



escritura pública del 18 de enero 2014 otorgado ante el notario Arsenio Hugo Sánchez Baltazar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Moisés Elías Lozano Lozano, formuló observación en los siguientes términos:

ACTO SOLICITADO / ROGATORIA: COMPRA VENTA (PROPIEDAD).

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

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

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

La Resolución invocada N° 00022-2025/SN no regula la vinculación entre un título presentado virtualmente vía SID-Sunarp (Sistema de Intermediación Digital) y uno presentado en soporte físico vía SGTD (Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados). La indicada resolución sólo regula la presentación SGTD y su desarrollo para el procedimiento de digitalización, escaneo y despacho de los títulos vía SGTD.

Asimismo, tampoco se aprecia que se configure las causales de títulos conexos de conformidad con el artículo 40-A, toda vez que se trata de títulos de distinta naturaleza (físico y virtual) y no se cumplen los presupuestos normativamente regulados.

En consecuencia no se puede vincular la escritura pública de fecha 17/12/2025, presentado virtualmente vía SID-Sunarp y las escrituras públicas de fecha 18/01/2014 y de fecha 27/09/2013 presentadas primigeniamente en soporte físico vía SGTD, por consiguiente se reitera la esquila de observación anterior en todos sus extremos.

"El artículo 1° de la Resolución N° 169-2023-SUNARP/SN de fecha 19/10/2023 señala que a partir del 02 de noviembre de 2023 los partes y solicitudes notariales que contengan actos a inscribirse en los registros jurídicos a cargo de la Sunarp, se expiden obligatoriamente con firma digital y se presenten exclusivamente a través del SID-SUNARP en aplicación de la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del D. Leg. 1049. Por lo que, la escritura pública de fecha 17/12/2025 cuyo parte notarial se presenta en el reingreso, deberá presentarse por el mencionado Sistema de Intermediación Digital - Sid Sunarp".

IV FUNDAMENTO JURÍDICO

Base legal.- Artículo 2011 del Código Civil; Artículos III y V del Título Preliminar y artículos 15, 23, 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El apelante fundamenta su recurso, señalando entre otros, los siguientes argumentos:

Señala que el 16 de octubre de 2025 presentó ante SUNARP un parte notarial de compraventa de inmueble en formato físico para su inscripción, el cual fue ingresado a calificación registral generando el título correspondiente. Posteriormente, el registrador emitió una esquila de observación solicitando adjuntar una escritura pública aclaratoria que precise las acciones y derechos transferidos por el vendedor.

Indica que, en atención a dicha observación, el 22 de diciembre de 2025 presentó la aclaración correspondiente en forma física. Sin embargo, el registrador emitió una nueva esquila de observación señalando que la aclaración debía presentarse a través del SID-SUNARP. En cumplimiento de esta indicación, el apelante ingresó la aclaración mediante dicho sistema el 12 de enero de 2026, generándose un nuevo número de título digital.

Refiere que posteriormente solicitó la vinculación entre el título físico originalmente presentado y el título digital generado para la aclaración, al tratarse de la subsanación de la observación formulada; no obstante, el registrador reiteró que no era posible efectuar dicha vinculación entre ambos títulos.

En tal sentido, el apelante sostiene que la aclaración debía admitirse dentro del mismo procedimiento registral, considerando que el título principal fue presentado físicamente y que la utilización del SID-SUNARP obedeció a la indicación del propio registrador. Por ello, solicita al Tribunal Registral que se disponga la admisión de la aclaración presentada o, en su defecto, se ordene la vinculación entre el título físico N.º 2025-03093009 y el título digital N.º 00089960, al corresponder ambos a la subsanación del mismo acto jurídico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida 40389784 del Registro de Predios de Lima

Se encuentra inscrito el predio constituido por el departamento N.º 101 ubicado en el primer piso del inmueble situado en el [REDACTED] distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima,

En el asiento C00001 consta la inscripción de la compraventa del referido inmueble a favor de [REDACTED], casado con [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED], en mérito a escritura pública del 20/12/1999 otorgada ante notario de Lima [REDACTED]



En el asiento C00002 se rectificó el encabezado del asiento C00001, precisándose que la numeración correcta del inmueble corresponde al Jr. Montero Rosas N.º 1268, conforme al título archivado respectivo.

