



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 0956-2026-SUNARP-TR

LIMA, 05 de marzo de 2026

APELANTE : Celestino Palomino Pozo
TÍTULO : 2944849-2025 del 02.10.2025
RECURSO : H.T.N°127798 del 21.11.2025 [Ingresó al TR el 27.11.2025]
REGISTRO : Predios de Huaral
ACTO : Rectificación de calidad de bien
SUMILLA :

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de calidad de bien (de propio a social) respecto del predio inscrito en la partida N°P18013884 del Registro de Predios de Huaral, a efectos de que también figure como propietaria, María Victoria Mora Tomasich.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción del 01.10.2025 suscrita por Luis Victoriano Fajardo Mora.
- Copia simple del título archivado del 30.03.1984, tomo 12, recibo 195623.

En el reingreso del 11.11.2025 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación del 11.11.2025 suscrito por Celestino Palomino Pozo.
- Copia simple de la partida de matrimonio de María Victoria Mora Tomasich y Luis Alfonso Fajardo Colán.
- Copia simple de la Carta N°2853-2025-GRL/GRDE/DIREFOR del 07.11.2025 suscrita por Pedro Jesús Cahuas Sánchez, Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural Direfor.
- Copia simple del Informe legal N°284-2025-GRL/DIREFOR/SDAL-SDMS del 07.11.2025 suscrito por Sayury Murrugarra Sifuentes, Subdirectora de Asesoría Legal-DIREFOR del Gobierno Regional de Lima.

Con el recurso de apelación del 21.11.2025 se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia de la partida de matrimonio de María Victoria Mora Tomasich y Luis Alfonso Fajardo Colán, celebrado el cinco de noviembre de 1935, certificada por Julia Ines Díaz Gonzáles, Jefe de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Provincial de Huaral con fecha 29.09.2025.
- Copia simple de los asientos 00001, 00002 y 00003 de la partida N°P18013884 del Registro de Predios de Huaral.
- Copia simple de la partida N°08019445 del Registro de Predios de Huaral.
- Copia simple de la Carta N°9853-2025-GRL/GRDE/DIREFOR del 07.11.2025 suscrita por Pedro Jesús Cahuas Sánchez, Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural Direfor.
- Copia simple del Informe legal N°289-2025-GRL/DIREFOR/SDAL-SDMS del 07.11.2025 suscrito por Sayury Murrugarra Sifuentes, Subdirectora de Asesoría Legal-DIREFOR del Gobierno Regional de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el registrador público, Enrique Obed Chávez Solano con fecha 19.11.2025, bajo los siguientes fundamentos:

[...]

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1. Visto el reingreso, se advierte que no se ha presentado el original de la copia certificada del Acta de Matrimonio del propietario Luis Alfonso Fajardo Colán. Sírvese aclarar.

IV. SUGERENCIAS:

1. Sírvase presentar el original del Acta de Matrimonio del propietario Luis Alfonso Fajardo Colán.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente interpone recurso de apelación mediante escrito del 21.11.2025. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Respecto a la exigencia documentaria: La primera observación exigía adjuntar la "original de la respectiva acta de matrimonio", lo cual fue presentado en el reingreso solo una copia. Sin embargo, la segunda observación exige la presentación del "original de la copia certificada", lo cual constituye una exigencia redundante e improcedente. Una copia del acta original del matrimonio es, por definición, una reproducción literal del documento original (Acta) que no fue fedateado por el personal de SUNARP por lo que tiene el mismo valor probatorio que el documento original para efectos registrales.
- La exigencia de presentar el "original" de un documento que ya es una "Copia" no tiene sustento normativo, pues la norma (Artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) sólo requiere la presentación de la copia. El documento presentado cumple con el estándar de autenticidad exigido por la normativa registral.
Principio de Rogación y Calificación (Artículo 2011 del Código Civil): La calificación registral debe ceñirse a la legalidad y a los documentos presentados. Al presentarse la copia del acta de matrimonio, se ha cumplido formalmente con el requerimiento de prueba del estado civil conyugal, no existiendo mérito para formular una nueva observación basada en una ambigüedad terminológica ("original de la copia").

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida electrónica N°P18013884 del Registro de Predios de Huaral.

Consta inscrito el predio ubicado en el Fundo Esquivel, parcela 67, sector Esquivel, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima.

En el asiento 00001 rectificado en el asiento 00002 consta inscrita la venta de este predio a favor de Luis Alfonso Fajardo Colán efectuado por la Corporación Financiera de la Reforma Agraria (CORFIRA).

En el asiento 00004 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de este predio a favor de Luis Victoriano Fajardo Mora, al haber sido declarado heredero, en calidad de hijo de Luis Alfonso Fajardo Colán, fallecido el 22 de noviembre de 2005. (T.A.2059737 del 18.07.2023).

Obran extendidas medidas cautelares de anotación de demanda de petición de herencia y de nulidad de acto jurídico.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede presentar documentación subsanatoria ante los defectos y obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación, tal como se ha indicado en el ítem I de la presente resolución, se solicita la inscripción de la rectificación de calidad de bien (de propio a social) respecto del predio inscrito en la partida N°P18013884 del Registro de Predios de Huaral, a efectos de que también figure como propietaria, María Victoria Mora Tomasich.

El registrador público observó este título indicando que no se adjuntó el original de la copia certificada del acta de matrimonio.

2. Respecto de lo que entendemos por título en el ámbito registral, el artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos lo define como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia; seguidamente, señala que también formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice. Así también

señala que no constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

3. A efectos de subsanar la observación formulada por el registrador, se interpone recurso de apelación, y en el escrito respectivo se adjunta la copia de la partida de matrimonio de María Victoria Mora Tomasich y Luis Alfonso Fajardo Colán, certificada por Julia Ines Díaz Gonzáles, Jefe de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Provincial de Huaral con fecha 29.09.2025.

En consecuencia, podemos advertir que, en el fondo, el apelante se está allanando a la decisión de la primera instancia.

4. Al respecto, en el pleno CCVIII (208-2019) del Tribunal Registral llevado a cabo mediante sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 10 y 11 de abril de 2019, se adoptó el siguiente acuerdo, obligatorio para la segunda instancia registral:

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

Conforme a lo expuesto, es admitida por esta instancia la posibilidad de presentar documentación subsanatoria en el primer recurso de apelación o ante este colegiado.

En tal sentido, siendo que con el recurso de apelación se ha adjuntado la copia certificada en original¹ del acta de matrimonio de María Victoria Mora Tomasich y Luis Alfonso Fajardo Colán, entonces con ello se subsana la observación formulada por el registrador, por lo que **corresponde dejar sin efecto la observación** dispuesta por la primera instancia registral.

Estando acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Huaral, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo

¹ Así consta en el Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados[SGTD].

pago de los derechos registrales respectivos; conforme los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal del Tribunal Registral