

TRIBUNAL REGISTRAL**RESOLUCIÓN No. - 3901-2023-SUNARP-TR**

Lima, 11 de setiembre del 2023.

APELANTE : **INOCENTA PATRICIA LOPE HUAMÁN**
TÍTULO : N° 2457031 del 23/8/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 94337 del 1/9/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Prescripción adquisitiva de dominio.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE TÍTULO EN CUSTODIA INGRESADO A TRAVÉS DEL SID-SUNARP

Procede la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación, siempre que el nuevo título se presente también vía SID-SUNARP, al amparo del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por lo tanto, no procede la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación cuando el nuevo título se haya presentado en soporte papel.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial a favor de Inocenta Patricia Lope Huamán, respecto del predio de 190.00 m2 signado como lote 17 de la Manzana M del Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector 03 Grupo 27A, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, registrado en la partida electrónica N° P03004038 del Registro de Predios de Lima; en mérito al documento digital que obra en el título en custodia N° 1772297 del 17/6/2022.

Con ese motivo se acompaña al formulario de inscripción (hoja verde) una solicitud de "reingreso" firmada por la presentante apelante Inocenta Patricia Lope Huamán, mediante la cual pide que se califique el título *submateria*, en mérito del título tachado N° 01772297-2022, conforme el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

El registrador público del Registro de Predios de Lima David Galileo Marcos Granados denegó la inscripción solicitada formulando tacha especial en los términos siguientes:

TACHA ESPECIAL

1. El presente título se solicita calificar el documento DIGITAL que obra en el título N° 1772297-2022 en mérito al Art. 33° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sin embargo ello no es posible, por lo siguiente:

1.1.- El Art. 33° del TUO del RGRP establece que la continuación en la calificación se realiza respecto de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, y que sólo será aplicable cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha, no obstante en el título N° 1772297-2022, ha sido tachado por vencimiento el 30/09/2022 (habiendo transcurrido más de los seis meses que indica la norma), por lo que no se puede acoger lo establecido en el Art. 33° del TUO del RGRP.

1.2.- Se solicita la continuación de calificación del documento DIGITAL que obra en el título N° 1772297-2022, lo cual no es admisible, toda vez que la continuación en la calificación de un título presentado, inicialmente en formato digital (SID), no puede continuar con documentación física. Son procedimientos distintos.

2.- Por lo expuesto, al no haberse presentado documento que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible (prescripción adquisitiva de dominio), el presente título deviene en TACHA ESPECIAL, de conformidad con el inciso e) del Artículo 43-A del TUO del RGRP.

SE DEVUELVE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Base Legal Adicional: Artículo 2011° del Código Civil, artículos 32°, 33°, 40° del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que se discrepa de lo señalado por el registrador en el punto 2 de la esquila apelada.
- Al haberse presentado el título N° 1772297-2022 de manera digital por el notario de Lima Víctor Cueva Valverde y al no haber sido subsanado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación decayó en tacha por vencimiento, por lo cual el 23/8/2023 se solicitó mediante el título N° 2457031-2023 la calificación e inscripción del acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio que obra en el título N° 1772297-2022, en mérito a los documentos que forman parte del referido título.
- Existe amplia jurisprudencia del Tribunal Registral que da plena eficacia y autenticidad a los documentos presentados vía SID-

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

SUNARP, es decir, con firmas digitales, los cuales tienen la misma validez que los presentados en soporte físico.

- Así, en las Resoluciones N° 3327-2022-SUNARP-TR y N° 829-2023-SUNARP-TR se puede apreciar que se cuenta plenamente con la certeza respecto del parte notarial presentado bajo formato digital, el cual tiene toda la validez de un parte notarial presentado en formato físico, por lo que debe procederse con la calificación de la rogatoria en mérito a la declaración notarial que forma parte del título N° 1772297-2022.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P03004038 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre registrado el predio de 190.00 m², signado como el lote 17 de la Manzana M del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero Grupo Residencial 27A, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima; cuya titular registral es Nelva Tafur Chávez, soltera.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

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:

- ¿Cuándo es procedente la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación, al amparo del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo establecido por el artículo 10¹ de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros

¹ **Artículo 10.-** Créase la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa; está comprendida en el volumen 05 del presupuesto del Sector Público. La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos que incluye también establecer plazos del procedimiento registral.

Intégrese bajo la competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos a que se refiere el Artículo 2 de la presente ley. La integración de los Registros Públicos a nivel nacional se ejecutará progresivamente en el plazo de un año contado a partir de la entrada en

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Públicos, corresponde a la Superintendencia la función de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos en los Registros que integran el sistema registral.

En base a dicha atribución es que la Sunarp aprobó la Directiva 004-2014-SUNARP/SN² que regula la presentación electrónica de partes notariales con firma digital mediante el empleo de la plataforma de servicios denominada Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP). Esta herramienta informática permite al notario la generación del parte notarial electrónico y al registrador, a su vez, la calificación e inscripción también en forma electrónica, todo ello mediante el uso de sus respectivas firmas digitales.

2. En la Directiva 004-2014-SUNARP/SN indicada se estableció que la aplicación de esta modalidad de presentación e inscripción de actos sería realizada progresivamente, tanto en el aspecto de las Oficinas Registrales (inicialmente Lima y posteriormente las demás oficinas a nivel nacional), así como los actos a ser trabajados en dicho sistema, correspondiendo a la Superintendencia Nacional, mediante resolución expresa, la determinación de las oficinas y actos que ingresarían a dicho procedimiento, dando cuenta al Consejo Directivo de la Sunarp.

En la citada directiva se estableció que la aplicación de esta modalidad de presentación e inscripción de actos se realizaría progresivamente, tanto en el aspecto de las Oficinas Registrales (inicialmente Lima y posteriormente las demás oficinas a nivel nacional), así como los actos a ser trabajados en dicho sistema, correspondiendo a la Superintendencia Nacional, mediante resolución expresa, la determinación de las oficinas y actos que ingresarían a dicho procedimiento, dando cuenta al Consejo Directivo de la Sunarp.

3. Posteriormente, mediante Resolución N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/05/2019 se aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el Registro.

En los considerandos 7, 8 y 9 de la referida resolución se señala lo siguiente:

[...]

funcionamiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, con el objeto de modernizar el Sistema, dotando a los Registros de una organización, procedimientos y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral.

² Aprobada mediante Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN. Dicha Directiva ha sido dejada sin efecto conforme el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, que aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro; publicada en el diario oficial "El Peruano" el 28/5/2019 y vigente a partir del 3/6/2019.

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Que, en atención a los procesos de mejora continua y a factores asociados a demandas por la inclusión de mayores actos inscribibles para su presentación electrónica al registro, el surgimiento de nuevos actores -en adición a los notarios- para la presentación de títulos con firma digital, como el Poder Judicial, personas naturales o jurídicas y entidades públicas, así como el actual escenario regulatorio; emerge la necesidad de establecer una nueva directiva sobre el SID-SUNARP que, de manera general, comprenda todos los aspectos propios del servicio digital que van desde los presupuestos para acceder a la plataforma hasta la conclusión del procedimiento registral con la inscripción;

Que, es menester indicar que la tecnología de la firma digital no solo ha logrado ser una medida eficaz en la lucha contra la falsificación documentaria al prescindir del soporte papel en el procedimiento de inscripción registral, sino también, ha permitido simplificar actuaciones internas en la institución relacionadas a la gestión de trámite de documentos, a razón de que el título electrónico ingresa directamente a la carga laboral del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, en beneficio directo de los ciudadanos;

Que, por las consideraciones expuestas, corresponde expedir la Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el registro;

[...]

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la directiva en mención tiene por objeto SID-SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título conformado por documentos electrónicos con firma digital, según la normativa vigente. Adicionalmente, el subnumeral 8.3³ de la referida directiva señala que: “Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos se aprueban los actos inscribibles a ser presentados electrónicamente y tramitados mediante el SID-SUNARP”.

4. Cabe mencionar que con la Resolución N° 039-2023-SUNARP/SN⁴ del 29/3/2023 se ha sistematizado, consolidado y regulado en un solo cuerpo normativo las disposiciones que incorporan actos inscribibles con intervención notarial para su presentación y tramitación por el SID-SUNARP; así, a partir de la entrada en vigencia de esta Resolución (artículo 5) se han dejado sin efecto las Resoluciones N° 179-2015-SUNARP-SN, N° 033-2016-SUNARP-SN, N° 086-2017-SUNARP-SN, N° 212-2017-SUNARP-SN, N° 083-2018-SUNARP-SN, N° 101-2018-SUNARP-SN, N° 306-2018-SUNARP-SN, N° 184-2019-SUNARP-SN, N° 040-2020-SUNARP-SN, N° 045-2020-SUNARP-SN, N° 046-2020-SUNARP-SN, N° 064-2020-SUNARP-SN, N° 067-2020-SUNARP-SN, N° 098-2020-SUNARP-SN, N° 140-2020-SUNARP-SN, N° 164-2020-SUNARP-SN, N° 200-2020-SUNARP-SN, N° 011-2021-SUNARP-SA,

³ Numeral modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 193-2021-SUNARP/SN, publicada el 15/12/2021.

⁴ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30/3/2023.

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Nº 034-2021-SUNARP-SA, Nº 046-2021-SUNARP-SA, Nº 052-2021-SUNARP-SN, Nº 005-2022-SUNARP-SN.

En cuanto a los actos incorporados para su tramitación por el SID-SUNARP, de manera facultativa o exclusiva a través de partes notariales, copias certificadas, solicitudes, certificación de reproducciones o firma certificada, son los detallados en el Anexo 1 de la citada Resolución Nº 039-2023-SUNARP/SN:

<p>[...]</p> <p>PRESENTACIÓN FACULTATIVA DE ACTOS INSCRIBIBLES A TRAVÉS DEL SID-SUNARP</p>	<p>I. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE: <u>Todos los actos inscribibles formalizados con intervención notarial para su presentación, tramitación e inscripción; inclusive la inmovilización de partidas.</u></p> <p>II. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS: Todos los actos inscribibles formalizados con intervención notarial para su presentación, tramitación e inscripción.</p> <p>III. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES: Todos los actos inscribibles formalizados con intervención notarial para su presentación, tramitación e inscripción.</p> <p>IV. REGISTRO DE BIENES MUEBLES: Todos los actos inscribibles formalizados con intervención notarial para su presentación, tramitación e inscripción.</p>
---	---

[...] (Subrayado nuestro).

De lo que se aprecia que, al ser un acto inscribible formalizado con intervención notarial, la declaración de propiedad predial por prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial es un acto autorizado para su presentación a través del sistema SID-SUNARP.

5. Ahora bien, con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial a favor de Inocenta Patricia Lope Huamán, respecto del predio de 190.00 m2 signado como lote 17 de la Manzana M del Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector 03 Grupo 27A, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, registrado en la partida electrónica Nº P03004038 del Registro de Predios de Lima; en mérito al documento digital que obra en el título en custodia Nº 1772297 del 17/6/2022 (estado: tachado por vencimiento).

El registrador público denegó la inscripción señalando que el pedido formulado por la administrada no resulta admisible porque al haberse presentado el título Nº 1772297-2022 en un entorno digital (SID-SUNARP), no es posible continuar su trámite fuera de la mencionada plataforma ni incorporar documentos en soporte papel como el ingresado con el título apelado; por tal motivo, dispone su tacha especial al amparo

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

del literal e) del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) al no haberse presentado el documento que fundamenta inmediata y directamente el derecho a acto inscribible. Asimismo, señala que el título N° 1772297-2022 ha sido tachado por vencimiento el 30/09/2022, habiendo transcurrido más de los seis meses que indica la norma, por lo que no se puede acoger lo establecido en el Art. 33 del TUO del RGRP.

En ese sentido, corresponde a la presente instancia determinar: ¿Cuándo es procedente la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación, al amparo del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos?

6. En cuanto a los títulos presentados a través del SID-SUNARP, la Directiva DI-002-SNR-DTR señala lo siguiente en el subnumeral 6.6: “El procedimiento de inscripción iniciado con la presentación de un título al registro a través del SID-SUNARP, que incluye, de ser el caso, la presentación del recurso de apelación, se realiza en un entorno íntegramente digital, **por lo que se encuentra prohibido el ingreso de documentos en soporte papel respecto a dicho trámite**”.

Esto es, se prohíbe la presentación al Registro de documentos en soporte papel⁵, pues una vez que se ha iniciado el procedimiento digital, este culmina íntegramente a través de dicho medio; todo lo cual, tiene por finalidad salvaguardar la intangibilidad del título electrónico.

7. En esa línea, la Directiva DI-002-SNR-DTR prevé las siguientes disposiciones:

7.1. Contenido del título electrónico:

El título presentado al registro mediante el SID-SUNARP está conformado, íntegramente, por documentos electrónicos, que son los siguientes:

- a) Solicitud de inscripción generada con datos estructurados.
- b) El documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmado digitalmente.
- c) Los documentos complementarios que coadyuvan a la inscripción, firmados digitalmente, de ser el caso.

⁵ Al respecto, hay que tener en cuenta la excepción establecida en segunda instancia registral en el numeral 9.1 de la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el registro, aprobada por Resolución N° 120-2019-SUNARP-SN del 27/5/2019, que dispone:

“9.1. Documentación en soporte papel:

Cuando el título presentado por el SID-SUNARP se encuentre a cargo de la segunda instancia registral, y en tanto no se concluya con la habilitación del sistema informático en el Tribunal Registral para la recepción de documentos con firma digital, se podrá admitir el ingreso de documentos en soporte papel ante la Secretaría del Tribunal Registral o las oficinas de trámite documentario, según corresponda, respecto a pedidos de audiencia, documentación adicional coadyuvante al título o desistimientos”.

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Para la presentación del título al registro, el SID-SUNARP, según el acto inscribible, señala el monto exigible de derechos registrales de calificación del título. Los derechos registrales de inscripción podrán ser abonados conjuntamente con los de calificación, o en un momento ulterior, hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación, conforme a lo previsto en el artículo 37 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

[...]

7.4. Calificación registral:

Las instancias registrales efectúan la calificación del título sobre la base del documento electrónico firmado digitalmente, sin requerir, para dicho efecto, el soporte papel, la acreditación de la identidad o manifestación de voluntad de los firmantes, conforme a los principios de equivalencia funcional y no repudio, respectivamente, previstos en la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, y su reglamento.

[...]

7.5. Reingresos y recurso de apelación:

Los eventuales documentos de reingreso como consecuencia de la esquila expedida por el registrador, o la apelación que se presente, son generados o incorporados, según sea el caso, a través de los módulos correspondientes en el SID-SUNARP, los que, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 6.5 de la presente Directiva, tienen, cuando menos, las siguientes funciones:

- a) Presentación de nuevo documento de aclaración o rectificación del que sustenta el acto inscribible.
- b) Formulación de escritos dirigidos al registrador.
- c) Pago de liquidaciones mediante el descuento del monedero del SPRL o por el canal digital habilitado.
- d) Desistimiento total o parcial de la rogatoria.
- e) Apelación ante el Tribunal Registral.

Los documentos electrónicos obtenidos según las funciones antes señaladas, con excepción del previsto en el inciso c), requieren la firma digital del titular de la cuenta usuario y de los demás intervinientes u otorgantes, de corresponder.

El SID-SUNARP admite reingresos durante la vigencia del asiento de presentación, según los plazos previstos en el artículo 25 y 144 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

A tenor de lo expuesto, se ha previsto que tanto el título que fundamenta la inscripción como los documentos complementarios, son ingresados a través del SID-SUNARP, al igual que los reingresos y el eventual recurso de apelación.

8. En cuanto a la calificación registral, se ha dispuesto que esta se circunscribe al título electrónico no correspondiendo exigir al usuario, bajo ninguna circunstancia, la presentación de documentos en soporte papel.

En consecuencia, tratándose de un título ingresado a través del SID-SUNARP se encuentra prohibida la incorporación de documentos en soporte papel, dado que este procedimiento se realiza en un entorno íntegramente digital.

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Entonces, una vez que se ha iniciado el procedimiento digital, este debe tramitarse íntegramente a través de este medio, lo que incluye la calificación de los títulos en custodia que contempla el artículo 33⁶ del RGRP.

Así, conforme al artículo 8.9 de la Directiva DI-002-SNR-DTR, las disposiciones previstas en el TUO del RGRP se aplican supletoriamente en cuanto no se opongan a lo regulado en la presente directiva.

En igual sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 5001-2022-SUNARP-TR del 16/12/2022.

9. En el caso materia de análisis, efectuado el seguimiento respectivo a través del sistema informático de Consulta Registral de la Sunarp al título N° 1772297 del 17/6/2022, ingresado a través del SID-SUNARP, se advierte que fue tachado por caducidad del asiento de presentación con fecha 30/9/2022.

Por otra parte, se tiene que con el título N° 2457031 presentado físicamente el 23/8/2023 – esto es, fuera del plazo de seis meses siguientes a la fecha de la tacha por caducidad del título N° 1772297 del 17/6/2022, lo que no es cuestionado por la apelante – se solicitó la calificación del mencionado título 1772297-2022 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 del RGRP.

⁶ Así, el literal a) del artículo 33 del referido Reglamento señala:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y **siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.**

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

[...] (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

Ahora, si bien es cierto que el exceso del plazo de seis meses implica que la nueva calificación está exenta de los límites establecidos en el literal a.2 de la mencionada norma, también lo es que lo pedido por la administrada es que se califique de nuevo un título electrónico, pero fuera del entorno digital en que se presentó (SID-SUNARP) con el añadido que se presenta un escrito en soporte papel (solicitud).

10. Siendo ello así, no es posible atender lo solicitado porque sólo procederá la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación, siempre que el nuevo título se presente también vía SID-SUNARP, que no es el caso.

Caso contrario, si se aceptara la procedencia de la calificación de los títulos presentados a través del SID-SUNARP que hayan sido tachados por vencimiento del asiento de presentación cuando el nuevo título se presente en soporte papel, ello implicaría que la documentación digital ingresada mediante el SID-SUNARP deba imprimirse para adjuntarse al nuevo título, con lo cual, no se cumpliría con el requisito de titulación auténtica (artículos 2010⁷ del Código Civil y III⁸ del Título Preliminar del RGRP) para el registrador público que tenga a su cargo la calificación del nuevo título⁹.

Por estas razones, deben desestimarse los argumentos de la recurrente, ya que, no se está desconociendo ni la validez ni la eficacia de la firma digital del notario que autorizó el parte digital presentado con el título N° 1772297-2022, sino que, al tratarse de un título electrónico, su trámite de inscripción sólo se puede llevar a cumplimiento término dentro del entorno digital (SID-SUNARP) al que pertenece.

En tal sentido, lo expresado en las Resoluciones citadas por la administrada (Resoluciones N° 3327-2022-SUNARP-TR y N° 829-2023-SUNARP-TR) no son pertinentes para resolver el tema que nos convoca.

11. De acuerdo con el artículo 43-A del RGRP, el registrador formulará tacha especial cuando:

⁷ **Artículo 2010.-** La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

⁸ **III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

[...]

⁹ En el mismo sentido se ha pronunciado la Subdirección de Normativa Registral y la Subdirección de Operaciones Registrales en el Informe Conjunto N° 186-2021-SUNARP-SOR-SNR/DTR del 5/7/2021 dirigido a la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, con relación a la imposibilidad de encauzar títulos presentados mediante el SID-SUNARP, conforme el artículo 43-A del RGRP.

RESOLUCIÓN No. - 3901 -2023-SUNARP-TR

[...]

e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.

[...]

En el presente caso, se ha configurado el supuesto regulado en el citado inciso, pues no se ha presentado el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible; máxime si, como se explicó en el considerando precedente, no es admisible que el documento digital que integra el título presentado a través del SID-SUNARP N° 1772297-2022 (tachado por caducidad del asiento de presentación) sea impreso para incorporarse físicamente al trámite del asiento de presentación del título físico que se apela, por tratarse de un proceder opuesto al principio de titulación auténtica.

Para que el título sea calificado nuevamente, al amparo del artículo 33 del RGRP, tendría que haber sido presentado nuevamente por el notario a través de la plataforma SID-Sunarp dentro del plazo de 6 meses contados de la formulación de la tacha procesal, lo cual no ha ocurrido en el presente caso.

En consecuencia, **corresponde confirmar la tacha especial** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha especial formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, por las razones desarrolladas 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