



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3954 -2023-SUNARP-TR

Lima, 15 de setiembre del 2023.

APELANTE : **ERNESTO RAFAEL DÍAZ ARCE**
TÍTULO : N° 1796520 del 22/6/2023.
RECURSO : Escrito presentado al Registro el 26/7/2023.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Donación de acciones y derechos.
SUMILLA(s) :

ALCANCES DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR

La medida cautelar de no innovar tiene como finalidad conservar la situación de hecho o derecho invocado en la demanda, esto es mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial. Así, tratándose de aquellas que han sido inscritas en tales términos, no podrá acceder título alguno que modifique o altere la situación de la partida registral.

PRESENTACIÓN DE INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL POR TERCERO INTERESADO

Para la presentación de instrumentos públicos notariales en el Registro por persona distinta al notario o sus dependientes, deberá constar la autorización correspondiente por parte de dicho notario, con precisión del nombre y DNI de la persona autorizada, tanto en el parte notarial como en el módulo "Sistema Notario".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del total de acciones y derechos que le corresponden a Ernesto Rafael Díaz Arce, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo, a favor de Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Mariza Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce.

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de donación de acciones y derechos otorgada por Ernesto Rafael Díaz Arce a favor de Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Mariza Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce, ante notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza el 20/11/2012.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo Percy Díaz Cuela tachó sustantivamente el título en los términos que se reproducen a continuación:

(Se reenumera para un mejor resolver)

Presentante: Ernesto Rafael Díaz Arce

1.- ACTO SOLICITADO: Donación de derechos y acciones. Antecedente Registral: P.E. N° 02018324 del Registro de Predios.

2.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS INSUBSANABLES. –

2.1. Se presentó la escritura pública N° 2510 de fecha 25/11/2012 otorgada por la notaria de Lima, Silvia Samaniego Ramos de Mestanza, el (sic) cual trata de una donación de derechos y acciones que tiene el copropietario Ernesto Rafael Díaz Arce sobre el predio inscrito en la partida involucrada, a favor de Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Maritza Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce. Al respecto, revisada la partida registral, **se observa que se encuentra inscrita en el asiento D00002 una medida cautelar de no innovar**, mediante la cual la Juez del Primer Juzgado Civil de Ate Dra. Gloria Virginia Rosas Lima dispone que "... los demandados Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Maritza Díaz Arce, Enrique Inocencio Díaz Arce, Ernesto Rafael Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce se abstengan de efectuar cualquier acto que importe la transferencia del indicado inmueble".

El Tribunal Registral en reiterados pronunciamientos (072-2022-SUNARP-TR de 10/01/2022, 1018-2022-SUNARP-TR de 18/03/2022, 2984-2021-SUNARP-TR de 13/12/2021) ha señalado lo siguiente, con relación a las medidas cautelares de no innovar: "De conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, referido a la interpretación de los mandatos judiciales, la resolución que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que es necesario calificar en cada caso concreto la naturaleza y finalidad de la medida de no innovar a efecto de verificar si está referida o no a los actos materia de la rogatoria". En el presente caso, mediante medida cautelar de no innovar el juez dispone la prohibición de efectuar cualquier acto que importe la transferencia por ende involucra al presente acto rogado que es de donación de los derechos y acciones de Ernesto Rafael Díaz Arce, quien es copropietario del predio inscrito en la presente partida; **por lo que, en atención al artículo 4 de la ley citada y en cumplimiento del mandato judicial, no es posible la inscripción del acto de compraventa de derechos y acciones contenido en la escritura pública N° 2510 de fecha 20/11/2022 (sic) otorgada por la notaria Silvia Samaniego Ramos de Mestanza.**

Debe tener en consideración que la medida cautelar de no innovar fue ingresada con un título anterior e inscrita, por lo que existe un obstáculo insubsanable para el presente título rogado que es un título posterior. Este criterio se sustenta en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que los efectos de los



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora. Así como también debe tener en cuenta que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es declarativo y no constitutivo, por lo que los donatarios mantienen su derecho de propiedad aun cuando la transferencia no pueda acceder al Registro.

2.2. Sin perjuicio de lo mencionado, se realizó la verificación en el Módulo del Sistema de Notarios, se aprecia que no se ha cumplido con incorporar los datos de la persona autorizada para la presentación del parte notarial de fecha 20/11/2012; contrariando con ello lo establecido en el numeral 5.7 de la Directiva N° 05-2015-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN que establece que cuando el Notario autorice a tercero la presentación de parte notarial "Incorpora en el Sistema de Notarios" el nombre completo, tipo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el Registro, el número de trámite (Kardex, acto o expediente) del instrumento, y la indicación del Registro Jurídico en donde se presentará la documentación ...".

En consecuencia, se procede a la tacha sustantiva del presente título al configurarse el supuesto de existencia de obstáculo que emana de la partida registral, contemplado en el literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Se devuelve la documentación presentada.

3. BASE LEGAL: Art. 42 "b" de RGRP y demás normas invocadas.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- El registrador no ha tomado en consideración que el acto de disposición de la donación de derechos y acciones se realizó mediante escritura pública del 25/11/2012, antes de la anotación de la medida cautelar de no innovar, la cual es de fecha posterior.
- La escritura del 25/11/2012 guarda todas las formalidades de ley; por ende, debe inscribirse.
- Pretende aplicarse en forma retroactiva una prohibición legal (Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN) a los partes notariales de la escritura pública del 25/11/2012; es más, ni siquiera repara en el hecho que el propio titular de los derechos y acciones en donación ha presentado el título.
- La transferencia o disposición de propiedad data desde el 2012, antes del proceso principal que origina la medida cautelar.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

En la citada partida se encuentra inscrito el predio urbano ubicado en pasaje Montevideo N° 193, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; cuya titularidad registral corresponde a Govanna Jakeline Díaz Arce, Ernesto Rafael Díaz Arce, Nancy Mariza Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce, según el asiento C00001.

En el asiento D00001 consta inscrita la medida cautelar de no innovar, ordenada mediante Resolución N° 2 del 29/8/2016, complementada mediante Resolución N° 3 del 6/1/2017, ambas emitidas en el Expediente N° 00179-2016-1-3202-JR-CI-01, en el proceso seguido por Gladys Zenaida Díaz Vila sobre petición de herencia; en el que el Juez del Primer Juzgado Civil de Ate Dra. Gloria Virginia Rosas Lima con intervención del secretario judicial Alejandro Yauri Lavado, ha resuelto: DECLARAR PROCEDENTE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR; en consecuencia, se ordena que los demandados Nancy Mariza Díaz Arce, Govanna Jakeline Díaz Arce, Enrique Inocencio Díaz Arce, **Ernesto Rafael Díaz Arce** y Rosa Adela Meza Arce, cumplan con: **1. Mantener el status quo jurídico y de hecho del bien inmueble** ubicado en el Lote N° 15 Manzana "C", urbanización Miraflores, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, **inscrito en la partida N° 02018324 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo.** **2. Se abstengan de efectuar cualquier acto que importe la transferencia del indicado inmueble.** Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 1972375 del 28/10/2016.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Cuáles son los alcances de una medida cautelar de no innovar?
- ¿Cuál es la formalidad para la presentación de un instrumento público notarial en el Registro por parte de persona distinta al notario o sus dependientes?

VI. ANÁLISIS

1. A decir de Monroy Gálvez, las medidas cautelares, como instituto procesal, están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar debidamente una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una

RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable¹.

En buena cuenta, las medidas cautelares sirven de instrumento para el logro de la eficacia del fallo definitivo que habrá de emitir el órgano autorizado por lo que aquellas provisionales (existencia temporal hasta la decisión principal o la ejecución de este) y variables (pueden ser modificados en su forma, monto órgano de auxilio, etc. para el logro de su finalidad).

2. Así, en relación con la medida cautelar de no innovar, el artículo 687 del Código Procesal Civil establece:

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

Como se desprende del texto normativo, esta medida reviste el carácter de excepcional, de allí que sólo sea concedida en determinadas ocasiones cuando no puede ser otorgada alguna otra. A diferencia de la medida cautelar innovativa, no tiene como finalidad reponer un estado de hecho o derecho, sino, por el contrario, se encuentra dirigida a mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial.

3. A los fines del procedimiento registral, los alcances de las medidas cautelares de no innovar dependen de lo que el órgano jurisdiccional haya dispuesto o querido mantener hasta la emisión de la decisión que resuelva el fondo de la controversia sometido a su competencia.

Por tanto, tratándose de aquellas que han sido inscritas, en las que el mandato judicial dispone que la partida registral no sufra modificación alguna, no podría acceder título alguno que modifica o altera situación de la partida registral, de allí que este Tribunal haya señalado que, en tal caso: "Se produce en este sentido un cierre temporal de la partida al acceso de los títulos hasta que resuelva en definitiva el contencioso judicial o se modifique o cancele la medida cautelar"².

En tanto que, si la medida cautelar de no innovar inscrita no dispone mantener la situación actual de la partida registral, deberá estarse a los alcances del mandato judicial y de lo que el órgano jurisdiccional pretenda mantener, lo que puede entenderse como el cierre temporal de la partida registral.

¹ MONROY GÁLVEZ, Juan. Temas de Proceso Civil. Lima, Librería Studium. 1987, pág. 34.

² Resolución N° 567-2011-SUNARP-TR-A de 26/8/2011.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

4. En ese sentido, en cuanto al cumplimiento de los mandatos judiciales debe tenerse en cuenta lo previsto en primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante LOPJ), según el cual:

“Artículo 4.- Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala (...).” (El subrayado es nuestro).

Del tenor de dicho artículo, se puede colegir que el mandato judicial que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que, reiterando lo dicho, corresponde analizar de manera individual los alcances de cada una de las medidas cautelares dictadas, a efectos de lograr una correcta interpretación de sus alcances.

Así, a la luz de lo señalado en el acotado artículo 4 de la LOPJ puede concluirse que, en materia de mandatos judiciales, la interpretación obligada de estos, es la “literal”, en la medida que dicha norma dispone que el mandato judicial debe cumplirse en sus “propios términos”, lo cual implica abstenerse de recurrir a otros medios de interpretación admitidos por el Derecho.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la donación del total de acciones y derechos que le corresponden a Ernesto Rafael Díaz Arce, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo, a favor de Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Mariza Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce. Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de donación de acciones y derechos otorgada ante notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza el 20/11/2012.

El registrador formula tacha sustantiva señalado -en primer término- que en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrita la medida cautelar de no innovar mediante la cual el Juez del Primer Juzgado Civil de Ate dispone que los demandados Govanna Jakeline Díaz Arce, Nancy Maritza Díaz Arce, Enrique Inocencio Díaz Arce, Ernesto Rafael Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce, se abstengan de efectuar cualquier acto que importe la transferencia del inmueble; por lo que no es posible la inscripción del acto solicitado.

Estando a lo expuesto, corresponde a esta instancia determinar si el acto cuya inscripción es materia de rogatoria se encuentra dentro de los alcances de la referida medida cautelar.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

6. Al respecto, verificada la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo, se advierte que en su asiento D00002 consta anotada la medida cautelar de no innovar, dictada en cuaderno cautelar del proceso de petición de herencia seguido por Gladys Zenaida Díaz Vila contra Nancy Mariza Díaz Arce, Govanna Jakeline Díaz Arce y Enrique Inocencio Díaz Arce, integrando a la relación procesal en calidad de litisconsortes necesarios pasivos a Ernesto Rafael Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce, ante el Primer Juzgado Civil de Ate.

De la revisión del título archivado N° 1972375 del 28/10/2016, que diera mérito a la extensión del citado asiento D00002, se aprecia que está conformado por el parte judicial remitido por el Primer Juzgado Civil de Arte, mediante Oficio N° 00179-2016-1-3202-JR-CI-01-1°JCA-CSJLE/PJ del 14/10/2016, aclarado por el Oficio N° 00179-2016-1-3202-JR-CI-1°JCA-CSJLE/PJ-AYL del 16/1/2017, en el que obran diversas piezas procesales, entre ellas: la Resolución N° 2 del 29/8/2016 [Resolución cautelar] y Resolución 6 del 6/1/2017 [Resolución que integra a la relación procesal a litisconsortes necesarios pasivos].

En la citada Resolución N° 2 del 29/8/2016 se dispone:

Resolución Nro. DOS

Ate, veintinueve de agosto del dos mil dieciséis. –

(...)

SEXTO: Conforme se aprecia de la solicitud en examen, la petición cautelar planteada por la demandante tiene por finalidad mantener la situación de hecho y de derecho sobre los bienes dejados por su difunto padre Inocencio Díaz Cóndor, prohibiendo a los demandados efectuar venta de las acciones y derechos que por derecho también le corresponde, siendo que en la actualidad se pretende cambiar a nombre de los demandados el inmueble ubicado en Lote N° 15, Manzana C, Urbanización Miraflores, Distrito de El Tambo – Provincia de Huancayo inscrito en la Partida N° 02018324 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo;

(...)

Por estas razones, **SE RESUELVE: Declarar PROCEDENTE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR** planteada por Gladys Zenaida Díaz Villa; en consecuencia, **ORDENO** que los demandados **NANCY MARIZA DIAZ ARCE, GOVANNA JAKELINE DIAZ ARCE y ENRIQUE INOCENCIO DIAZ ARCE, CUMPLNA con:**

1) Mantener el statu quo jurídico y de hecho del bien inmueble ubicado en Lote N° 15, Manzana "C", Urbanización Miraflores, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín inscrito en la Partida N° 02018324 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo;

2) Se abstengan de efectuar cualquier acto que importe la transferencia del indicado inmueble;

(...). (El subrayado es nuestro).



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

De otra parte, la Resolución N° 6 del 6/1/2017, que integra a la relación procesal a litisconsortes necesarios pasivos, señala lo siguiente:

Resolución Nro. SEIS

Ate, seis de enero del dos mil diecisiete. –

(...)

(...) se dispone: **1) INTEGRAR a la relación procesal en calidad de LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO a don ERNESTO RAFAEL DÍAZ ARCE y a doña ROSA ADELA MEZA ARCE (...).**

(...).

De lo expuesto, se advierte que mediante la resolución N° 2 del 29/8/2016 se establece que los demandados Nancy Mariza Díaz Arce, Govanna Jakeline Díaz Arce y Enrique Inocencio Díaz Arce, integrándose mediante la Resolución N° 6 del 6/1/2017 a la relación procesal en calidad de litisconsortes necesarios pasivos a Ernesto Rafael Díaz Arce y Rosa Adela Meza Arce, cumplan con mantener el *statu quo* jurídico y de hecho del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo; así como el no efectuar actos que importen la transferencia del inmueble indicado.

7. Ahora bien, un aspecto relevante a tener en cuenta en la calificación de resoluciones judiciales (mandatos), conforme ha sostenido esta instancia en reiterado pronunciamiento³, es que la interpretación de estos se realiza aplicando el principio de literalidad, es decir, conforme a sus propios términos, sin que las instancias registrales puedan vía interpretación, limitar o ampliar sus alcances, lo cual encuentra sustento en el carácter vinculante de las decisiones judiciales, establecido como principio de la administración de justicia en el artículo 4 de la LOPJ.

Como ya se ha sostenido uniformemente, en sede administrativa, la ejecución de los mandatos judiciales en sus propios términos significa que no puede establecerse vía interpretación alcances distintos a los expresamente establecidos en la propia resolución. Así pues, conforme al citado artículo 4 de la LOPJ, los términos del mandato judicial no pueden ser establecidos vía interpretación, esto es, haciendo extensivo el mismo a actos no comprendidos en el mandato, por lo que la calificación de estos debe ceñirse necesariamente a lo expresado en ellos.

8. En el presente caso, lo ordenado por el órgano jurisdiccional en la medida cautelar de no innovar inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo, en el sentido de “mantener el *statu quo* jurídico y de hecho del bien inmueble” *submateria*, tiene como finalidad conservar la situación de hecho o derecho invocado en la demanda, esto es mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial. En tal sentido, no podrá acceder título

³ Véase la Resolución N° 369-2016-SUNARP-TR-L del 18/2/2016, N° 2034-2013-SUNARP-TR-L del 6/12/2013, entre otras.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

alguno que modifique o altere la situación de la partida registral; así se trate de actos celebrados en fecha anterior a la anotación de la medida cautelar de no innovar. Pues, como hemos dicho, tratándose de medidas cautelares de no innovar que han sido inscritas, en las que el mandato judicial dispone que la partida registral no sufra modificación alguna, queda claro que no podrá acceder título alguno que modifique o altere la situación de la partida registral.

En tal sentido, se desestiman los argumentos vertidos por el apelante, en el sentido que la escritura pública del 25/11/2012 -materia de calificación- es de fecha anterior a la anotación de la medida cautelar de no innovar.

La prohibición de efectuar cualquier acto que importe la transferencia del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02018324 del Registro de Predios de Huancayo ya fue registrada; por lo que, la manera de hacerla oponible a terceros es que resulte aplicable a todos los actos de transferencia cuya inscripción se solicite.

Si ello es así, la medida cautelar de no innovar que ya accedió al Registro impide que la partida registral sufra modificación alguna, por lo cual no podrá acceder título alguno que modifique o altere la situación de la partida registral.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva contenida en el numeral 2.1** de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo.

9. Por otra parte, el registrador ha denegado la inscripción del título *submateria* precisando que, realizada la verificación en el Módulo del Sistema de Notarios, se aprecia que no se ha cumplido con incorporar los datos de la persona autorizada para la presentación del parte notarial de la escritura pública del 20/11/2012, conforme el numeral 5.7 de la Directiva N° 05-2015-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN.

Al respecto, cabe señalar que la presentación cautiva de documentos otorgados con intervención de notario, como son los partes notariales, se encuentra regulada en la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, norma que primigeniamente estableció dicha figura sólo a la presentación de partes notariales en los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes⁴.

⁴ Primigeniamente dicha disposición establecía lo siguiente:

Sétima.- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

Posteriormente, conforme a la modificación al Decreto Legislativo N° 1049, dispuesta por el Decreto Legislativo N° 1232⁵, respecto de la citada séptima disposición, se extendió la presentación cautiva de los partes notariales a los distintos Registros. Así, dicha disposición establece lo siguiente:

“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”. (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto, se puede apreciar que la norma citada regula – de manera imperativa– la presentación de los traslados notariales y copias certificadas al Registro, disponiéndose expresamente que no se admitirá, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios.

La norma regula también la legitimidad de quienes se encuentran facultados para presentar los partes notariales y copias certificadas ante el Registro, correspondiendo al notario o sus dependientes y excepcionalmente a un tercero, siempre que se encuentre debidamente

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

⁵ Dicha norma modificatoria fue publicada el 26/9/2015 en el diario oficial “El Peruano”.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

autorizado por el notario. Cabe indicar que dichos dependientes o terceros deberán encontrarse incorporados al módulo Sistema Notario a fin de verificar la identidad de los mismos, conforme lo dispone la norma transcrita.

10. Así tenemos que, la finalidad de la norma citada es la de 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 atención a que se habían detectado reiterados casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces había regido.

De allí que como medida de precaución se considere como regla general que el único que puede presentar los títulos en el Registro es el notario ante quien se extiende el instrumento público o que otorga la copia certificada, admitiéndose a su vez la presentación por parte de sus dependientes acreditados.

Como excepción a dicha regla se considera que la presentación del título podrá ser efectuada por persona distinta, para lo cual se requiere que, al expedir el parte o la copia certificada, el notario consigne en estos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte o copia certificada.

11. Adicionalmente, se requiere que el notario incorpore en el Módulo "Sistema Notario" de la Sunarp los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Por ello hasta las personas que tengan legítimo interés en la inscripción de un título deberán viabilizar su inscripción a través de la presentación del parte notarial o de la copia certificada, directamente por el notario o sus dependientes acreditados o solicitar autorización al notario que en el mismo parte o copia certificada –según corresponda- consigne su nombre y documento de identidad, además de incorporarlo en el referido Módulo, y así podrá encargarse de la presentación.

Al respecto, cabe indicar que mediante Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21/4/2015, cuyo objeto es regular el procedimiento para que los notarios puedan ingresar la información de sus dependientes en el módulo denominado "Sistema Notario", así como los sellos, firmas u otra información utilizada en la prevención de la falsificación de la documentación que presentan los notarios al Registro. Asimismo, se establecen los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en el mencionado módulo.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

Dicho módulo se concibió con el objeto de dotar al notario de una herramienta informática que le permita incorporar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra información que sea habilitada en el sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados. Asimismo, permitiría al Registro contar con información relevante en la prevención de la falsificación de la documentación notarial que pueda ser presentada al Registro.

12. Ahora bien, de acuerdo al numeral 6.1 de la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN, corresponde al notario solicitar su acceso al módulo “Sistema Notario” mediante escrito dirigido al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral que corresponda geográficamente a su domicilio notarial, siendo dicho funcionario el competente para otorgar la autorización respectiva para el acceso y empleo del mencionado módulo.

En el supuesto en el cual el notario no haya solicitado el acceso a dicho módulo, correspondía al Jefe de la Unidad Registral incorporar el sello y firma del notario u otra información relevante con relación al notario o sus dependientes acreditados según la información que a la fecha ya se hubiera remitido al Registro en soporte papel, estableciéndose para ello un procedimiento de verificación previsto en el numeral 8.2⁶ de la directiva citada.

De ello queda claro que la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN había previsto el carácter potestativo del módulo denominado “Sistema Notario” en el sentido que el notario podía solicitar su ingreso al módulo o, en su defecto, el Jefe de la Unidad Registral procedería a ingresar los datos del notario y sus dependientes sobre la base de la información en soporte papel proporcionada por este profesional a los Registros Públicos.

13. Sin embargo, dicha situación varió a partir de la dación del Decreto Legislativo N° 1232, en virtud del cual se modificó e incorporó diversos artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales al Decreto Legislativo N° 1049.

Una de las Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales incorporadas al Decreto Legislativo del Notariado es la Décimo Primera, cuyo texto es como sigue:

⁶ 8.2 Incorporación de información en el módulo “Sistema Notario” por el Jefe de la Unidad Registral.

Cuando el notario no haya solicitado el acceso al módulo Sistema Notario, la información presentada en soporte papel del dependiente de notaría, sello, firma, u otra, será incorporada por el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial en el plazo máximo de siete (07) días hábiles, contados desde el día siguiente de su ingreso en la Oficina Registral.

Dentro de dicho plazo, el Jefe de la Unidad Registral deberá realizar las verificaciones que considere necesarias con la finalidad de comprobar la autenticidad del documento. En el caso del Jefe de la Unidad de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, podrá delegar dicha competencia.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

“El módulo denominado “Sistema Notario” aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP es de uso obligatorio para los notarios. El notario deberá incorporar, modificar o eliminar la información que se encuentre habilitada en el mencionado sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados.

Serán rechazados por el diario de la oficina registral la presentación de títulos realizados por el notario, su dependiente acreditado, o por persona distinta que no hayan sido incorporados en el módulo “Sistema Notario”.

Cuando el notario no tenga las facilidades tecnológicas, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial orientará sobre el empleo del módulo “Sistema Notario”, dándole las facilidades a fin de acudir a la Oficina Registral para acceder a Internet.

La información de los dependientes de notaría que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la presente disposición”. (Lo resaltado es nuestro).

De la disposición antes transcrita se colige que el módulo “Sistema Notario” ahora es de uso obligatorio para los notarios.

En ese sentido, estos profesionales del derecho deberán solicitar la incorporación, modificación o eliminación de sus sellos, firmas u otra información respecto de ellos o sus dependientes acreditados que a la fecha se encuentre habilitada en el mencionado módulo.

La norma también prescribe que la oficina de diario deberá rechazar la presentación de títulos efectuada por el notario, su dependiente acreditado u otra persona distinta cuyos datos no hayan sido incorporados en el citado módulo.

