



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 591- 2022-SUNARP-TR

Lima, 18 de febrero de 2022

**APELANTE** : **JOSÉ CALLE AGREDA**  
**TÍTULO** : N° 179908 del 19/1/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 4693 del 3/2/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación de datos.

#### SUMILLA

##### TACHA ESPECIAL - DOCUMENTOS EMITIDOS VIRTUALMENTE

No procede formular tacha especial amparada en la causal que el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible ha sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, cuando el citado documento ha sido emitido virtualmente por institución pública.

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación del número de documento nacional de identidad del presidente de la junta de propietarios del predio matriz inscrito en la Partida N° 46573013 del Registro de Predios de Lima. La rectificación está referida al asiento B00006 de la citada partida.

Para ello se adjunta los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación del 19/1/2022.
- Certificado de Inscripción expedido virtualmente el 18/1/2022.

Con el escrito de apelación se adjunta:

- Constancia de pago de tasas por concepto del certificado de inscripción del 18/1/2022 en el Banco de la Nación a través de la página web "págalo.pe".
- Documento de verificación de documentos emitidos virtualmente.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Henry Ángeles



Espinoza denegó la inscripción del título formulando tacha especial en los términos que se reproducen a continuación:

**“TACHA ESPECIAL.**

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación del número de documento de identidad del presidente de la Junta Directiva, el señor Roberto Alfieri Melzi Ríos, inscrito en el asiento B00006 de la partida N° 46573013 del Registro de Predios, para lo cual se ha presentado COPIA SIMPLE (a color) del Certificado de Inscripción de la referida persona, expedido por Reniec. Por lo tanto, de conformidad con el artículo 43-A inciso e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la TACHA del presente título toda vez que el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el acto inscribible se ha presentado en copia simple.

Por lo expuesto se procede a la tacha de forma especial y se deja constancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por 3 días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

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

- Alega que no se trata de una copia simple a color ya que es el origina que Reniec ha expedido al haberlo tramitado virtualmente y para el cual dicho documento (certificado de inscripción) cuenta con código QR que es justamente para verificar la originalidad pero que lamentablemente el registrador tacha a l ligera y sin revisión alguna.

- Para verificar la validez adjunto entre otros documentos, la constancia de verificación de documentos emitidos virtualmente por Reniec al leerse con un lector de códigos QR que se encuentra en la parte superior del certificado de inscripción presentado.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

**Partida N° 46573013 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida corre inscrito el predio matriz ubicado en la calle Capitán José Quiñones N° 175 de la urbanización Chacarilla Santa Cruz, Sección Santa Isabel, Sexta Etapa, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En los asientos B0002, B0003, B00004 y B00005 corren inscritos la declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios y modificación de área, respectivamente. Así también se ha extendido la anotación de independización de las diferentes secciones exclusivas que



forman parte de la edificación.

En el asiento B00006 corre inscrita la junta directiva compuesta por los cargos de presidente y tesorero, en mérito al acuerdo de junta de propietarios del 16/4/2021 por el período de 2 años.

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- ¿Procede formular tacha especial cuando se ha presentado documento emitido virtualmente por institución pública?

## **VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el 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. De modo tal que una de las decisiones susceptibles de apelación son las tachas emitidas por los registradores.

2. Con relación a dichas decisiones, cabe precisar que las tachas se clasifican de la siguiente manera:

### **A) Tacha sustantiva:**

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.



**B) Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:**

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y 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:**

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, siendo las causales siguientes:

- a) Contenga acto no inscribible;
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- 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 advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro. (Resaltado agregado)

Asimismo, la norma precisa que el registrador tachará el título dentro de los cinco primeros días de su presentación. Por lo que, si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.

Como se puede apreciar del texto modificado, uno de los supuestos de tacha especial se produce en el caso que los documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible haya sido presentado en copia simple pues no cumple con la formalidad requerida para la inscripción, toda vez que en dicho caso hay una ausencia del título formal.



Habiendo visto el marco reglamentario que regula la tacha especial, ahora veamos el caso materia de apelación.

**3.** Con el título venido en grado se solicita la rectificación del número de documento nacional de identidad del presidente de la junta de propietarios del predio matriz inscrito en la Partida N° 46573013 del Registro de Predios de Lima. La rectificación está referida al asiento B00006 de la citada partida.

El registrador denegó la inscripción solicitada por haberse presentado en copia simple el certificado de inscripción emitido por Reniec, documento no autorizado por norma expresa, conforme a lo dispuesto por el artículo 43-A, literal e) del RGRP. Por su parte, el recurrente manifiesta que dicho documento ha sido expedido de manera virtual, pudiendo verificarse su autenticidad con el código QR que aparece en el mismo certificado.

Por lo que corresponde determinar a esta instancia si el documento presentado constituye una copia simple (a color) no autorizada por norma expresa como indica la primera instancia registral.

**4.** Como punto de partida debemos señalar que la rectificación solicitada está referida a una rectificación amparada en documento fehaciente. En el caso de esta clase de rectificación de asiento, el artículo 85 del RGRP señala lo siguiente:

**Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

Sobre la formalidad de la presentación del documento antes referido debemos remitirnos a los artículos 7 y 9 del RGRP que señalan:

**“Artículo 7.- Definición**

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

**No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuvan a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.” (Énfasis añadido)**

## RESOLUCIÓN No. - 591- 2022-SUNARP-TR



“Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o **funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz**, salvo disposición en contrario.” (Énfasis añadido).

Así, conforme a los citados artículos, es título el documento en el que se fundamenta inmediata y directamente el acto o derecho a inscribir, no pudiendo presentarse en principio dicho título, en copia simple. Además, cuando dicho título esté conformado por la copia de un instrumento público, el mismo debe ser adjuntado en copia certificada expedida por funcionario de la institución que conserva en su poder la matriz.

5. En el presente caso, el administrado ha optado por solicitar la rectificación del número de documento nacional de identidad del presidente de la junta de propietarios que se consigna en el asiento B00006 de la partida matriz N° 46573013 del Registro de Predios de Lima, en mérito al certificado de inscripción expedido por funcionario del Reniec el 18/1/2022, por lo que siendo dicho certificado el documento en que se fundamenta directa e inmediatamente la inscripción, es decir el título, no podría ser adjuntado en copia simple, sino que debe ser adjuntado en original expedido por el funcionario del Reniec, conforme a la norma reglamentaria mencionada en el numeral que antecede.

Ahora bien, revisado el documento antes indicado se aprecia que en la parte final se deja constancia de lo siguiente:

Verificar en:	<a href="https://serviciosportal.reniec.gob.pe/verificacionqr">https://serviciosportal.reniec.gob.pe/verificacionqr</a>
Número de serie:	077867.308369.349206
Página:	1 de 1
Emitido para:	ROBERTO ALFIERI MELZI RIOS
DNI:	10318295
Fecha de emisión:	18/01/2022 11:20:37 AM

Es así que, efectuada la consulta en el mencionado link, se advierte que, a través del sitio web denominado «Verificación de documentos emitidos virtualmente» del Portal del Ciudadano Reniec, la citada entidad expidió el certificado de inscripción con N° de Solicitud 3510598 de manera virtual, tratándose del mismo documento que se ha presentado al Registro, tal como se aprecia a continuación:

serviciosportal.reniec.gob.pe/verificacionq/serid\_consulta\_documento.do

Verificación de documentos emitidos virtualmente

INGRESE EL NÚMERO DE SERIE Y FECHA DE EMISIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL

Número de serie	Fecha de emisión	<input type="button" value="BUSCAR"/>	<input type="button" value="LIMPIAR"/>
077867.308369.349206	18/01/2022		

El presente documento ha sido emitido por el RENIEC.

<b>Tipo de documento emitido</b>	Certificado de Inscripción
<b>Solicitud N°</b>	3510598
<b>DNI del solicitante</b>	10318295
<b>Nombre del solicitante</b>	ROBERTO ALFIERI MELZI RIOS
<b>DNI del titular</b>	10318295
<b>Nombre del titular</b>	ROBERTO ALFIERI MELZI RIOS

Entonces, se puede afirmar que, el certificado de inscripción antes mencionado es un certificado digital, por lo que dicha impresión presentada es un medio de prueba para acceder al documento electrónico original de él y tiene, por lo tanto, la misma validez y eficacia que el emitido con firma manuscrita.

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1370-2021-SUNARP-TR del 13/8/2021 y N° 2175-2021-SUNARP-TR del 21/10/2021.

Debe añadirse que sobre la formalidad del certificado resulta aplicable el artículo 141-A<sup>1</sup> del Código Civil que señala:

**"Artículo 141-A.- Formalidad**

En los casos en que la ley establezca que la manifestación de voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, ésta podrá ser generada o comunicada a través de **medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo.**

Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta."

**6.** Sobre este tema de los documentos emitidos virtualmente, en la citada Resolución N° 2175-2021-SUNARP-TR del 21/10/2021, este colegiado ha señalado lo siguiente, lo cual refuerza el criterio de la presente resolución:

<sup>1</sup> Artículo adicionado por el Artículo 2 de la Ley N° 27291, publicada el 24 junio 2000.



“El Colegiado conviene en señalar que tendrá la naturaleza de documento «cualquier soporte de los hoy conocidos o que en el futuro pudieran concebirse (papel, madera, CD, DVD, etc), con tal de que exprese o incorpore datos, hechos o narraciones con eficacia probatoria o cualquier otro tipo de relevancia jurídica ya sea a través de la escritura como de otros medios (fotográficos, cinematográficos, sonoros, informáticos, etc.)»

Es necesario precisar la diferencia entre el concepto de fuente y medio de prueba. El primero es todo aquello que pueda cobijar alguna información, por ejemplo, un documento; el segundo, por su parte, «es un concepto jurídico-procesal; es el mecanismo -la actividad- para incorporar las fuentes al proceso».

Desde esa perspectiva la copia presentada solo representa un medio de prueba para acceder al documento electrónico, que por su propia naturaleza es incorpóreo y que está alojado en el repositorio web de la institución generadora del acto administrativo el cual tiene acceso público y, además, pertenece a un órgano del Estado. Tal como dijimos en el numeral 5 del análisis de la Resolución N° 600-2020-SUNARP-TR-T del 28.12.2020:

Sobre la información proporcionada por el sitio web de una entidad pública y a la cual otra institución pública también puede recurrir, el Tribunal Constitucional mediante el EXP. 02421-2007-PA/TC del 4.2.2009, ha señalado lo siguiente:

**“(...) existe presunción de veracidad respecto de la información que las entidades públicas presenten en un medio de difusión institucional, como es el caso de la página web”.** (El resaltado es nuestro).

Por ello, el registrador deberá ingresar al link señalado, descargar una copia del documento e incorporarlo en el Archivo Registral para que quede constancia de la verificación realizada.”

7. Por último cabe dejar constancia que aun cuando en el Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), sistema que se utiliza para la calificación de títulos presentados al Registro en formato de papel, se haya indicado que el documento presentado (certificado de inscripción del Reniec) constituye una copia a color, dicha circunstancia no constituye fundamento para que las instancias registrales abduquen en su función





calificadora a que se refiere el artículo 2011<sup>2</sup> del Código Civil y artículos V<sup>3</sup> del Título Preliminar, 31<sup>4</sup> y 32<sup>5</sup> del RGRP. Debe tenerse en cuenta que la calificación registral de los títulos presentados al Registro debe ser realizada por las instancias registrales de modo independiente, personal e indelegable, por lo que aun cuando en el SGTD se ha consignado que el documento presentado se trata de una copia simple a color, **resulta evidente de la lectura del documento presentado, que se trata de un documento emitido virtualmente.**

Por lo que corresponde **revocar la tachada especial** efectuada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

<sup>2</sup> Principio de legalidad y rogación

“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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”. (Énfasis añadido).

<sup>3</sup> V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

**Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.**

**La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título** y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. (Énfasis añadido).

<sup>4</sup> Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, **quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable**, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (Énfasis añadido).

<sup>5</sup> **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, 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;**

(...)” (Énfasis añadido)



**REVOCAR** la tacha especial dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Lima y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título señalado en el encabezamiento, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

VOCAL (S) DEL TRIBUNAL REGISTRAL