En el asiento C00003 se inscribió la transferencia por sucesión intestada de las acciones y derechos que correspondían a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favor de [REDACTED], en calidad de cónyuge supérstite, y de [REDACTED] [REDACTED], en calidad de hijos, conforme al acta protocolar correspondiente inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Posteriormente, mediante el asiento C00004, se rectificó el nombre de la cónyuge titular consignado en el asiento C00001, estableciéndose como denominación correcta Rosa Segovia Puente de Quiquia, conforme a la documentación presentada.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

Si procede la calificación conjunta de títulos conexos presentados en formato físico con otro título presentado ante la plataforma digital SID SUNARP.

ANÁLISIS

1. En el procedimiento registral, la calificación constituye el examen que efectúa el registrador —en primera instancia— y, en su caso, el Tribunal Registral, como órgano de segunda instancia, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, «la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos».

En el mismo sentido, el artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), 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.



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

Por otro lado, el artículo 32 del RGRP precisa que la calificación registral también comprende: “(...) 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; (...)”. Como se puede apreciar, en la labor de la calificación se debe verificar si los documentos presentados cumplen con los requisitos previstos en las normas legales y reglamentarias aplicables al acto cuya inscripción se solicita.

3. Con el título materia de grado, se solicita inscribir la compraventa que otorga [REDACTED] así como la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] a a favor de [REDACTED], los primeros son representados por [REDACTED], y la última representada por representada por [REDACTED] Cadema respecto del predio inscrito en la partida [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se acompañó, en soporte papel, el parte notarial, extendido por el notario de Junín Octavio Sedano Casteñeda, de la escritura pública del 27 de septiembre de 2013 otorgada ante el ex notario de Yauli Arsenio Hugo Sánchez Baltazar y parte de extendido por el notario Paulo Vivas Sierra de escritura pública del 18 de enero de 2014 otorgado ante el notario Arsenio Hugo Sánchez Baltazar.

El registrador formuló una esquila de observación el 26 de noviembre de 2025 respecto a la competencia del Colegio de Notarios de Junín para la emisión de los partes notariales, así como las cuotas ideales de uno de los copropietarios solicitando escritura aclaratoria. El 8 de enero de 2026 formuló una nueva esquila de observación respecto al formato digital de la escritura aclaratoria, luego mediante esquila del 15 de enero de 2026 el registrador se pronuncia sobre la improcedencia de vincular un título físico, que es materia de apelación y con otro presentado mediante el SID-SUNARP, dado que el usuario ingresó una escritura aclaratoria a través del título SID-SUNARP 89960-2026, solicitando la calificación conjunta de los títulos conexos.

4. Mediante título 89960 del 12 de enero de 2026 se ha presentado la escritura pública de aclaración de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2025,



otorgada ante el notario de [REDACTED], representado por [REDACTED], así como [REDACTED] y [REDACTED], este último además en representación de [REDACTED], aclaran la compraventa celebrada mediante escritura pública de 27 de septiembre de 2013 y su aclaratoria de 18 de enero de 2014, referida al inmueble inscrito en la partida electrónica N.º [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

El título es observado requiriendo que se presente la escritura pública de 27 de septiembre de 2013 y su aclaratoria de 18 de enero de 2014.

5. Pues bien, con relación a la presentación de títulos a través del Sistema de Intermediación Digital (SID), debemos señalar que la Sunarp mediante Resolución N° 039-2023-SUNARP/SN, publicada en el diario El Peruano el 30 de marzo de 2023, sistematizó, consolidó y reguló las disposiciones que incorporaron actos inscribibles con intervención notarial, precisando aquellos cuya presentación era obligatoria a través del SID y aquellos excluidos en atención a la calidad del funcionario emisor. Esta resolución fue derogada por la Resolución N.º 169-2023-SUNARP-SN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20.10.2023, la cual establece en su artículo 1 lo siguiente:

Artículo 1.- Presentación exclusiva y obligatoria a través del SID-SUNARP

Disponer que, **a partir del 02 de noviembre de 2023**, los partes y **solicitudes notariales que contengan actos a inscribirse** en los registros jurídicos a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, **se expidan obligatoriamente con firma digital y se presenten exclusivamente a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID-SUNARP)**, en aplicación de la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de partes y solicitudes notariales en soporte papel a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución.

