



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

Lima, 05 de abril del 2023.

APELANTE : **MARIA LUISA APARICIO FERNANDEZ.**
TÍTULO : N.° 3665613 del 6.12.2023.
RECURSO : H.T.D. N.° 003667 del 27.2.2023.
REGISTRO : Predios de Cusco.
ACTO : Declaratoria de fábrica, reglamento interno,
independización y constitución de servidumbre.
SUMILLA :

PRESENTACIÓN CAUTIVA

Cuando se acompañen partes notariales de escrituras públicas la presentación debe ser realizada por una persona autorizada en el Sistema Módulo Notarios. No constituye excepción a esta norma que el título haya quedado en custodia en una presentación anterior.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción -al amparo de la Ley N° 27157- de una declaratoria de fábrica, reglamento interno, independización y constitución de servidumbre; actos que recaerán sobre el predio inscrito en la partida N° 02006930 del Registro de Predios de Cusco.

Para dicho efecto se presentó:

- Solicitud de inscripción suscrita por María Luisa Aparicio Fernández, presentada al registro en fecha 6.12.2022.

Con el reingreso de fecha 28.12.2022:

- Carta poder otorgado por Eva María Cazana Aparicio a favor de María Luisa Aparicio Fernández, con firma legalizada por ante notaria de Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 26.12.2022.

Con el reingreso de fecha 3.2.2023:

- Escrito firmado por la presentante del título, mediante el cual aclara su rogatoria acogiendo al lit. a.2 del artículo 33 del Reglamento General de Registros Públicos.

Entonces, forma parte del presente título los documentos que formaron parte del título N° 2901579-2021¹, el cual se encuentra en custodia:

¹ Tachado en fecha 2.12.2022 por haber caducado el asiento de presentación.

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública N° 2802 de fecha 28.9.2021, mediante el cual se constituye una servidumbre de paso perpetuo, otorgado por ante notaria de Cusco Lucila Antonieta Ocampo Delahaza.
- FOR N° 2 -Ley N° 27157- suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Declaración jurada de no estar incurso en causales de improcedencia, otorgada por la Arq. María Luisa Aparicio Fernández cuyas firmas han sido certificadas por la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Informe Técnico de Procedimiento de Regularización -Ley N° 27157- suscrito por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de ubicación (lámina U-1) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de distribución (lámina AR-1) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Memoria descriptiva suscrita por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de distribución (lámina A.U.C. -1) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de distribución de independización de departamento (lámina I-1) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de distribución de independización de aires de la edificación (lámina I-2) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Plano de distribución aires de las áreas de uso común (lámina A.U.C.-2) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.

- Plano de distribución áreas de uso común (lámina A.U.C.-3) suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Declaración Jurada correspondiente al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, con forma certificada por notaria de Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 9.4.2022.
- FOR N° 2 – Rubro 4 debidamente firmado por los titulares registrales y el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 9.4.2022.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-1) suscrito por el verificador responsable del proyecto Arq. María Luisa Aparicio Fernández, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 9.4.2022.
- Reglamento interno suscrito por los titulares registrales, con firmas certificadas por ante la notaria del Cusco Rodzana Negrón Peralta, en fecha 31.8.2021.
- Escritos mediante el cual se sustenta los fundamentos para subsanar las observaciones efectuadas en el título N° 2901579-2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Cusco, Carlos Valencia Pilares, formuló observación mediante esquila de fecha 7.2.2023 al título en los siguientes términos:

“(…)

ANTECEDENTES:

Solicita inscripción de declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno. Partida vinculada: 02006930 del Registro de Predios.

PROBLEMA: DE LA SUBSANACIÓN.

Existencia de defectos y omisiones.

ANÁLISIS:

1. De la subsanación de fecha 0310212023, se tiene que, no se ha cumplido con adjuntar los documentos en los que se sustenta la rogatoria de inscripción, por cuanto el presente título no constituye una subsanación ni una continuidad de la calificación del Título 2021-2901579, ya que éste ha sido tachado por vencimiento y por lo tanto su trámite ha concluido.

2. Ahora bien, al margen de lo anterior, se ha procedido a solicitar el título tachado N°2021-2901579 al Archivo registral de esta oficina, el cual ha sido materia de calificación advirtiéndolo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

2.1 El Reglamento Interno de fecha 2410812021 señala en su encabezado que el régimen elegido para la edificación de 05 niveles es de "Unidades Inmobiliarias con secciones independizadas y áreas comunes en copropiedad", lo cual es incorrecto dada la naturaleza del mismo (edificio), en tanto se tiene la coexistencia de secciones de propiedad exclusiva y áreas comunes. Por lo que, como lo señala el Tribunal Registral en la Resolución N° 2228-2022-SUNARP-TR de fecha 09/06/2022 (pronunciamiento de la segunda apelación del Título 2021-2901579) el Reglamento, Interno en mención, respecto a la fracción B, deberá llevar como encabezado "RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN"; asimismo, al acogerse a dicho régimen, las secciones de propiedad exclusiva tendrán participaciones sobre las áreas comunes y no así cuotas ideales. Por lo que, sírvase adoptar el modelo aprobado mediante Resolución Viceministerial N°004-2000MTC-15.04 de "Régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común" para la edificación del Bloque B, toda vez que, el contenido del reglamento interno adjuntado está referido al régimen de independización y copropiedad.

Sírvase adjuntar nuevo reglamento interno bajo las consideraciones señaladas anteriormente y siguiendo el modelo establecido en la Resolución Viceministerial N°0042000-MTC-15.04.

2.2 Por otro lado, se tiene que, la presentación del presente expediente (Título 2022- 3665613) la ha realizado MARIA LUISA APARICIO FERNANDEZ, quien, si bien puede realizar la presentación de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independizaciones, no se encuentra autorizada para la presentación de la Escritura Pública N°2802 de fecha 28/09/2021 otorgada por ante Notario Público Antonieta Ocampo Delahaza. Es importante señalar, que, en dicho parte notarial expresamente, el notario público, ha señalado que de conformidad a lo previsto en el D.L. N°1049, se autoriza la presentación a EVA MARIA CAZANA APARICIO, identificada con D.N.I. N°45873945, BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD. Por lo que, siendo que el presente título constituye una nueva presentación la presentante deberá ser autorizada por el notario público así como ser incorporada en el Módulo Notario de la Plataforma de Servicios Institucionales, a efectos de presentar ante el registro, el parte notarial ya mencionado.

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto anteriormente, se observa el presente título el mismo que queda pendiente de calificación integral y liquidación final de ser el caso.

BASE LEGAL:

Art. 2011 C.C., Art. 32 y 40 RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- En relación a la observación 2.2, manifiesta que la escritura pública ya fue presentada por la presentante primigenia, y el hecho que el nuevo título ha sido generado por motivo de reingreso, no significa que la presentante haya INGRESADO UN NUEVO TRÁMITE, ni sea otra la

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 02006930 del Registro de Predios de Cusco.

En esta partida se encuentra inscrito el Lote 5 de la Mz. G – Urbanización Pro Vivienda Chachacomayoc N° 2, ubicado en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco.

- En el asiento C00002 (aclarado por el asiento C00003) corre inscrito el derecho de propiedad a favor de los Sres. Fernando Kucho Chalco, Luis Bletran Kucho Chalco, Luzmila Ccucho Chalco y Rosalia Kcucho Chalco, en mérito al anticipo de legítima otorgado por su madre Lorenza Chalco caceres Viuda de Kucho, en mérito a la escritura pública del 10.11.2009 otorgado ante notaria de Cusco Lucila Antonieta Ocampo Delahaza.

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 se presenta una excepción a la presentación cautiva en el supuesto del artículo 33 del TUO del RGRP

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican 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 este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) El cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

- “(…)
- d. Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se adjuntan 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.
- (…)”.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción - entre otros- de una servidumbre de paso perpetua otorgado por Fernando Kucho Challco, Luis Beltran Kucho Chalco, Luzmila Ccucho Challco y Rosalia Kcucho Challco, siendo la edificación “A” predio sirviente y la edificación “B” predio dominante, ambas edificaciones asentadas en la partida N.° 02006930 del Registro de Predios de Cusco, el cual también forma parte de la rogatoria.

El registrador formula observación señalando que: (i) El reglamento interno presentado se refiere a “Unidades Inmobiliarias con Secciones Independizadas y Áreas Comunes en Copropiedad”, lo cual es incorrecto por no corresponder a la naturaleza de la edificación “B”. Por tanto, deberá presentar otro reglamento interno que corresponda a un régimen de “Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común”, según modelo establecido en la Resolución Ministerial N° 004-200-MTC-15.04.; y, (ii) Que, la presentante Sra. María Luisa Aparicio Fernández no cuenta con autorización notarial para la presentación de la Escritura Pública N° 2802 de fecha 28/09/2021 otorgada ante la notaria de Cusco, Antonieta Ocampo Delahaza. Por lo que, siendo que el presente título constituye una nueva presentación, deberá -la Sra. María Luisa Aparicio Fernández, contar con la autorización notarial y que este incorporada en el Módulo Notario de la Plataforma de Servicios Institucionales.

El recurrente se allana a la observación decretada en el numeral 2.1, sin embargo, cuestiona la observación decretada en el numeral 2.2, señalando que la escritura pública ya fue presentada por la presentante primigenia, y el hecho que el nuevo título ha sido generado por motivo de reingreso, no significa que la presentante haya ingresado un nuevo trámite, ni sea otra la rogatoria.

En consecuencia, corresponde a esta Sala determinar si se presenta una excepción a la presentación cautiva en el supuesto preestablecido en el artículo 33 del TUO del RGRP.

4. Al respecto, la presentación cautiva de documentos otorgados con intervención de notario, como son las escrituras públicas, la cual se encuentra regulada en la sétima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N.° 1049, modificada por el Decreto Legislativo

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

1232², establece lo siguiente:

“Sétima.- La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. **Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.**

Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales.”
(Resaltado nuestro).

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

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

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

5. La finalidad de la norma citada es la de garantizar la autenticidad de los traslados de los instrumentos públicos y de las copias certificadas que sustentan las inscripciones de los actos o derechos en los diversos

² Publicada el 26 de setiembre de 2015 en el diario oficial “El Peruano”.

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, ello en atención a que se habían detectado reiterados casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces había regido.

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

No obstante, como excepción a dicha regla se considera que la presentación del título podrá ser efectuada por persona distinta, para lo cual se requiere que, al expedir el parte o la copia certificada, el notario consigne en estos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte o copia certificada.

6. Adicionalmente, se requiere que el notario incorpore en el módulo «Sistema Notario» de la Sunarp los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada. Por ello, hasta las personas que tengan legítimo interés en la inscripción de un título deberán viabilizar su inscripción a través de la presentación del parte notarial o de la copia certificada, directamente por el notario o sus dependientes acreditados o solicitar su autorización al notario que en el mismo parte consigne su nombre y documento de identidad, además de incorporarlo en el referido módulo, y así podrá encargarse de la presentación.

7. En esa línea, la décimo primera disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N.° 1049, modificada también por el Decreto Legislativo N.° 1232, dispone:

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

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

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

La información de los dependientes de notaría que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la presente disposición.”
(Resaltado nuestro).

De la disposición antes transcrita se colige que el módulo «Sistema Notario» de la Sunarp ahora es de uso obligatorio para los notarios que autorizan partes notariales para su presentación a la Sunarp.

8. Ahora bien, el título bajo análisis fue presentado por María Luisa Aparicio Fernández, quien acompaña carta poder otorgada por Eva María Cazana Aparicio con firma certificada por notario de Cusco Rodzana Negrón Peralta el 26.12.2022 en la cual la poderdante la autoriza para que continúe con el trámite administrativo ante la Sunarp, del título N° 2901579 presentado en fecha 19.10.2021, ahora reingresado, con el título N° 03665513-2022, y con todas las facultades en su condición de presentante.

Pues bien, la primera instancia procedió a solicitar los documentos anexados que formaron parte del título tachado antes señalado, procediendo a su calificación correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 33 del RGRP.

Entre los documentos que integran el título se encuentra el parte notarial de la escritura pública N° 2802 de fecha 28.9.2021, expedido por la notaria de Cusco Lucila Antonieta Ocampo Delahaza, en la que consta la autorización para su presentación en el Registro a favor de **Eva María Cazana Aparicio** identificada con DNI N° 45873945, autorización que también consta en el módulo de notarios, persona distinta a la presentante.

9. Ahora bien, del módulo Sistema Notario se advierte que la presentante del título, María Luisa Aparicio Fernández, no se encuentra autorizada para la presentación del parte notarial en el trámite del título bajo análisis N° 3665613-2022, razón por la cual pretende justificar su intervención con la carta notarial referida.

Al respecto debemos señalar que si bien es cierto el artículo 33 del TUO del RGRP faculta a la presentación de documentación conformante del título tachado en el trámite de un nuevo título sin retirar la documentación anterior, ello es únicamente a efectos de sujetarse a las reglas de calificación previstas en el citado artículo y con la finalidad de evitar observaciones contradictorias, mas no justifica en modo alguno la presentación de partes notariales por personas no autorizadas en el módulo de notarios, porque ello implicaría incumplir las normas imperativas citadas.

En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 4213-2022-SUNARP-TR del 20/10/2022 y la Resolución N° 232-2019-SUNARP-TR-L del 25/1/2019.

Debe añadirse que es el notario quien autoriza a un tercero la presentación del parte, por lo que no es admisible que el tercero autorizado -a su vez-, faculte a persona distinta a presentar el parte notarial: dicha autorización le compete exclusivamente al notario.

RESOLUCIÓN N° 1520-2023-SUNARP-TR

Por tal motivo, se **confirma el numeral 2.2 de la observación** decretada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los extremos 2.1 y 2.2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral