



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 1522-2026-SUNARP-TR****AREQUIPA, 10 de abril de 2026**

**APELANTE** : ██████████ ██████████ ██████████  
**TÍTULO** : 183058 del 19.1.2026  
**RECURSO** : A1459701 del 29.1.2026  
**INGRESO AL T.R.** : 3.2.2026  
**REGISTRO** : Predios de Huaral  
**ACTO (S)** : Dación en pago  
**SUMILLA** :

**Competencia territorial del notario**

Cualquier notario del país resulta competente para formalizar actos de disposición o de constitución de gravamen sobre predios realizados por personas naturales, siempre que el caso concreto no se subsuma en el supuesto prohibitivo regulado por el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1049 o que el servicio notarial utilice el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el RENIEC.

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

Mediante el título venido en apelación se solicitó la inscripción de la escritura de dación en pago de bienes inmuebles (cuotas ideales) que otorga ██████████ S.A.C., representada por su gerente general ██████████ ██████████ ██████████ a favor de ██████████ ██████████ ██████████, respecto del predio registrado en la partida N° ██████████ del Registro de Predios de Huaral.

Al efecto se adjunta el parte notarial de la escritura pública N° 1179 de dación en pago de bienes inmuebles del 31.10.2025 otorgada ante la notaría de ██████████ ██████████ ██████████

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**



El registrador público del Registro de Predios de Huaral Jorge Arturo Collantes Povez, denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

**I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:**

DACIÓN EN PAGO (PROPIEDAD).

**II. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): [REDACTED].

**III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:**

1. Se procede a la tacha del presente título por cuanto...

**IV. SUGERENCIAS:**

1. Revisado el Decreto Legislativo N° 1049 [Ley del Notariado] se advierte lo siguiente:

Artículo 4.- Ámbito territorial El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Artículo 17.- Prohibiciones al Notario (... ) g) Ejercer la función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado, con excepción de lo dispuesto en el inciso k) del artículo 130 de la presente ley y el artículo 2913 de la Ley N° 26662;

Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas  
Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio de que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente Ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales. Asimismo, la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC. En caso de extranjeros identificados con carné de extranjería, las transacciones o actuaciones pueden realizarse ante notario de cualquier circunscripción que cuente con acceso a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones. Los Colegios de Notarios llevarán un registro de los notarios que cuenten con herramientas tecnológicas acreditadas para la plena identificación de las personas naturales que intervienen en los actos que se refiere el presente artículo y lo publique en su portal institucional. Se colige entonces que para todos los demás casos si no se designa de manera puntual la competencia en la Ley N° 26662, ésta será provincial. La regla es la jurisdicción provincial, las excepciones son taxativas.

Por lo expuesto, se concluye que el notario de Urcos, Quispicanchis, Cusco no es competente para ello, debiéndose señalar que si bien las instancias registrales se encuentran impedidas de cuestionar la decisión adoptada por el notario, la motivación que sustenta dicha disposición y las actuaciones procedimentales que tuvo a bien realizar para los fines del trámite notarial, el Registro sí se encuentra facultado para denegar una inscripción dispuesta en un procedimiento administrativo o notarial cuando se verifica la falta de competencia del funcionario que autoriza o certifica el título.

**V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:**



Artículo 42 literal ... del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La apelante señala como fundamentos de su recurso, lo siguiente:

- La ubicación del predio (Lote 1, Sector Ex Hacienda Chancayllo - San Cayetano, con U.R. 10639, distrito de Chancay, Provincia de Huaral, departamento de Lima), la señora [REDACTED], en su calidad de notaria de la Provincia de Quispicanchi con despacho notarial en el distrito de Urcos, se encuentra habilitada para formalizar el acto materia de rogatoria (transferencia de dominio sobre alcúotas mediante dación en pago), siempre que los servicios notariales prestados en su despacho cuenten con acceso y/o conexión al sistema de verificación de identidad por comparación biométrica proporcionado por RENIEC, de conformidad con el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1049, no resultando de aplicación la restricción provincial establecida en los artículos 4 y 17 de la citada norma.
- Por lo que la tacha decretada deviene en ilegal, solicitando se revoque la misma.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

#### **Ficha N° 16249 que continúa en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huaral**

En esta partida se encuentra inscrito el lote 1 ex Hacienda Chancayllo, San Cayetano, UR 10639, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima.