(Resaltado agregado)

De la norma transcrita se puede apreciar, que desde el 2.11.2023 los partes y solicitudes notariales se presentan en forma exclusiva a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp, SID-SUNARP.

La resolución en referencia también establece en el artículo 2, excepciones a la presentación obligatoria a través del SID-SUNARP, conforme se aprecia del siguiente texto:

Artículo 2.- Excepciones a la presentación obligatoria por el SID-SUNARP



Precisar que la referencia a los partes y solicitudes notariales señalados en el artículo 1 de la presente resolución, alcanza únicamente a los extendidos por notarios en el territorio nacional. En consecuencia, se encuentran excluidos de los alcances de la presente resolución:

- Los traslados instrumentales expedidos por cónsules cuando ejercen función notarial fuera del país o aquellos instrumentos otorgados fuera del territorio nacional, conforme al régimen legal extranjero.
- Los traslados instrumentales expedidos por el Archivo General de la Nación o por los Archivos Departamentales, correspondientes al acervo documentario del notario cesado.
- Los traslados instrumentales del acervo documentario del notario cesado, cuyo protocolo notarial se encuentra bajo la administración de los Colegios de Notarios.
- Los instrumentos públicos extraprotocolares que, según el caso y atendiendo a la normatividad vigente, tengan mérito para la inscripción registral; en cuyo caso la presentación a través del SID-SUNARP es facultativa.

También se encuentra excluida la presentación del título de cancelación y levantamiento de la hipoteca representada por un título de crédito hipotecario negociable (TCHN) constituido por la devolución del título “no endosado” o debidamente cancelado por el último endosatario, con arreglo a lo establecido en el artículo 244.1 de la Ley N° 27287- Ley de Títulos Valores¹. (Resaltado y subrayado agregado)

6. De acuerdo con el artículo 5 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se consideran títulos conexos aquellos que han sido presentados al Registro con uno o más asientos de presentación, siempre que estén referidos a la misma partida registral o al mismo asunto y resulten compatibles entre sí.

En consecuencia, la conexidad se determina por dos elementos fundamentales:

- a) Identidad de partida o asunto registral, es decir, que los títulos se refieran al mismo bien, derecho o situación jurídica inscrita o inscribible.
- b) Compatibilidad entre los actos contenidos en los títulos, lo que implica que la eventual inscripción de uno no excluya ni contradiga la inscripción del otro.

Por ello, la doctrina registral entiende que los títulos conexos forman parte de un mismo contexto jurídico registral, aun cuando hayan sido presentados mediante distintos asientos de presentación.

¹ Último párrafo incorporado por el Artículo 1 de la Resolución N° 006-2024-SUNARP-SUNARP/SN publicada el 11/1/2024.



7. La calificación registral de títulos conexos se realiza conforme a los principios del procedimiento registral y a lo previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, especialmente en lo referido a la evaluación integral del título y su compatibilidad con la partida registral.

El **artículo 40-A del Reglamento General de los Registros Públicos** regula el tratamiento de los títulos conexos durante el procedimiento registral. Conforme a esta disposición la calificación conjunta de títulos conexos se da cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

Este tratamiento permite garantizar:

- La coherencia del contenido del registro,
 - El respeto al principio de prioridad registral, y
 - La efectividad del principio de legalidad en la calificación.
8. Ahora bien, la normativa registral no distingue entre títulos presentados en soporte físico o mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) para efectos de determinar la conexidad entre ellos. Por aplicación del principio jurídico “donde la ley no distingue, no corresponde al intérprete distinguir”, no resulta válido introducir un requisito no previsto por la norma.

