



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de febrero de 2023.

APELANTE : HANS KELSEN IBARRA DELGADO
TÍTULO : 3011612-2022 del 10.10.2022 (SID)
RECURSO : 25A-2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : COMPRAVENTA Y NUMERACIÓN
SUMILLA(S) :

Documentos presentados a través del SID – SUNARP

Los documentos que fundamentan inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmados digitalmente, deben ser admitidos. Se debe tener en cuenta que el notario ha acreditado la autenticidad de dichos documentos con su firma digital; sobre todo cuando, de conformidad con el subnumeral 7.1.c) de la Directiva DI-002-SNR-DTR, estos forman parte del título electrónico presentado por el SID – SUNARP.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la compraventa del predio correspondiente a la partida 40616063 del Registro de Predios de Lima, otorgada por Steven Fernando Gutiérrez Félix (en nombre propio y en representación de su cónyuge Zulma Christa Sánchez Gálvez de Gutiérrez) a favor de los cónyuges Thedy La Torre Cabrejos y Zoila Reyna Salin de La Torre; asimismo, se pide registrar la numeración del mencionado inmueble.

Para ello, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte de la escritura pública de compraventa n.º 1586 de fecha 30.9.2022 extendida y expedido por la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza, encargada del despacho notarial del notario Rolando Alejandro Ramírez Carranza.
- Resolución n.º 485-2022-CNL/D del 21.11.2022 emitida por el Colegio de Notarios de Lima.
- Resolución n.º 073-2022-CNL/D del 10.10.2022 emitida por el Colegio de Notarios de Lima.
- Resolución n.º 438-2022-CNL/D del 24.10.2022 emitida por el Colegio de Notarios de Lima.



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

- Resolución n.º 496-2022-CNL/D del 23.11.2022 emitida por el Colegio de Notarios de Lima.
- Resolución n.º 067-2022-CNL/D del 28.9.2022 emitida por el Colegio de Notarios de Lima.
- Copia de la resolución de subgerencia n.º 083-2022-MDL-GDU/SOPPUC del 30.5.2022 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lince.
- Copia de la carta n.º 1040-2022-MDL-GDU/SOPPUC del 22.11.2022 remitida a la señora Zoila Reyna Salin de La Torre por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lince.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Patricia Alzamora Gonzales mediante la esquila de fecha 5.12.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

Visto el reingreso de fecha 30/11/2022, y revisado el mismo, se advierte que persiste la observación. Cabe señalar que el presente título inició su trámite de inscripción mediante el Sistema de Intermediación Digital. En tal sentido, se deja constancia que se puede subsanar cumpliendo, de ser el caso, lo señalado en el último párrafo de la presente observación.

Sírvase subsanar cumpliendo la formalidad de Ley.

Visto y revisado el reingresado de fecha 15/11/2022, se advierte que subsiste la observación realizada. Sírvase subsanar conforme los considerandos expuestos.

Visto el reingreso de fecha 25/10/2022, se advierte que subsiste el siguiente punto de la observación. Es por ello que se reitera el siguiente punto. Asimismo, se debe tener en cuenta que los documentos físicos deberán ser presentados en forma física por el diario.

Asumiendo competencia la registradora que suscribe, se advierte respecto al reingreso de fecha 14/10/2022 que calificado el título presentado se adjunta copia escaneada de un

Certificado de Numeración con firma digital de Notario, el cual también se adjunta en la Escritura Pública de fecha 30/09/2022. Al respecto, se debe señalar que el documento que da mérito a extender la inscripción de numeración es el certificado de numeración original emitido en forma física o electrónica con firma digital del funcionario que lo expide. Los documentos físicos deberán ser presentados en forma física por el diario.

En el sistema jurídico peruano no tiene valor alguno los escaneados de documentos físicos con firma digital del notario, salvo el parte notarial de conformidad con el artículo 5 del DECRETO SUPREMO N.º 070-2011-PCM y siempre que cumpla las formalidades del Decreto Legislativo del Notariado.

Se deja constancia que en el presente caso se puede inscribir la compraventa e hipoteca, siempre que se formule desistimiento parcial respecto a la numeración y/o nomenclatura.

Base Legal: Art. 2011 del C.C., Art. 32 del TUO del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

El abogado Hans Kelsen Ibarra Delgado interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se ha enviado en varias oportunidades la resolución de numeración a la registradora Patricia Alzamora Gonzales, incluso de forma física por trámite documentario: la carta n.º 1040-2022-MDL-GDU/SOPPUC y la resolución de subgerencia n.º 083-2022-MDL-GDU/SOPPUC. También de forma electrónica mediante reingreso.
- Es importante precisar que el notario ha insertado la resolución de numeración en la escritura pública de compraventa del predio materia de calificación, el cual para insertarla se tiene que escanear, dando fe que se ha tenido a la vista el documento original.
- La registradora no ha tomado en cuenta que la resolución de numeración es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Municipalidad Distrital de Lince, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del D. S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D. S. 026-2016-PCM. Siendo además que la autenticidad de la carta n.º 1040-2022-MDL-GDU/SOPPUC y de la resolución de subgerencia n.º 083-2022-MDL-GDU/SOPPUC puede ser verificada y contrastada, a través de la lectura del código QR que consta en la parte inferior izquierda de ambos documentos descritos.
- El certificado municipal de numeración, al ser emitido por la municipal respectiva, de acuerdo con el procedimiento administrativo previsto en su TUPA, tiene la condición de un acto administrativo, cuyos fundamentos y consideraciones para su emisión, así como su contenido no pueden ser objeto de cuestionamiento por las instancias registrales.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 40616063 del Registro de Predios de Lima. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los cónyuges Steven Fernando Gutiérrez Félix y Zulma Christa Sánchez Gálvez de Gutiérrez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza. Con el informe oral del letrado Hans Kelsen Ibarra Delgado.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿El certificado de numeración puede presentarse a través del SID – SUNARP con la escritura pública de compraventa o inserto en este instrumento notarial para su calificación registral?

VI. ANÁLISIS:



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

1. Con el título venido en apelación, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID), se solicita inscribir la compraventa del predio correspondiente a la partida N° 40616063 del Registro de Predios de Lima, otorgada por Steven Fernando Gutiérrez Félix (en nombre propio y en representación de su cónyuge Zulma Christa Sánchez Gálvez de Gutiérrez) a favor de los cónyuges Thedy La Torre Cabrejos y Zoila Reyna Salin de La Torre; asimismo, se pide registrar la numeración del mencionado inmueble.

No obstante, la primera instancia dispuso la observación del mencionado título, debido a que «se adjunta copia escaneada de un certificado de numeración con firma digital del notario, el cual también se inserta en la escritura pública de fecha 30/9/2022»; sin embargo, a decir de la registradora, «el documento que da mérito a extender la inscripción de numeración es el certificado de numeración original emitido en forma física o electrónica con firma digital del funcionario que lo expide», por lo tanto, «los documentos físicos deberán ser presentado en forma física por el Diario», además «en el sistema jurídico peruano no tiene valor alguno los escaneados de documentos físicos con firma digital del notario».

Como vemos, el defecto advertido por la primera instancia se refiere al acto inscribible de numeración y versa específicamente en la formalidad de su presentación al Registro, por lo tanto, la Sala deberá establecer si dicho certificado de numeración, presentado mediante el SID-SUNARP, reviste la formalidad para su calificación registral.

2. Para comenzar, la Resolución N.º 120-2019-SUNARP/SN¹ del 27 de mayo de 2019 que aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR (en adelante, la Directiva) regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico con firma digital ante el Registro.

En los considerandos de la referida resolución se señala, entre otras razones, 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 [...]».

3. Veamos, a continuación, algunas definiciones que importan al presente caso, contenidas en el subnumeral 4.2 de la mencionada Directiva:

“[...]”

d. Firma digital.- Es aquella firma electrónica, creada dentro del marco de la IOFE, que utiliza una técnica de criptografía asimétrica. **Permite la identificación**

¹ Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 28 de mayo de 2019.



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

del **signatario**, por estar vinculada únicamente a él, y **tiene la misma validez y eficacia jurídica que una firma manuscrita**.

[...]

f. Titular de la cuenta usuario.- Es la persona natural o jurídica, que puede ser **notario**, juez, funcionario público o ciudadano, **que tiene acceso al SID-SUNARP; está habilitada a firmar digital o electrónicamente**, según corresponda, los documentos electrónicos y, además, se constituye como presentante del título ante el Registro.

[...]

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 electrónica o digital**, según corresponda, a través de los diferentes módulos que lo integran.

i. Firma electrónica.- Es aquella representada mediante cualquier símbolo basado en medios electrónicos **utilizada o adoptada por una parte con la intención precisa de vincularse o autenticar un documento** cumpliendo todas o algunas de las funciones características de una firma manuscrita.

(...)”.

[El énfasis es nuestro].

4. Sobre el empleo del certificado de firma digital, establecido en el subnumeral 6.3. de la Directiva, se señala que «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».
5. En lo que respecta a los efectos de la firma digital en el procedimiento de inscripción, la directiva en cuestión establece que «el uso de la firma digital por el titular de la cuenta usuario y demás intervinientes en los documentos electrónicos que, en calidad de traslado o copia certificada de un instrumento público, o documento privado, según corresponda, sustentan el acto inscribible, tiene la misma validez y eficacia jurídica que la firma manuscrita, así como también la garantía de integridad, autenticidad y no repudio previstas en la Ley N.º 27269², Ley de Firmas y Certificados Digitales, y su reglamento».
6. Otro dato que resulta significativo para este análisis es lo referente al contenido del título electrónico. El subnumeral 7.1 de la Directiva señala que «el título presentado al Registro mediante el SID – SUNARP está conformado, íntegramente, por documentos electrónicos, que [entre otros] es el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmado digitalmente».

² Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 20.5.2000.



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

Cabe mencionar que los documentos electrónicos tienen valor legal al amparo de la Ley 27269 – Ley de Firmas y Certificados Digitales, y del artículo 141-A del Código Civil³.

7. Adicionalmente, la SUNARP aprobó el Manual de Usuario del SID – SUNARP que es una guía operativa para el usuario donde se indica los procedimientos que se tiene que seguir para el uso correcto del SID – SUNARP para el ingreso del instrumento notarial en el Registro de Predios.

Esta herramienta tiene como objetivo proporcionar al notario la información necesaria para desarrollar los procesos que conllevan a cabo la solicitud de trámite sobre dicha plataforma. En el numeral 3 de dicho manual se explica el procedimiento que debe seguir el notario para autenticar en el sistema su firma digital sobre los documentos que ingrese al Registro, sin la cual no podrá usar la plataforma virtual.

8. De las disposiciones reglamentarias reseñadas en los considerandos precedentes tenemos que los notarios se encuentran habilitados para presentar títulos al Registro haciendo uso de la plataforma virtual SID – SUNARP. A través de este módulo se generan documentos electrónicos con firma digital en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible. El uso de la firma digital por el notario tiene la misma validez y eficacia jurídica que la firma manuscrita, así como también la garantía de integridad y autenticidad.

A partir de ello, se descarta de plano que el documento ingresado a través del SID – SUNARP sea falso o tenga la calidad de copia simple, toda vez que una vez que el notario ingresa la documentación en dicha plataforma esta ya adquiere la calidad de auténtica. Además, sin la firma digital es técnicamente imposible que el notario presente un título a través del SID – SUNARP.

En este sentido, el certificado de numeración que se acompaña a través del SID – SUNARP, así como aquel que se encuentra inserto en la escritura pública del 30.9.2022 por este mismo medio, conforme al literal c) del artículo 57 del D. Leg. N.º 1049 – Decreto Legislativo del Notariado⁴, son auténticos al haberse presentado mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID) de la SUNARP y, además, por encontrarse suscritos digitalmente.

Siendo esto así, la Sala decide **revocar la esquila de observación** formulada por la primera instancia.

³ 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.

⁴ Artículo 57.- Contenido del cuerpo de la escritura.

El cuerpo de la escritura contendrá:

[...]

c) Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción.



RESOLUCIÓN N.º 685-2023-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación del título venido en apelación, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución; y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral