



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 14 de setiembre 2020

APELANTE : **MARIO GINO BENVENUTTO MURGUÍA.**
TÍTULO : N.º 688339 del 26/05/2020.
RECURSO : Apelación asignada el 1/7/2020.
REGISTRO : Predios.
ACTO : Donación de cuotas ideales.
SUMILLA :

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la Escritura Pública de donación de acciones y derechos de bien inmueble registrado en la partida N° 11234460 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 11/03/2020 que otorga Asociación de Propietarios Centro Comercial Kiwi a favor de Modesto Marcial Olortegui Paredes y Luz Angélica Barturen Izquierdo, ante Notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía .

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rosse Mary Arribasplata Morales tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título de conformidad con el literal “a” del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, al adolecer el presente título del siguiente defecto insubsanable:

Mediante solicitud notarial se requiere la inscripción de una compraventa sobre la partida 11234460. Al revisar el parte notarial adjunto advertimos que se trata de una donación de acciones y derechos. Sin embargo, de acuerdo a la Resolución N° 306-2018-SUNARP-S/N, sólo se admitirá la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, para los actos de transferencia determinados en la norma, siempre que no comprenda la transferencia de cuotas ideales; circunstancia que no se cumple en esta presentación.

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Arts. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Conforme a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 076-2020-SUNARP/SN, la restricción indicada por la registradora ha sido eliminada, por tanto sí procede presentar por el SID Sunarp compraventa de cuota ideal de predio.
- Esta resolución se aplica a los procedimientos en trámite.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11234460 del Registro de Predios de Lima

El terreno con frente a la Av. Huaylas constituido por el Sublote 3-5-7-9 de la Sección C, Urbanización Chorrillos, distrito de Chorrillos, corre inscrito en esta partida.

En el asiento C00003 de la partida en mención, consta inscrita la compraventa a favor de Asociación de Comerciantes Campo Ferial La Paradita.

En el asiento C00004 se inscribe el cambio de denominación a Asociación de Propietarios Centro Comercial Kiwi.



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Alamo Hidalgo.

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

- ¿Se admite la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, cuando el acto comprende la transferencia de cuotas ideales?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 234-2014-SUNARP/SN del 17/9/2014 se aprobó la Directiva N° 004-2014-SUNARP/SN¹ (publicada en el diario oficial “El Peruano” el 19/09/2014), que regulaba la presentación electrónica de parte notarial con firma digital, en el marco de la infraestructura oficial de firma electrónica. En los considerandos 4 y 5 de la referida resolución se señalaba lo siguiente:

“Que, en ese sentido, los requisitos del parte notarial previstos en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, tales como el rubricado, el sellado, la firma manuscrita del notario, entre otros; se suplen por el uso de la firma digital conforme al principio de equivalencia funcional regulado en la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, así como su reglamento;

Que, la Sunarp ha implementado una plataforma de servicios denominada “Sistema de Intermediación Digital” (SID-Sunarp) para generar el parte notarial de forma electrónica a fin de ser firmado digitalmente por el notario, (...)”.

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la directiva en mención tenía por objeto regular el procedimiento en la presentación electrónica e inscripción del parte notarial con firma digital.

Así, con la entrada en vigencia de la citada Directiva, se dispone por primera vez en el sistema registral que los notarios presenten al Registro

¹ Dicha Directiva ha sido dejada sin efecto conforme el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, que aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro; publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28/5/2019 y vigente a partir del 3/6/2019.



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

partes con firma digital haciendo uso de la plataforma virtual de la SUNARP denominada: Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), que, entre otros, habilita el procedimiento de inscripción registral sobre la base de documentos electrónicos con valor legal, al amparo de Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales y del artículo 141-A del Código Civil.

2. Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, se aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro. En los considerandos 7, 8 y 9 de la referida resolución se señala lo siguiente:

“Que, en atención a los procesos de mejora continua y a factores asociados a demandas por la inclusión de mayores actos inscribibles para su presentación electrónica al registro, el surgimiento de nuevos actores -en adición a los notarios- para la presentación de títulos con firma digital, como el Poder Judicial, personas naturales o jurídicas y entidades públicas, así como el actual escenario regulatorio; emerge la necesidad de establecer una nueva directiva sobre el SID-SUNARP que, de manera general, comprenda todos los aspectos propios del servicio digital que van desde los presupuestos para acceder a la plataforma hasta la conclusión del procedimiento registral con la inscripción;

Que, es menester indicar que la tecnología de la firma digital no solo ha logrado ser una medida eficaz en la lucha contra la falsificación documentaria al prescindir del soporte papel en el procedimiento de inscripción registral, sino también, ha permitido simplificar actuaciones internas en la institución relacionadas a la gestión de trámite de documentos, a razón de que el título electrónico ingresa directamente a la carga laboral del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, en beneficio directo de los ciudadanos;

Que, por las consideraciones expuestas, corresponde expedir la Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el registro;

(...)”.

3. Además, se aprecia de la citada directiva las siguientes definiciones y disposiciones:

“(...)”

4.2. Definiciones:

(...)”



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

d. Firma digital.- Es aquella firma electrónica, creada dentro del marco de la IOFE², que utiliza una técnica de criptografía asimétrica. Permite la identificación del signatario, por estar vinculada únicamente a él, y tiene la misma validez y eficacia jurídica que una firma manuscrita.

(...)

h. SID-SUNARP.- Es un servicio digital de la SUNARP que permite la generación, presentación, tramitación e inscripción del título conformado por documentos electrónicos con firma digital, a través de los diferentes módulos que lo integran.

(...)

6.3. Empleo del certificado de firma digital:

El titular de la cuenta usuario firma digitalmente, desde el módulo correspondiente en el SID-SUNARP, el documento electrónico que sustenta el acto inscribible y, de ser el caso, los documentos coadyuvantes al mismo, mediante el empleo del certificado digital emitido por el RENIEC u otro emitido por una Entidad de Certificación acreditada o reconocida por la Autoridad Administrativa Competente de la IOFE.

(...)

7.1. Contenido del título electrónico:

El título presentado al registro mediante el SID-SUNARP está conformado, íntegramente, por documentos electrónicos, que son los siguientes:

- a) Solicitud de inscripción generada con datos estructurados.
- b) El documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmado digitalmente.
- c) Los documentos complementarios que coadyuvan a la inscripción, firmados digitalmente, de ser el caso.

(...)"

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la directiva en mención tiene por objeto regular el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título conformado por documentos electrónicos con firma digital, según la normativa vigente.

4. Asimismo, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 306-2018-SUNARP/SN del 27/11/2018 se estableció lo siguiente:

“Artículo 1.- Disponer la incorporación del servicio de presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital SID SUNARP, para los actos de Compraventa, Donación, Dación en Pago, Anticipo de Legítima, Permuta y Transferencia de Domino por Sucesión Intestada, todas en el registro de predios (...)

² IOFE: Infraestructura Oficial de Firma Electrónica.



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

Artículo 2.- Precisiones a la presentación electrónica

Precisar que solo se admitirán las presentaciones electrónicas del parte notarial con los actos señalados en el artículo 1° de la presente resolución, siempre que se cumplan con los siguientes requisitos: (i) Hasta cuatro predios inscritos. (ii) Correspondan a una misma oficina registral. **(iii) No comprenda la transferencia de cuotas ideales.** (el resaltado es nuestro).

Así, conforme a lo estipulado expresamente en los artículos 1 y 2 de la Resolución en mención, solo se admitirán presentaciones electrónicas de títulos con firma digital mediante el SID SUNARP respecto de los actos establecidos en el artículo 1° y siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2, siendo uno de estos, que aquellos actos no comprendan la transferencia de cuotas ideales.

5. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la Escritura Pública de donación de acciones y derechos de bien inmueble, registrado en la partida N° 11234460 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 11/03/2020 que otorga Asociación de Propietarios Centro Comercial Kiwi a favor de Modesto Marcial Olortegui Paredes y Luz Angélica Barturen Izquierdo, ante Notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía .

La registradora formuló tacha sustantiva señalando que sólo se admite la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP siempre que el acto no comprenda la transferencia de cuotas ideales. Sustentó la tacha en la Resolución N° 306-2018-SUNARP-S/N.

4. Al respecto, cabe indicar que mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 22/6/2020, se resolvió lo siguiente:

“Artículo 1.- **Eliminación de restricciones de orden formal en la presentación electrónica de títulos en el Registro de Predios**

Dispóngase la eliminación de las restricciones formales en el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) respecto a la presentación de títulos sobre transferencia de propiedad y constitución de garantía hipotecaria en el Registro de Predios, referidas al número de predios inscritos y a la transferencia de cuotas ideales, a las que se refieren las



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 306-2018-SUNARP/SN y N° 046-2020-SUNARP/SN.

Artículo 2.- **Procedimientos en trámite**

La presente resolución comprende a los procedimientos de inscripción en trámite por tratarse de un aspecto formal en la presentación electrónica a través del SID-SUNARP que no alcanza a la naturaleza, contenido y actos inscribibles del título objeto de calificación.” (el subrayado es nuestro).

En tal sentido, en el presente caso, el parte notarial presentado al Registro está referido a la donación de derechos y acciones que otorga Asociación de Propietarios Centro Comercial Kiwi a favor de Modesto Marcial Olortegui Paredes y Luz Angélica Barturen Izquierdo, respecto del predio inscrito en la partida N°11234460 del Registro de Predios de Lima; por lo que si bien dicho acto se encontraba enmarcado dentro de las precisiones establecidas en el artículo 2° de la Resolución N° 306-2018-SUNARP/SN, ello ha quedado desvirtuado por lo dispuesto en los artículos 1° y 2° de la Resolución N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020 (descrita líneas arriba), ya que el título materia de rogatoria contiene el acto de transferencia de cuotas ideales y se trata de un procedimiento de inscripción en trámite.

5. En consecuencia, conforme a los fundamentos señalados precedentemente, corresponde que los registradores califiquen la presentación electrónica de títulos con firma digital mediante el Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, aun cuando el acto comprenda la transferencia de cuotas ideales, conforme a lo establecido en la Resolución N° 076-2020-SUNARP/SN del 18/06/2020.

6. De otro lado, se advierte de la tacha formulada, que la registradora encargada de la calificación del título no realizó la calificación integral del mismo.

Sobre el tema, la calificación registral le corresponde a la registradora, de manera personal e indelegable y solo al Tribunal en segunda instancia (artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos). Por tanto, la registradora no puede transmitir su función de calificar en primera instancia integralmente el título para que la efectúe el Tribunal Registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia". La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún sin que exista impugnación del interesado.

Cuando el Tribunal Registral conoce en segunda instancia se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos), no sustituyéndolos en sus funciones.

Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

Así, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, 2999-2019 del 18/11/2019, entre otras.

7. En el mismo sentido, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

En consecuencia, en concordancia con los fundamentos expuestos, esta Sala considera que, corresponde **reenviar el título a la registradora** para que cumpla con culminar la calificación registral correspondiente. De este modo, el administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

8. De la partida registral se desprende que no se ha efectuado la anotación del recurso de apelación, conforme dispone el Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN



RESOLUCIÓN No. - 1624 -2020-SUNARP-TR-L

1. **DEJAR SIN EFECTO** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **REMITIR EL TÍTULO** a la registradora pública del Registro de Predios de Lima, a cargo de la calificación del título referido en el encabezamiento, conforme a lo señalado en los considerandos 6 y 7 del análisis de la presente resolución.
3. **DISPONER** que la registradora extienda la anotación de apelación de este título en la partida registral N° 11234460 del Registro de Predios.

Regístrese y comuníquese.

FDO
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
KARINA GUEVARA PORLLES