En consecuencia, la diferencia en el formato de presentación de los títulos no constituye un impedimento para su tratamiento como títulos conexos, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 40-A ya mencionado. Por ello, resulta procedente la calificación conjunta de los



títulos presentados, conforme a lo previsto en los artículos 5 y 40-A del Reglamento General de los Registros Públicos.

9. En el presente caso, el título N.º 3093009-2025, presentado el 16 de octubre de 2025, contiene la solicitud de inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida registral N.º 40389784 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, el 12 de enero de 2026 se presentó el título N.º 89960-2026, el cual contiene una escritura pública de rectificación de compraventa referida al mismo inmueble.

Si bien ambos títulos se refieren al mismo predio inscrito en la partida registral antes citada, ello no resulta suficiente para considerar configurada la conexidad registral, pues el título presentado en segundo lugar no contiene el acto previo cuya inscripción se solicita en el primer título, sino únicamente una rectificación del mismo acto. Además no se trata de distintos actos contenidos en los títulos conexos, sino de un solo acto, aclarado posteriormente.

En efecto, la escritura rectificatoria presentada mediante el título N.º 89960-2026 no constituye el título base del acto cuya inscripción se solicita, ni contiene la compraventa cuya inscripción se pretende, sino que únicamente tiene por objeto precisar determinados extremos del contrato previamente celebrado. En tal sentido, no puede sustituir ni integrar el título principal presentado con anterioridad.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la escritura de aclaración que sustenta el título N.º 89960-2026 no tiene fecha anterior a la presentación del título principal, pues fue otorgada el 17 de diciembre de 2025 y presentada el 12 de enero de 2026, es decir, con posterioridad a la presentación del título N.º 3093009-2025.

En consecuencia, el referido título posterior no puede ser considerado como antecedente del acto cuya inscripción se solicita ni como título conexo susceptible de calificación conjunta, pues su contenido no constituye el acto previo ni un elemento necesario para la procedencia de la inscripción solicitada en el primer título.

Por lo expuesto, corresponde concluir que no procede la calificación conjunta de los títulos N.º 3093009-2025 y N.º 89960-2026 como títulos conexos, debiendo cada uno ser objeto de calificación independiente conforme al orden de presentación y a las reglas del procedimiento registral.

10. Sin perjuicio de lo expuesto, debe señalarse que este colegiado reconoce la problemática surgida a partir de la presentación obligatoria en el SID de determinados actos, y la necesidad de presentar en algunas ocasiones títulos en diferente formato. Así en el 302º Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:



EXCEPCIÓN A LA PRESENTACIÓN OBLIGATORIA POR EL SID-SUNARP

Cuando en un título se adjunten dos o más traslados de escrituras públicas, uno de los cuales deba presentarse por SID-Sunarp y el otro, pueda presentarse en soporte papel, resulta admisible la presentación en soporte papel de ambos instrumentos públicos siempre que se trate de actos no separables.

Criterio sustentado en Resolución N° 1610-2025-SUNARP-TR.

De acuerdo a lo expuesto se sugiere al apelante acogerse a dicho criterio, presentando todas las escrituras públicas bajo un mismo formato, siendo válido que la escritura del 17 de diciembre de 2025 sea presentada en formato papel. En este caso, el usuario puede presentar dicha escritura, en formato de papel, como reingreso del título 3093009-2025.

Resulta válido también que los partes de las escrituras del 27 de setiembre de 2013 y 18 de enero de 2014 se presenten digitalizados a través del notario Paulo Jorge Vivas Sierra, pues los notarios se encuentran habilitados para digitalizar los instrumentos extendidos en soporte papel, en cuyo caso, dichas escrituras públicas pueden presentarse como reingreso del título 89960-2026 a través del SID-SUNARP.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia formulada del título subido en grado, conforme a los fundamentos contenidos en el análisis de la presente resolución, teniendo expedito el usuario, su derecho a presentar los documentos tal como se indica en el numeral 10 del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral.

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral.