolución, y de las resoluciones de Superintendencia Nacional en que se ha dispuesto la presentación exclusiva a través del SID SUNARP, **a los traslados instrumentales del acervo documentario del notario cesado, cuyo protocolo notarial se encuentra bajo la administración de los Colegios de Notarios**, manteniéndose para estos casos la presentación facultativa. (Énfasis agregado).

De esta manera, podemos ver que para los traslados de instrumentos del acervo documentario de un notario cesado cuyo protocolo se encuentra bajo la administración de los Colegios de Notarios, la presentación virtual es facultativa y no obligatoria.

9. En este caso, la solicitud de inscripción de la compraventa se efectúa sobre la base de la certificación notarial de reproducción del testimonio de la escritura pública de compraventa del 21/5/2013 otorgada ante notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino.

Al respecto, cabe señalar que mediante la Resolución Ministerial N° 0109-2021-JUS del 9/6/2021 publicada el 11/6/2021 en el diario oficial El Peruano, se canceló el título de notario del distrito de La Perla de la provincia Constitucional del Callao otorgado a Pedro Germán Núñez Palomino.

Esta resolución se emite en atención a la comunicación efectuada por el Colegio de Notarios del Callao (según acuerdo de Junta Directiva) a través de la Resolución N° 09-2020-CNDNC del 28/11/2020, por haber operado la causal de cese.

10. Ahora bien, conforme al artículo 21-A *in fine* del Decreto Legislativo N° 1049, luego de transcurridos dos (02) años del cese, el colegio de notarios entregará al Archivo General de la Nación el acervo documentario del notario cesado, encontrándose este acervo, hasta que la mencionada entrega no suceda, bajo la administración del colegio de notarios.



RESOLUCIÓN N° 1073 -2021-SUNARP-TR

Así, debido a que aún no han transcurrido los 2 años señalados por la mencionada disposición normativa, el acervo documentario del ex notario Pedro Germán Núñez Palomino se encuentra bajo la administración del Colegio de Notarios del Callao, y por ello, en este caso estamos frente a la excepcionalidad prevista en el precitado artículo 4 de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 034-2021-SUNARP/SA del 17/3/2021.

Por lo expuesto, siendo facultativa -en este caso-, la presentación virtual, la tramitación puede efectuarse a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) o de manera física.

Por tal razón, al encontrarse la presentación física permitida expresamente en casos como el presente, corresponde **revocar el numeral 2 de la tachá especial**.

Con la intervención del vocal suplente César Antonio Maquera Maquera autorizado por Resolución N° 134-2021-SUNARP/PT del 16/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 2 y **CONFIRMAR** el numeral 1 de la tachá especial dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, en mérito a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

CESAR ANTONIO MAQUERA MAQUERA

/FEC