El carácter ineludible de la obligación impuesta a los notarios es de tal magnitud que el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral en que se encuentre ubicado el oficio notarial deberá brindar las facilidades tecnológicas pertinentes en la oficina registral al notario que no esté en la posibilidad de acceder a internet.

14. Sin embargo, la norma en cuestión otorgó un plazo de noventa (90) días calendarios, a computarse desde la fecha de su publicación en el diario oficial “El Peruano” (26/9/2015), durante el cual mantendría su vigencia la información de los dependientes ya incorporada en el módulo de la Sunarp. Efectuado el cálculo correspondiente, se obtiene que el plazo de ley caducaba el 25/12/2015; es decir, recién a partir del 26/12/2015 los notarios no suscritos al módulo “Sistema Notario” no podrán presentar títulos para su calificación al Registro, conforme al



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

comunicado de la Oficina General de Comunicaciones, que aparece en el portal Web de la Sunarp.

Esta medida se entiende por cuanto, según lo expuesto en los numerales precedentes, el módulo “Sistema Notario” preexistía a la fecha de emisión de la Directiva N° 5-2015-SUNARP/SN y del Decreto Legislativo N° 1232.

En ese mismo sentido, esta instancia considera que dicha disposición es de aplicación extensiva a las personas distintas a los dependientes de las notarías que no hayan sido incorporadas en el módulo citado hasta el 26/9/2015, por cuanto de acuerdo a la finalidad del cuarto párrafo de la Décimo Primera Disposición Complementaria, Transitoria y Final citada, hasta el 25/12/2015, los notarios no suscritos al módulo “Sistema Notarios” aún podían seguir presentando títulos para su calificación al Registro, por lo que no cabría hacer un trato diferenciado entre ambos tipos de presentantes al Registro⁷, entendiéndose por cumplida la autorización en la presentación y tramitación del título con respecto al tercero presentante con la sola manifestación del notario en dicho sentido en el parte notarial o copia certificada.

15. En el caso en concreto, el parte notarial de la escritura pública del 20/11/2012 presentado, fue expedido por la notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza, en la que consta autorización otorgada a Ernesto Rafael Díaz Arce como presentante del título.

Ahora bien, dado que el mencionado parte notarial ha sido presentado al Registro con posterioridad al vencimiento del plazo de noventa (90) días calendarios, contemplado en el último párrafo de la Décimo Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 1049 (7/11/2019), le resultan aplicables las limitaciones a la presentación de títulos señaladas en la Séptima y la Décimo Primera Disposición Complementaria del referido decreto⁸; por lo que no estamos ante una aplicación retroactiva de la norma como sostiene el administrado.

Así, efectuada la consulta en la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, se advirtió que la notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza no ha incorporado en el módulo los datos del presentante del título *submateria* Ernesto Rafael Díaz Arce para la presentación del parte notarial de la escritura pública de donación de acciones y derechos del 20/11/2012.

En consecuencia, se **confirma el numeral 2.2** de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo.

⁷ En aplicación al principio de “igual razón, igual derecho”.

⁸ En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1286-2020-SUNARP-TR-L del 21/7/2020, entre otras.



RESOLUCIÓN No. 3954 - 2023-SUNARP-TR

16. Por último, respecto de lo argumentado por el recurrente, en el sentido que no se ha tenido en cuenta que es el propio titular de los derechos y acciones materia de donación quien ha presentado el título *submateria*, cabe reiterar que hasta las personas que tengan legítimo interés en la inscripción de un título deberán viabilizar su inscripción a través de la presentación del parte notarial o de la copia certificada, directamente por el notario o sus dependientes acreditados o solicitar autorización al notario que en el mismo parte o copia certificada –según corresponda- consigne su nombre y documento de identidad, además de incorporarlo en el referido Módulo, y así podrá encargarse de la presentación.

En tal sentido, se desestiman los argumentos del apelante en dicho extremo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la **tacha sustantiva** formulada por el registrador público del Registro de Predios Huancayo al título referido en el encabezamiento, de acuerdo a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral