



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 16 de abril 2021

**APELANTE** : **JORGE HERNÁN NIEVES CHEN,**  
**Notario de Barranca**  
**TÍTULO** : N° 204808 del 21/1/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000141 del 12/3/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Barranca.  
**ACTO** : Inmatriculación.

**SUMILLA** :

#### **INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS**

La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio con un área de 142.97 m<sup>2</sup>. ubicado en el Jr. Miguel Grau Seminario N° 553-555, distrito, provincia de Barranca y departamento de Lima, a favor de Andersson Reynaldo Espinoza Sotelo, Erika Haydee Espinoza Sotelo, Hilda Felicita Espinoza Sotelo, Ildegardo Víctor Espinoza Sotelo, Nancy Violeta Espinoza Sotelo, Ronet Neyde Espinoza Sotelo y Yuly Marilza Espinoza Sotelo.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 19/8/2014 otorgada ante notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen.
- Parte notarial de la aclaración de escritura pública del 12/3/2020 otorgada ante notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen.
- Certificado de numeración N° 0804-2019-SGCPT/MPB del 14/12/2019 expedido por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

- Certificado de código catastral N° 494-2019-SGCPT/MPB del 14/12/2019 expedido por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Certificado de colindantes N° 372-2019-SGCPT/MPB del 14/12/2019 expedido por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Memoria descriptiva del 8/10/2019 suscrita por ingeniero civil Henry Lincol Porta Godoy y por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) suscrito por ingeniero civil Henry Lincol Porta Godoy y por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Plano perimétrico-localización (lámina PL-01) suscrito por ingeniero civil Henry Lincol Porta Godoy y por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Plano perimétrico-comparativo (lámina PC-01) suscrito por ingeniero civil Henry Lincol Porta Godoy y por Eladio Yonny Romani Mautino, en su condición de Sub Gerente (e) de Catastro y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 003151-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12/2/2021 emitido por William Manuel Cruz Preciado, ingeniero de catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima – Oficina Registral de Barranca.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Barranca Beatriz Marlene Roldán Olivera denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA

1.- Mediante el presente título se solicita la inmatriculación de un predio en mérito de la escritura pública de fecha 19/8/2014 otorgada ante el notario de Barranca, Jorge Hernán Nieves Chen, la misma que fue aclarada mediante la escritura pública de fecha 12/03/2020 otorgada ante el mismo notario en mención, de la cláusula segunda del instrumento público aclaratorio se aprecia que es objeto de aclaración el



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

área 142.96 m<sup>2</sup>. a 142.97 m<sup>2</sup>., y medidas perimétricas por el frente: mide 50 ml., a 4.60 ml., por el fondo: mide 50 ml., a 4.40 ml., por la derecha: mide 31.77 ml. a 21.50 ml., 0.15 ml., y 10.20 ml., y por la izquierda: mide 31.77 ml., a 31.50 ml., sin embargo, la escritura pública de aclaración no cumple con los 5 años de antigüedad exigidos por el artículo 2018° del Código Civil.

De acuerdo al CLX Pleno Registral realizado el 26 y 27 de diciembre del 2016, precisado mediante el CLXXVII Pleno realizado el 31 de agosto y 01 de setiembre del 2017, deberá de cumplir el instrumento público aclaratorio la antigüedad requerida de cinco años.

En consecuencia, se procede a tachar el presente título de conformidad con el literal a) del artículo 42° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

2.- Sin perjuicio de ello, se aprecia que en el instrumento público aclaratorio de fecha 12/03/2020 no se ha dejado constancia de que se realizó las acciones mínimas para la prevención de lavado de activos, sírvase subsanar. -

Base legal: Art. 42° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Existe reiterada jurisprudencia registral emitida en el año 1998 que guarda armonía con el artículo 2018 del Código Civil, el cual establece que para la primera inscripción se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años.

- Por eso es que la Sunarp a nivel nacional a través de los registradores, ha venido inscribiendo (inmatriculando) predios en mérito a títulos con cinco años de antigüedad, aun cuando los mismos eran aclarados y/o modificados mediante otro instrumento público, sin necesidad que el instrumento público aclaratorio o modificadorio del instrumento público primigenio deba tener la antigüedad de los 5 años.

- La fundamentación consignada en la tacha no tiene sintonía o armonía constitucional. No lo tiene porque dicho extremo de la tacha vulnera el derecho constitucional de igualdad ante la ley, además es discriminatorio, quebrando el artículo 2 de la Constitución Política del Estado. Si bien la Sunarp es autónoma, otorga seguridad jurídica, publicita derechos inscritos y su procedimiento registral es especial, también sostenemos que la Sunarp no puede crear, agregar o



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

incrementar el requisito que el documento aclaratorio y/o modificatorio del instrumento primigenio deba tener también cinco años de antigüedad porque el Código Civil ni ninguna otra ley del mismo rango o jerarquía no lo exige, no lo ordena, ni lo impone.

- De otro lado, podemos apreciar que se ha procedido a tachar el título *submateria* sin siquiera previamente se haya solicitado o requerido informe de la Oficina de Catastro de la Sunarp como lo establece el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Al haberse omitido solicitar el informe de catastro se ha vulnerado el principio administrativo del debido procedimiento. Del mismo modo, la tacha no se encuentra motivada.

- Asimismo, para la calificación del presente título, previamente se debió requerir al área de Catastro de la Sunarp expedir el informe técnico correspondiente.

- Tanto la escritura pública del 19/8/2014 y la escritura pública aclaratoria del 12/3/2020 constituyen una unidad de título. De este modo, el acto jurídico de aclaración se retrotrae a la fecha del instrumento público primigenio.

- En la hipótesis que la Sala del Tribunal Registral sostenga el mismo criterio que la registradora, solicitamos que en nuestro caso concreto se inaplique, modifique o varié los criterios aprobados en los Plenos Registrales CLX y CLXXVII porque desde que los propietarios adquirieron mediante escritura pública de compraventa del 19/8/2014 a la fecha de presentación del título objeto de tacha, han transcurrido más de seis años que el predio no se encuentra inscrito, no pudiendo denegarse la inmatriculación para esperar cinco años más (o sea hasta el año 2025), ya que se atentaría contra el derecho a la igualdad garantizado por la Constitución.

- Respecto al segundo extremo de la tacha debe considerarse que de conformidad con el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1049 modificado por el Decreto Legislativo N° 1106, al expedir el instrumento del 12/3/2020, se ha tomado la acción de control y debida diligencia en materia de prevención de lavado de activos, preguntando a todos los intervinientes en relación al origen de los fondos, bienes y activos involucrados en la presente transacción al que respondieron que todo fue lícitamente adquirido.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe por tratarse de una inmatriculación.



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios relacionados a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas del predio, cuando estos no cuenten con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil.

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es “el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos”<sup>1</sup>.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)<sup>2</sup> y el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)<sup>3</sup>, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos

---

<sup>1</sup> CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

<sup>2</sup> **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

(...).

<sup>3</sup> **Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

2. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del RIRP: “La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.”

Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que “para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”.

Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un predio que este no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

3. Los requisitos para la inmatriculación de un bien generalmente son mayores a los impuestos a otro tipo de solicitudes de inscripción (como, por ejemplo, las transferencias de dominio). En efecto, en estas últimas el derecho de transferente ya se encuentra acreditado e inscrito en el registro, presumiéndose válido y exacto, resultando suficiente el título traslativo de dominio para respetar el tracto sucesivo y el orden lógico de la partida registral.

A diferencia de ello, en la inmatriculación, no existe ninguna referencia tabular que sustente el derecho adquirido, de allí que la necesidad de certeza acerca de la existencia del derecho sea mayor.

4. La inmatriculación de predios sobre la base de títulos que tienen una antigüedad de 5 años encuentra fundamento en la prescripción adquisitiva de dominio con justo título y buena fe. Se entiende que, durante el plazo de cinco años, el titular ha venido poseyendo el bien, situación que aunada al título que se presenta y la buena fe, determina en el peor de los casos, haber adquirido la propiedad del predio por usucapión, relevando de probar las sucesivas transferencias desde su inicial propietario. Ahora bien, el título (que para efectos registrales debe tratarse de un instrumento público en atención al principio de titulación auténtica previsto en el artículo 2010 del Código Civil) debe contener un acto jurídico que acredite el dominio sobre un predio debidamente identificado.

5. Por otro lado, para la inmatriculación de inmuebles, se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto de derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello,



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de adquisición. Asimismo, los datos o información que fluyan del título en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí.

6. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio con un área de 142.97 m<sup>2</sup>. ubicado en el Jr. Miguel Grau Seminario N° 553-555, distrito, provincia de Barranca y departamento de Lima, a favor de Andersson Reynaldo Espinoza Sotelo, Erika Haydee Espinoza Sotelo, Hilda Felicita Espinoza Sotelo, Ildegardo Víctor Espinoza Sotelo, Nancy Violeta Espinoza Sotelo, Ronet Neyde Espinoza Sotelo y Yuly Marilza Espinoza Sotelo.

Según la rogatoria se solicita la incorporación de este predio al Registro en mérito a:

- Escritura pública de compraventa del 19/8/2014 otorgada ante notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen.
- Escritura pública aclaratoria del 12/3/2020 otorgada ante notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen.

La registradora (e) denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título – señalando que la escritura pública de aclaración no cumple con los 5 años de antigüedad exigidos por el artículo 2018 del Código Civil.

7. Al respecto, debe hacerse referencia al criterio establecido por esta instancia con calidad de precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral (Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005) que señala:

### **EFFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS**

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22 de noviembre de 2004, N° 013-2005-SUNARP-TR-A del 27 de enero de 2005 y N° 021-2005-SUNARP-TR-A del 7 de febrero de 2005.

Este criterio se sustenta en el hecho de que dentro de las variadas y múltiples clasificaciones de los actos jurídicos, tenemos aquella que los clasifica en: constitutivos y declarativos<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Edición abril de 2001. Pág. 93.



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

Son actos jurídicos constitutivos aquellos que crean nuevas relaciones jurídicas que van a producir sus efectos a partir de su realización y hacia el futuro (ex nunc), no pudiendo tener efectos por el tiempo anterior a su celebración, como la adopción, la compraventa, y todos aquellos actos en los cuales los derechos y las obligaciones surgen a partir de la celebración del acto.

En cambio, los actos jurídicos declarativos presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que viene a ser reconocida o definida, por ejemplo, el reconocimiento de un hijo extramatrimonial, el reconocimiento de una deuda, etc. los efectos del acto declarativo son retroactivos (ex tunc).

Dentro de este marco, y bajo los alcances del artículo 48 de la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049), la escritura pública aclaratoria constituye un acto jurídico declarativo, pues presupone una relación jurídica anterior contenida en otro instrumento público (otorgada por las partes), al cual precisa, corrige o define, por tanto, sus efectos son retroactivos, es decir, ex tunc.

8. Sin embargo, esta instancia ya ha precisado los alcances del referido precedente para el caso de las inmatriculaciones, así tenemos que en el CLX Pleno Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial los días 26 y 27 de setiembre de 2016, esta instancia aprobó el siguiente acuerdo:

### **INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS**

“La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio”.

Dicho criterio fue precisado en el CLXXVII Pleno realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017, en los siguientes términos:

### **INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS**

“La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas”.

Entonces, conforme al acuerdo plenario transcrito y su precisión, cuando el acto aclaratorio conlleve la modificación del bien en los aspectos de ubicación, **área, linderos y medidas perimétricas**, se requerirá que la escritura pública aclaratoria cuente con los cinco años de antigüedad



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

prevista en el artículo 2018 del Código Civil, puesto que no se trata de una aclaración del acto jurídico, sino de una modificación del predio que es materia de transferencia.

9. Ahora bien, revisada la escritura pública de compraventa del 19/8/2014 otorgada ante notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen, podemos apreciar que la cláusula primera señala:

“(…)

**PRIMERO:** EL VENDEDOR es propietario de un **terreno solar situado en la Avenida Grau, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, cuya área es 142.96 m2. (...), cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes: Por la frontera** colinda con la Avenida Grau, mide 50 ml., por el respaldo, colinda con la propiedad de la testamentaria de Manuel Carrión, **mide 50 ml. Por el costado derecho** entrando: Colinda con propiedad de Don Miguel Farro, antes de Leocadio Dulanto, **mide 31.77 ml., por el costado izquierdo entrando:** Colinda con propiedad de don Félix Cornelio, antes Ambrosio Herrera, **mide 31.77 ml.**

EL VENDEDOR adquirió el predio por escritura pública de compraventa de fecha 15 de octubre de 1954 celebrado ante el notario Ricardo Matute H., de su anterior propietario Adela Bello Velarde, la misma que fue rectificadora por Resolución N° 07 de fecha 09 de marzo de 1995 expedido por el Juez Provisional del 1er Juzgado Civil de Huacho, debidamente consentida mediante Resolución N° 10 de fecha 18 de abril de 1995 expedido por el Juez Provisional del 1er Juzgado Civil de Huacho.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

Asimismo, el citado instrumento público fue aclarado mediante escritura pública del 12/3/2020 otorgada ante el mencionado notario en los siguientes términos:

“(…)

**PRIMERO:** (...). Aclaran el contenido de la escritura pública de fecha 19 de agosto del 2014 precisando que por error en dicho instrumento público hemos expresado haber celebrado el acto jurídico de compraventa, cuando en realidad el acto jurídico correcto que hemos celebrado entre ambas partes, fue de donación del bien inmueble que allí se describe; en consecuencia, ambas partes contratantes aclaran que el contenido de la escritura pública de fecha 19 de agosto del 2014 debe entenderse de la siguiente manera:

(…)

**SEGUNDO.** – (...), **aclaran que el bien inmueble objeto de donación,** según el certificado de numeración N° 0804-2019-SGCPT/MPB, de fecha 14 de diciembre de 2019, otorgado por la Municipalidad Provincial de Barranca, tiene la siguiente numeración: Jirón Miguel Grau Seminario N° 553-555 (antes Avenida Grau), distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, y **que en la realidad física el citado bien inmueble, su área es 142.97 m2. (...), y sus linderos y medidas perimétricas los siguientes:**

**RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L**

- **POR EL NORTE (FRENTE):** Colinda con el Jr. Miguel Grau Seminario (Antes Avenida Grau) en línea recta contada de oeste a este; y **mide 4.60 ml.**

- **POR EL SUR (FONDO):** Colinda con la propiedad de la testamentaria de Manuel Carrión en línea recta contada de este a oeste; y **mide 4.40 ml.;**

- **POR EL OESTE (DERECHA ENTRANDO):** Colinda con la propiedad de don Miguel Farro (antes Leocadio Dulanto) en línea quebrada de tres tramos, contada de sur a norte, y **mide 21.50 ml., 0.15 ml. y 10.20 ml.**

- **POR EL ESTE (IZQUIERDA ENTRANDO):** Colinda con la propiedad de don Félix Cornelio (Antes Ambrosio Herrera) en línea recta contada de norte a sur; y **mide 31.50 ml.**

Tal como así consta en el plano de ubicación, localización y perimétrico, y memoria descriptiva, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Barranca, y el certificado de colindantes N° 372-2019-SGCPT/MPB, de fecha 14 de diciembre del 2014.

(...)" (El resaltado es nuestro).

**10.** Del contraste de ambos instrumentos públicos, tenemos que con la escritura pública del 12/3/2020 se aclara – entre otros aspectos – el área y medidas perimétricas del predio a inmatricular, siendo que dichos datos coinciden con los contenidos en la documentación técnica adjunta (planos y memoria descriptiva).

En consecuencia, podemos apreciar que la aclaración del predio a inmatricular se refiere a la identificación del predio, por lo tanto es a raíz de esta aclaración que se tiene plenamente identificado al predio, y por ende, es a partir de dicho momento que debe iniciarse el cómputo de los 5 años requeridos para la inmatriculación, los cuales se cumplirían el 12/3/2025; por tanto, no resulta procedente su inmatriculación de acuerdo a lo dispuesto en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral, al no cumplir el instrumento aclaratorio con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil.

Corresponde **confirmar el numeral 1 de la tacha sustantiva** formulada por la registradora (e).

**11.** Con relación a la inaplicación de los acuerdos adoptados en los Plenos CLX y CLXXVII del Tribunal Registral solicitada por el apelante en el recurso presentado bajo el presupuesto de atentarse contra el derecho a la igualdad, tenemos que en el IV Pleno llevado a cabo los días 6 y 7 de junio del 2003, se tomó el siguiente acuerdo:

**ACUERDO DE SALA PLENA**

“Los acuerdos de la Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante”.

Posteriormente en el XC Pleno del Tribunal Registral realizado los días 27 y 28 de junio del 2012, se aprobó el siguiente acuerdo:



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

### CUMPLIMIENTO DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS PLENARIOS

“Todos los Vocales se reafirman en que deben cumplirse los Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios”.

Por lo expuesto, no queda duda que los Acuerdos Plenarios aprobados en Sala Plena del Tribunal Registral que no constituyen precedentes de observancia obligatoria, sí resultan ser vinculantes para la segunda instancia registral.

En consecuencia, los acuerdos aprobados en los plenos CLX y CLXXVII resultan vinculantes para este colegiado, por lo que su aplicación en el caso materia de análisis, no constituye una vulneración al derecho de igualdad como señala el apelante.

Finalmente, podemos apreciar que la registradora (e) remitió el título *submateria* a la Oficina de Catastro, habiéndose emitido el informe técnico N° 003151-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12/2/2021, de cuyas conclusiones no se advierten observaciones técnicas ni superposiciones con otros predios, razón por la cual no se formuló denegatoria por parte de la primera instancia registral.

**12.** De otro lado, la registradora (e) denegó la inscripción señalando que en el instrumento público aclaratorio del 12/3/2020 no se ha dejado constancia de que se realizó las acciones mínimas para la prevención de lavado de activos.

**13.** Mediante la función notarial se faculta a los notarios a dar fe pública de los actos, contratos y hechos que se realicen ante ellos.

La función notarial se encuentra regulada en el Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado y sus modificatorias.

Debido a la naturaleza de la función notarial - de ser una actividad de servicio público -que contribuye a la seguridad jurídica del país mediante el otorgamiento de fe pública a los actos, contratos y hechos que se realizan-, es que esta actividad se encuentra regulada, tanto en cuanto a los requisitos que debe reunir la persona que va a otorgar fe pública como los documentos que van a recoger los actos, contratos o hechos a constatar.

Uno de estos documentos es la escritura pública, que es un instrumento público protocolar que contiene uno o más actos jurídicos.

Para la extensión de la escritura pública el notario debe ceñirse a ciertas pautas, las mismas que se encuentran recogidas en la Sección Primera del Capítulo II del Título II del Decreto Legislativo del Notariado.

**RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L**

14. Con el Decreto Legislativo N° 1232, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/9/2015<sup>5</sup>, se modificó e incorporó diversos artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales al Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado. Uno de los artículos modificados fue el artículo 59<sup>6</sup>, cuyo texto ha quedado como sigue:

“Artículo 59.- Conclusión de la Escritura Pública

La conclusión de la escritura expresará:

- a) La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.
- b) La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.
- c) La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.
- d) La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.
- e) La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- f) La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.
- g) Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- h) La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.

---

<sup>5</sup> La norma entró en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, esto es, desde el 27/9/2015.

<sup>6</sup> El artículo 59, antes de su modificación por el Decreto Legislativo N° 1232, tenía el texto siguiente:

“Artículo 59.- Conclusión de la Escritura Pública

La conclusión de la escritura expresará:

- a) La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.
- b) La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.
- c) La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.
- d) La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.
- e) La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- f) La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.
- g) Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- h) La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.
- i) La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- j) La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.

**RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L**

- i) La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- j) La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.
- k) La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados”. (El resaltado es nuestro).**

La obligación de dejar esta constancia en la escritura pública no fue establecida por el Decreto Legislativo N° 1232, pues ya existía desde la vigencia del Decreto Legislativo N° 1106, publicado el 19/4/2012, el que incorporó en el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado la antedicha obligación. Con el Decreto Legislativo N° 1232 únicamente se trasladó dicha exigencia al artículo 59, por considerarse más apropiado, pues este artículo regula lo que debe consignarse en la conclusión de la escritura pública.

**15.** El Decreto Legislativo N° 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado, está relacionado con la Ley N° 27693<sup>7</sup>, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera – Perú (UIF – Perú), entidad encargada del análisis, tratamiento, evaluación y transmisión de información para la detección del lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, así como de coadyuvar a la implementación por parte de los sujetos obligados del sistema para detectar operaciones sospechosas de lavado de activos y/o del financiamiento del terrorismo.

Así, conforme al artículo 9-A de la Ley N° 27693, incorporado por el Decreto Legislativo N° 1106, los notarios públicos están bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca y Seguros a través de la UIF – Perú, en materia de prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.

---

<sup>7</sup> Artículo 8 de la Ley N° 27693.- De los sujetos obligados a informar

8.1 Están obligadas a proporcionar la información a que se refiere el artículo 3 de la presente Ley, las siguientes personas naturales o jurídicas:

(....)

8.2 Asimismo quedan obligados a informar a la UIF-Perú, con respecto a operaciones sospechosas y/o operaciones de acuerdo al monto que fije el reglamento, las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de:

(...)

7. Los Notarios Públicos.

(...).



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la citada Ley, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del precitado Decreto Legislativo N° 1106, es función y facultad de la SBS, a través de la UIF-Perú, regular, en coordinación con los organismos supervisores de los sujetos obligados, los lineamientos generales y específicos, requisitos, precisiones, sanciones y demás aspectos referidos a los sistemas de prevención de los sujetos obligados a reportar y de los Reportes de Operaciones Sospechosas y Registro de Operaciones, así como emitir modelos de Códigos de Conducta, Manual de Prevención del Delito de Lavado de Activos y el Financiamiento de Terrorismo, Formato de Registro de Operaciones, entre otros, conforme a los alcances de lo dispuesto en la citada Ley y su Reglamento.

16. En esa línea, mediante Resolución SBS 5709-2012 del 10/8/2012 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 16/8/2012 se establecieron las disposiciones especiales para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, con la finalidad que los Notarios cuenten con normas para el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley N° 27693.

En el numeral 10.4 de la mencionada resolución se enumeran las operaciones materia del Registro de Operaciones, que son las siguientes:

- a) **Transferencia de bienes inmuebles o muebles, a título oneroso o gratuito, con o sin garantía.**
- b) Constitución de personas jurídicas bajo los alcances de cualquier norma, así como los actos societarios que involucren movimiento patrimonial o económico, incluyendo los aumentos de capital, las transferencias de acciones, participaciones sociales, marcas o de la propia empresa.
- c) Cancelaciones de préstamos y/o levantamiento de hipoteca.
- d) Constitución de fideicomisos y todo tipo de otros encargos fiduciarios.
- e) Otras operaciones que consten en instrumento público notarial protocolar sin perjuicio de que concluido o no el proceso de firmas, o en formulario legalizado por notario.
- f) Otras que determine la SBS.  
(resaltado nuestro)

17. De otro lado, en el artículo 8 de esta Resolución se indica lo siguiente:

“(…)

8.10 La constancia que deberá dejar el Notario en las escrituras públicas de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como los medios de pago utilizados, será aplicable cuando el acto o contrato esté vinculado con fondos, bienes o activos.



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

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

Dicho dispositivo encuentra concordancia con la modificación introducida con posterioridad por el Decreto Legislativo 1232<sup>8</sup> al artículo 59 del Decreto Legislativo del Notariado que regula los requisitos que debe contener la conclusión de la escritura pública, como es la constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos.

**18.** Entonces a partir de la vigencia de esta modificación al Decreto Legislativo del Notariado no solo se ratificó la obligación a cargo del notario de efectuar las acciones de control de lavado de activos introducida por el Decreto Legislativo N° 1106 **sino además se ha incorporado un requisito más a observar en la facción de todo instrumento público protocolar notarial.**

La obligatoriedad de la formalidad en cuestión radica en otorgarle mayor seguridad al instrumento público notarial, hecho que también encuentra sustento en el carácter de autenticidad del que se encuentran revestidos estos instrumentos, acorde con lo previsto en el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049<sup>9</sup>.

**19.** En el procedimiento registral debemos tener como objetivo inscribir los actos y contratos y para ello verificar los requisitos para inscribirlos<sup>10</sup>, más no constatar las tareas del notario, sino solo aquellas sin las cuales no se puede inscribir el acto.

En tal sentido, la verificación de la constancia de acciones de control de lavado de activos por parte del notario, se adopta porque este aspecto se ha constituido en un requisito de la escritura pública y no porque sea aspecto de calificación la verificación si el acto a inscribir se encuentra comprendido o no dentro de las operaciones respecto del cual el notario da cuenta a la UIF.

En ese sentido, en el CLIII Pleno Registral de este colegiado, llevado a cabo en sesión del 18 de julio de 2016, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

---

<sup>8</sup> Publicado el 26/9/2015.

<sup>9</sup> **Artículo 2.- El Notario**

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

<sup>10</sup> Según el artículo 32 inciso d) del TUO del RGRP forma parte de la calificación registral 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.

**RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L****“ASPECTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Es materia de calificación por las instancias registrales el verificar que el Notario haya cumplido con dejar constancia de las verificaciones efectuadas relativas a la identidad del otorgante a que se refiere el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado.

También es materia de calificación verificar que el Notario haya dejado constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos”.

Conforme al criterio aprobado, corresponde que en la calificación de instrumentos notariales protocolares se verifique que el notario haya cumplido con lo previsto en el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado, esto es, comprobar que el instrumento cuente con la constancia de verificaciones de identidad de los comparecientes y que se haya dejado constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos, como lo establece el artículo 59 inciso k).

**20.** En este caso, podemos apreciar que en la conclusión de la escritura pública de compraventa del 19/8/2014, el notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen ha declarado:

“CONSTANCIA  
DE CONFORMIDAD AL **ARTÍCULO 55<sup>11</sup> DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106, DEJO CONSTANCIA DE HABER TOMADO LA ACCIÓN DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**, PREGUNTANDO A TODOS LOS INTERVINIENTES EN RELACIÓN AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES Y ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN, A LO QUE RESPONDEN QUE TODO FUE LÍCITAMENTE ADQUIRIDO”. (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, el notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen dejó constancia que realizó la acción de control y debida diligencia en materia de prevención de lavado de activos, conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1049 modificado por el

---

<sup>11</sup> Dicho artículo estableció lo siguiente:

**Artículo 55.- Identidad del Otorgante**

(...)

Asimismo, el notario público deberá dejar expresa constancia en la escritura pública de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados.”



## RESOLUCIÓN No. 648 -2021-SUNARP-TR-L

Decreto Legislativo N° 1106 vigente a la fecha de extensión del referido instrumento público<sup>12</sup>.

Ahora bien, siendo que la escritura pública del 12/3/2020 constituye un instrumento aclaratorio de la acotada escritura pública - en lo concerniente al acto jurídico celebrado y el área y medidas perimétricas del predio a inmatricular -, no corresponde exigir el cumplimiento de la disposición prevista en el inciso k) del artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1049 modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, por haberse cumplido en la escritura pública primigenia según su normativa vigente.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora (e).

Con la intervención de la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles, autorizada por Resolución N° 081-2021-SUNARP/PT del 29/3/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el numeral 1 y **REVOCAR** el numeral 2 de la tacha sustantiva formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Barranca al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
PRESIDENTE (E) DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA  
KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

---

<sup>12</sup> A la fecha de extensión de la escritura pública del 19/8/2014 no se encontraba vigente el Decreto Legislativo N° 1232 que incorporó dicha exigencia al artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1049.