En el asiento C00007 corre registrado el dominio a favor de [REDACTED] S.A.C., luego de la cual se ha registrado diversas transferencias de cuotas ideales.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como ponente el vocal [REDACTED].

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

¿En qué casos un notario es competente para formalizar escritura pública de actos de disposición de predios ubicados fuera de su competencia territorial?



## VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 31.1 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación es la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento **y en las demás normas aplicables.**

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

En esa misma línea, los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32.1 del citado reglamento, el cual dispone que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

2. Con el título venido en apelación se solicita la inscripción de la dación en pago de bienes inmuebles que otorga [REDACTED] S.A.C., representada por su gerente general [REDACTED] a favor de [REDACTED], respecto de cuotas ideales del predio registrado en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huaral.

El registrador denegó la inscripción, formulando tacha sustantiva, señalando que la escritura pública ha sido formalizada ante una notaria (de Quispicanchi) cuya competencia está fuera de la ubicación del predio materia de disposición (Huaral), resultando nula la escritura presentada, de conformidad con los artículos 4, 17 y 123-A del Decreto Legislativo del



Notariado.

Por su parte, la recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación, por lo que corresponde a esta instancia determinar si es procedente la inscripción de la transferencia mediante dación en pago.

3. La Ley N° 30313<sup>1</sup> (publicada en el diario Oficial El Peruano el 26/3/2015 y vigente desde el 27/3/2015) dispuso, entre otros, la modificación de ciertos artículos del Decreto Legislativo del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049), referentes a la competencia notarial e identificación de los intervinientes en un acto autorizado por los notarios y sobre aquellas disposiciones complementarias, transitorias y finales que establecen mecanismos a disposición del notario para solicitar que se publicite la suplantación y/o falsificación de documentos en los que intervenga.

Así, considerando que las transferencias de inmuebles se formalizaban ante notarios de una ciudad distinta a la ubicación de los bienes, cuyos partes notariales presentaban anomalías (suplantación y/o falsificación) se modificó, entre otros dispositivos legales, el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, a fin de restringir el ejercicio de la función notarial sobre determinados actos en función al criterio de territorialidad. El texto del mencionado artículo recogía la modificación señalando lo siguiente:

#### **Artículo 4.- Ámbito territorial**

El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

**Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial**, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado. (Resaltado nuestro).

Entonces, de acuerdo a la norma, el notario estaba impedido de asumir competencia e intervenir en actos de disposición o gravamen sobre inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial de su competencia provincial, sancionando la ley con nulidad de pleno derecho aquellas “actuaciones notariales” que sean contrarias a la norma; sin embargo, dicha

---

<sup>1</sup> Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.



norma no definió ni precisó qué comprende o debe entenderse por actuaciones notariales.

4. Posteriormente, el 26/9/2015 se publicó en el diario oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1232 el cual modificó e incorporó diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales al Decreto Legislativo del Notariado, las mismas que entraron en vigencia el 27/9/2015.

Uno de los artículos modificados es el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, siendo su nuevo texto el siguiente:

#### **Artículo 4.- Ámbito territorial**

El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Del tenor transcrito, se advierte que el segundo y tercer párrafo incorporados por la Ley N° 30313 al artículo en mención, que versaban sobre la nulidad de las actuaciones notariales en actos de disposición y gravamen de inmuebles por notarios que no ejercen función en la provincia de ubicación de éstos, fueron suprimidos.

No obstante, este Decreto Legislativo incorporó el artículo 123-A, al Decreto Legislativo del Notariado, el cual dispone:

#### **Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas**

**Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.** Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente Ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

(Resaltado nuestro)

5. Conforme a la norma citada, la sanción de nulidad de actuaciones notariales se mantiene regulada, sin embargo, se han efectuado precisiones al señalar lo siguiente:

- Dicha nulidad alcanza a las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, dejándose de lado la frase genérica de "actuaciones notariales" que mantenía el tenor anterior del artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado.

- Se ha restringido el objeto de la norma a los actos de disposición o gravamen de predios quedando excluidos los actos referidos a inmuebles distintos de los predios.



- Se ha contemplado en la norma que la sanción de nulidad tendrá lugar si el acto es realizado por personas naturales, quedando excluidos así los actos celebrados por personas jurídicas.

6. El texto del referido artículo 123-A, fue nuevamente modificado por la tercera disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1310, publicado en el diario El Peruano el 30/12/2016, cuyo texto es el siguiente:

**Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas**

**Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.** Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio de que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley.

La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

Asimismo, **la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC.** En caso de extranjeros identificados con carné de extranjería, las transacciones o actuaciones pueden realizarse ante notario de cualquier circunscripción que cuente con acceso a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones.

Los Colegios de Notarios llevarán un registro de los notarios que cuenten con herramientas tecnológicas acreditadas para la plena identificación de las personas naturales que intervienen en los actos a que se refiere el presente artículo y lo publique en su portal institucional.

(El resaltado es nuestro)

Como se puede ver, se mantiene el supuesto de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición y gravamen realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Sin embargo, se exceptúa, entre otros, cuando el notario utiliza el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Reniec. Es de entender que con esto último se evita la suplantación de los otorgantes.

7. En lo que concierne a la verificación de identidad como parte de la calificación registral sobre instrumentos públicos, el Tribunal Registral en el CLIII Pleno Registral llevado a cabo en sesión del 18 de julio de 2016, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

**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 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.

Por otro lado, en el CXXXI Pleno llevado a cabo el 30 de setiembre de 2020, se acordó lo siguiente:

**Actos de transferencia o gravamen efectuados por personas naturales respecto de predios situados fuera de la competencia territorial del notario**

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

El acuerdo transcrito fue sometido a evaluación en el CCXLVII Pleno del Tribunal Registral del 20 de agosto de 2021, el mismo que fue elevado a la categoría de precedente de observancia obligatoria, publicado en Diario Oficial "El Peruano" el 20 de setiembre de 2021, en los mismos términos.

8. De las disposiciones citadas se desprende dos reglas básicas que la primera instancia debe tener en cuenta al momento de realizar la calificación registral referente a las verificaciones de identidad que ha realizado el notario en sus instrumentos públicos: i) Comprobar que el notario haya dejado constancia de la verificación biométrica de los intervinientes en el instrumento público; de corroborarse dicha situación nos lleva a suponer que la dependencia notarial tiene habilitado el servicio de identificación biométrica, y ii) Si de la evaluación al instrumento público el notario no ha utilizado el sistema de identificación biométrica, sino que se agencia de otros mecanismos de identificación previstos en el artículo 55 de la Ley del Notariado, solo bajo este supuesto el registrador se encuentra habilitado para consultar la dirección web del Colegio de Notarios correspondiente a fin de verificar si dicha dependencia notarial contaba con dicho servicio.

Pero no debe perderse de vista, lo dispuesto en el artículo 32.5 del RGRP:

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los



comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo No 006-2013-JUS.

Lo que debe tenerse en cuenta al momento de la calificación registral, así como para la aplicación del acuerdo y precedente señalados.

**9.** Ahora bien, en el presente caso tenemos que la dación en pago otorgada por [REDACTED] S.A.C., representada por su gerente general [REDACTED] a favor de [REDACTED], respecto del predio registrado en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huaral, la misma que ha sido formalizada mediante escritura pública del 31/10/2025 otorgada ante notaria pública de Quispicanchi – Cusco [REDACTED].

Por su parte, el predio materia de disposición (de cuotas ideales), se encuentra inscrito partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huaral, constituido por el lote 1 ex Hacienda Chancayllo, San Cayetano, UR 10639, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima.

Siendo así, se desprende que se trata de una escritura pública otorgada respecto de un acto de disposición de un predio ubicado fuera del ámbito territorial del notario, sin embargo, considerando la parte introductoria de la escritura pública de dación en pago del 31/10/2025 presentada, la notaria ha consignado que "QUE HE CUMPLIDO CON REALIZAR LA VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES DE LOS INTERVINIENTES, A TRAVÉS DEL SERVICIO QUE BRINDA RENIEC, DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 Y SU MODIFICATORIA POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1232", por tanto, estando a lo señalado anteriormente, y siendo que 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<sup>2</sup>, y es el único responsable de la identificación de las personas que ante él comparecen y del cumplimiento por obligación establecida por Ley de identificarlos a través de la comparación biométrica, debe darse por cierto que esta se ha producido.

Asimismo, en el caso concreto se ha constatado que la notaria [REDACTED] se encuentra acreditada por el Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios dentro del listado de notarios que cuentan con servicio de biometría para la plena identificación de las personas naturales que interviene en los actos realizados ante ella, por consiguiente, resolviendo la primera controversia, este colegiado establece

---

<sup>2</sup> Artículo 1 del Decreto Legislativo 1049.



que la notaria de Qusipicanchi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sí es competente para formalizar la escritura pública presentada sobre el acto de disposición de los predios en referencia.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada.**

**10.** De la lectura de la esquila de tacha sustantiva formulada por la primera instancia, se desprende que no se calificó integralmente el título en virtud de la rogatoria planteada por el administrado (solo se ha limitado a señalar la causal de tacha sustantiva advertida).

Al respecto, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

#### **Reenvío**

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

El acuerdo se sustenta en que, de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”.

La norma no señala que el Tribunal Registral pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún, sin que exista impugnación del interesado de por medio, esto por cuanto cuando la segunda instancia se pronuncia lo hace, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del RGRP), pero no suplantando en sus funciones.

En conclusión, en caso de ausencia de calificación por parte de la primera instancia, el Tribunal Registral no podrá pronunciarse.

Bajo esa lógica, esta Sala considera que el acuerdo citado resulta aplicable al caso materia de análisis, pues, como se ha indicado, el registrador no ha evaluado la documentación presentada con todos los alcances previstos para ese efecto por el artículo 32 del RGRP.

En consecuencia, conforme al criterio adoptado como acuerdo, esta Sala **dispone el reenvío del título a la primera instancia para que, conforme a la normativa registral, cumpla con realizar la calificación correspondiente.**



De este modo, el administrado tendrá además la garantía de una doble instancia, conforme a lo regulado en la Ley N° 26366, si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

**11.** Se deja constancia que en el 293 Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio<sup>3</sup>:

### **CÓMPUTO DEL PLAZO EN CASO DE REENVÍO**

Cuando el Tribunal Registral dispone el reenvío para que el registrador culmine la calificación integral del título, debe entenderse que se requiere de una acción por parte de la primera instancia, es evidente entonces que el plazo señalado por el artículo 162 no puede ser contabilizado desde la fecha de notificación de la resolución, sino desde que el registrador en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal emite el pronunciamiento respectivo.

Criterio contenido en la Resolución 4735-2024-SUNARP-TR del 31/10/2024.

Lo que deberá tener presente la primera instancia para los fines que puedan resultar pertinentes.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## **VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la esquila de tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Huaral al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** el reenvío del título a la primera instancia, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Vocal del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

---

<sup>3</sup> Publicado el 4/1/2025 en el diario oficial "El Peruano".