



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 1873-2023-SUNARP-TR**

Lima, 27 de abril de 2023

**APELANTE** : **JOSÉ URIEL COACALLA GÁLVEZ.**  
**TÍTULO** : 3620301 del 1/12/2022.  
**RECURSO** : **H.T. 4891** del 14/3/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Sicuani.  
**ACTO** : Prescripción adquisitiva de dominio.  
**SUMILLA** :

### **INSCRIPCIÓN DE LOS SUCEORES DEL DEMANDADO.**

La inscripción del dominio a favor de los sucesores de uno de los demandados no constituye un obstáculo para la inscripción de la sentencia de la prescripción adquisitiva judicial que se funda en el título de transferencia otorgado por el titular registral a favor de los demandantes, en aplicación del artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

### **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS OBJETO DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL**

Para independizar un predio materia de declaración de prescripción adquisitiva de dominio judicial, no se requiere autorización administrativa alguna, bastando para ello la documentación técnica que forme parte del expediente judicial a que se refiere el numeral del art. 505 del Código Procesal Civil.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada judicialmente a favor de José Uriel Coacalla Gálvez casado con Mariza Mejía Rodríguez respecto de la parcela 1 denominada Tintacmarca con un área de 3.2164 ha que forma parte del inmueble inscrito en la partida 02001567 del Registro de Predios de Sicuani.

Para tal efecto, se presenta el Oficio 345-2022-PJ-CSJC-UVR-sfv del 22/7/2022 suscrito por Juez del Juzgado Mixto de Canas-Yanaoca Ulises Villena Ramírez remitiendo los partes judiciales cuyas copias son certificadas el 21/7/2022 por secretario judicial Salustio Fernández Vergara, siendo los siguientes:

- Resolución 35 del 1/6/2020 (sentencia) expedida por el 1er Juzgado Mixto – Sede Cana Yanacoa.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

- Resolución 38 del 17/5/2021 expedida por el 1er Juzgado Mixto – Sede Cana Yanacoa.
- Resolución 42 del 13/4/2022 (sentencia de vista) expedida por la Sala Mixta, Liquidadora y de Apelaciones de Canchis-Sicuani.
- Resolución 44 del 23/6/2022 expedida por el 1er Juzgado Mixto – Sede Cana Yanacoa.

Forma parte también el Oficio 536-2022-PJ-CSJC-UVR-sfv del 28/11/2022 suscrito por Juez del Juzgado Mixto de Canas-Yanaoca Ulises Villena Ramirez remitiendo los partes judiciales cuyas copias son certificadas el 28/11/2022 por secretario judicial Salustio Fernández Vergara, siendo los siguientes:

- Memoria descriptiva de diciembre de 2020 suscrita por ingeniero agrónomo Esther Flores Arredondo y visada el 5/11/2021 por la Sub Gerencia de Titulación de la Propiedad Agraria de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cusco.
- Acta de la inspección judicial realizada en el exp. 029-2014-0-1006-JM-CI-01 del 25/7/2019.
- Esquela de observación del 2/8/2022 correspondiente al trámite del título 2022-2222163.
- Resolución 46 del 5/10/2022 expedida por el Primer Juzgado Mixto – Sede Canas Yanaoca.

Forma parte del presente título el Informe Técnico 18834-2022-Z.R. N° X-SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 13/12/2022 elaborado por especialista del área de catastro de la Oficina Registral de Sicuani Verence Bellota Ortega.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Sicuani Karen Yuliana Castillo Quico formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

**[Se reenumera para mejor resolver]**

**ESQUELA DE OBSERVACIÓN**

[...]

SEÑOR:

ULISES VILLENA RAMÍREZ

JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE CANAS YANAOCA

ASUNTO: REMITE OBSERVACIÓN

REF. : OF. N° 345-2022-PJ-CSJC-UVR

EXPEDIENTE: Proceso Civil Nro 00029-2014-0-1006-JM-CI-01

Tengo a bien dirigirme a Ud. en atención al documento de referencia y conforme a lo dispuesto por el Art. 2011 del Código Civil con el objeto de comunicar a su Despacho que el presente título ha sido objeto de observación de conformidad a las siguientes consideraciones:

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

4.- De conformidad a lo regulado por el art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el título se ha emitido el título para el área de catastro el mismo que mediante informe INFORME TÉCNICO N° 18834-2022-Z.R.N°-X-SEDE-CUSCO/UREG de fecha 13/12/2022 ha informado lo siguiente:

- *Es parte integrante de predio que se encuentra inscrito en la partida N° 02001567\_AS\_1.*

**[1]** - *En la memoria descriptiva la sumatoria de las medidas perimétricas por el este del V5 al V42 dice 495.13 m. sin embargo según el plano resulta 434.42 m, así mismo por el sur (V42 al V45) y oeste (V45 al V1) no guarda relación con lo consignado en el plano, también afecta las colindancias consignadas en la memoria por el oeste y sur de los vértices señalados. Verificar.*

2.- En el Pleno CLXXVII realizado los días 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**“PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.*

*Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157”.*

En atención a lo expuesto, de la sentencia contenida en la Resolución N° 35 de fecha 01/06/2020 verificamos que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio materia de inscripción, ha sido seguido por José Uriel Coacalla Gálvez contra Felix Challco Santa Cruz y Rosa Dora Quispe Cayo, asimismo verificada la P.E. 02001567 del Registro de Predios que es en la que recae el predio materia de análisis del asiento 08 existe copropiedad (*sucesión del causante: Felix Challco Santa Cruz fallecido el 26/04/2020*), siendo así, previamente sírvase aclarar respecto del emplazamiento de todos los titulares registrales del predio matriz a efectos de garantizar su derecho de defensa que constituye un derecho constitucional fundamental.

3.- Respecto de la documentación técnica, se precisa que en fecha 27/07/2022 entró en vigencia el Reglamento de la Ley N° 31145 “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales” aprobado por D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, que en su Artículo 106 establece lo siguiente: “*Los servicios catastrales prestados en exclusividad previstos en el presente Reglamento, son los siguientes: a) Servicio prestado en exclusividad previstos en el presente Reglamento, son los siguientes: a) Servicio prestado en exclusividad de*

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

*asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas (...)*”.

Por lo tanto, conforme a la norma detallada, será necesario que se remita el CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL a fin de lograr la independización del predio materia de revisión. Subsananar.  
[...].

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- No se ha dado lectura a la sentencia respecto de las dimensiones del inmueble. No se tiene en cuenta que el área a inscribir es menor al área matriz conforme al as 01 y 01C de la ficha 5668 con antecedente en la ficha 5664. Asimismo, que el área materia de compraventa y demanda ha sido de 33122 ha, y la sentencia de primera y segunda instancia determina 3.2164 ha, es decir, área menor. Tampoco se ha tenido en cuenta la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP, por lo que, el bien materia de orden judicial se encuentra dentro de la partida matriz, cuya imposibilidad de determinar área remanente no impide la inscripción.
- En los procesos judiciales se da cumplimiento a las garantías procesales, las mismas que se encuentran detalladas en la sentencia de primera instancia, por lo que, el juzgado ha cumplido con el emplazamiento de la demanda a los demandados, a los colindantes y procurador público del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
- Conforme al Código Procesal Civil vigente no se puede hacer nuevo emplazamiento con la demanda a los herederos legales conforme a lo observado por el registrador, lo que corresponde conforme a las reglas del Código Procesal Civil, es que los herederos legales se apersonen como sucesores procesales y después de la sentencia consentida de tener alguna oposición interponer el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, la misma que en el plazo legal no se ha interpuesto.
- Se debe hacer constar que los hoy herederos legales de la sucesión intestada, conforme a la memoria descriptiva y planos, los sucesores procesales son sus colindantes y les consta la inspección del juzgado solicitado por Ferrocarril Trasandino que son sus colindantes por el lado Oeste y que previa acta de conciliación se han dado concesiones recíprocas donde el demandante cede 10 metros lineales conforme se detalla en la sentencia y en presencia de los colindantes han puesto hitos.
- Respecto a la aplicación del Reglamento de la Ley 31145, el proceso judicial se inicia en el año 2014, la sentencia de primera instancia se emite el 1/6/2020, la sentencia de vista se emite el 13/4/2022, el referido reglamento se publicó el 27/7/2022, por lo que es un error que se pretenda

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

iniciar el proceso sujeto a los alcances del D.S. 014-2022-MINAGRI, el cual no tiene primacía sobre una sentencia judicial, debiendo considerarse además su Única Disposición Complementaria Transitoria.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Ficha 5668 que continúa en la partida 02001567 del Registro de Predios de Sicuani

En esta partida obra inscrito el inmueble denominado parte integrante del predio Tintacmarca (Parcela Phusuma Alta y Baja) ubicado en el distrito de Pampamarca de la provincia de Canas del departamento de Cusco. Tiene un área inscrita de 10.2000 ha.

En el asiento 1-c) de la ficha señalada se registró el dominio de Felix Chalco Santa Cruz, casado, en virtud del título de propiedad 54698 del 20/6/1996 otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

En el asiento C00008 se registró el dominio de Rosa Dora Quispe Cayo en calidad de cónyuge supérstite, así como de Julio Chalco Quispe, Mirtha Amelia Chalco Quispe, Edwin Manuel Chalco Quispe, Felix Chalco Quispe, Rosa Luz Chalco Quispe, Marco Antonio Chalco Quispe y Jesús Alberto Chalco Quispe, respecto de las acciones y derechos del causante Felix Chalco Santa Cruz, por ser declarados herederos, según consta de la partida 11047412 del Registro de Sucesiones Intestadas de Sicuani.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral de Dora Guillerma Monzon Valverde a través de la plataforma virtual *Zoom*.

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

- Si la inscripción de a favor de los sucesores de uno de los demandados constituye un obstáculo para la inscripción de la sentencia de la prescripción adquisitiva por posesión amparada en justo título.
- ¿Cuáles son los requisitos para independizar un predio en los casos de prescripción adquisitiva judicial?

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011<sup>1</sup> del Código Civil para acceder al Registro.

El primer párrafo del mencionado artículo establece que los registradores 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 el segundo párrafo del mismo artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32<sup>2</sup> del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece: “En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. [...]”.

2. Se desprende del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley.

Así, la limitación en la calificación de los partes judiciales no significa que dichos documentos no sean materia de calificación en ciertos aspectos, tales como la formalidad del documento y la adecuación con la partida registral, teniendo en cuenta que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código sustantivo no ha dejado sin efecto los demás artículos contenidos en dicho cuerpo de leyes, tales como los artículos 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2017-A que recogen diferentes principios registrales, facultándose al Registrador que tenga a su cargo la calificación de un título que provenga de sede judicial, a solicitar al Juez las aclaraciones o

---

<sup>1</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 31309, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial El Peruano.

<sup>2</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26/3/2021 en el diario oficial El Peruano.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

informaciones adicionales complementarias sobre su mandato, siempre que no impliquen el cuestionamiento de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la sentencia o sobre la competencia del órgano jurisdiccional o la congruencia del mandato en el proceso.

3. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este colegiado en el V Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>3</sup>:

### **CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES**

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral.

De acuerdo con este precedente constituyen aspectos de la calificación registral:

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial;
- La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria;
- y,
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. [...]”.

4. Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del

---

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/10/2003.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

parte judicial, y en el caso que el juez reitere el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

Por su parte, el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula la inscripción efectuada en mérito de mandato judicial, en los siguientes términos:

### Artículo 8.- Inscripción en mérito a mandato judicial

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Entonces, resulta que tratándose de inscripciones dispuestas por mandato judicial, debe presentarse parte judicial que contenga el oficio dirigido por el Juez al Registrador, y las copias certificadas de la resolución que declara el derecho, la misma que deberá encontrarse consentida o ejecutoriada y de las demás piezas procesales necesarias para la calificación registral.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada judicialmente a favor de José Uriel Coacalla Gálvez casado con Mariza Mejía Rodríguez respecto de la parcela 1 denominada Tintacmarca con un área de 3.2164 ha que forma parte del inmueble inscrito en la partida 02001567 del Registro de Predios de Sicuani.

La registradora (e) formula observación señalando lo siguiente:

- En la memoria descriptiva la sumatoria de las medidas perimétricas por el Este del V5 al V42 dice 495.13 m; sin embargo, en el plano resulta 434.42 m, asimismo, por el Sur (V42 al V45) y Oeste (V45 al V1) no guarda relación con lo consignado en el plano, también afecta las colindancias consignadas en la memoria por el Oeste y Sur de los vértices señalados (numeral 1);
- De la sentencia contenida en la Resolución 35 del 1/6/2020 se verifica que el proceso se ha seguido contra Felix Challco Santa Cruz y Rosa Dora Quispe Cayo; sin embargo, en la partida 02001567 existe copropiedad por la sucesión de Felix Challco Santa Cruz, debiendo aclararse el emplazamiento a todos los titulares registrales (numeral 2); y,
- Es necesario que se remita el certificado de información catastral (numeral 3).

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

6. Cabe precisar que, en el procedimiento registral, el tratamiento de las discrepancias entre los valores expresados en los planos y la memoria descriptiva muestra una clara tendencia hacia la prevalencia de los datos consignados en el plano, como puede corroborarse del literal c) del artículo 34<sup>4</sup>, del tercer párrafo del artículo 38<sup>5</sup>, del literal c) del artículo 71<sup>6</sup> y del artículo 78 *in fine*<sup>7</sup> del RIRP.

Asimismo, en los Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo-registrales, se precisa lo siguiente:

### 6.1.1.2. Verificación de los Datos técnicos.

[...]

d. Verifica la información contenida en la Memoria Descriptiva y el plano, corroborando que la información sea concordante entre sí; y en caso encontrarse discrepancia entre éstas, prevalecerá la información consignada en el plano, lo cual debe precisarse en el Informe Técnico.

[...].

Entonces, si bien la regla descrita (prevalencia de plano sobre memoria descriptiva) ha sido contemplada para actos distintos del presente, la aplicación de este criterio frente a actos distintos no hace más que cautelar la coherencia del sistema registral, teniendo que el razonamiento que sustenta dicha regla es que la memoria descriptiva constituye la descripción literal del plano, por lo que pueden ocurrir errores materiales involuntarios al momento de transcribir los datos técnicos del plano, siendo por esta razón que deben primar los datos contenidos en este último.

Por ello, en el presente caso, prevalece la información del plano ante cualquier discrepancia con la memoria descriptiva, no siendo indispensable que esta se modifique, por lo que las discrepancias

---

<sup>4</sup> Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

[...] c) Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último. [...]

<sup>5</sup> Artículo 38.- Preindependización

[...] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último. [...]

<sup>6</sup> Artículo 71.- Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

[...] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

<sup>7</sup> Artículo 78.- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

[...] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

señaladas por la primera instancia en cuanto a la sumatoria de medidas perimétricas en el plano y la memoria descriptiva no constituyen defectos que impidan la inscripción del título.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

7. Respecto del emplazamiento en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio, en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se estableció como precedente de observancia obligatoria<sup>8</sup> el siguiente criterio:

### **EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo.

El fundamento de este precedente radica en el principio de legitimación registral, por el cual el titular registral debe ser debidamente emplazado en el procedimiento destinado a cancelar o enervar su derecho inscrito, como es el caso de la prescripción adquisitiva. Asimismo, en aplicación del principio del debido proceso, que comprende a los procesos seguidos tanto en sede judicial como notarial o administrativa, toda persona tiene derecho a la tutela efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

Conforme al precedente de observancia obligatoria mencionado, la calificación del registrador comprende la constatación de haberse demandado o emplazado al titular registral en el proceso respectivo, con lo cual queda garantizado su derecho de defensa. Sin embargo, no forma parte de la calificación registral el verificar las formalidades del emplazamiento o notificación.

8. Posteriormente, en el Pleno CLXXVII realizado los días 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017, se aprobó como precedente de observancia obligatoria<sup>9</sup> lo siguiente:

### **PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los

---

<sup>8</sup> Publicado el 1/3/2008 en el diario oficial El Peruano.

<sup>9</sup> Publicado el 15/11/2017 en el diario oficial El Peruano.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.

Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157.

En los actuados judiciales remitidos consta que la parte demandada se conforma por Felix Challco Santa Cruz y Rosa Dora Quispe Cayo, siendo que de acuerdo con los antecedentes registrales, en el asiento C00008 de la partida del predio *submateria* se registró el dominio de Rosa Dora Quispe Cayo en calidad de cónyuge supérstite, así como de Julio Chailco Quispe, Mirtha Amelia Challco Quispe, Edwin Manuel Challco Quispe, Felix Challco Quispe, Rosa Luz Challco Quispe, Marco Antonio Challco Quispe y Jesús Alberto Challco Quispe, respecto de las acciones y derechos del causante Felix Challco Santa Cruz, por ser declarados herederos de acuerdo al título archivado del

**9.** Al respecto, en el presente caso se advierte que la demanda fue dirigida contra los que aparecían como titulares registrales de entonces, Felix Challco Santa Cruz y su cónyuge Rosa Dora Quispe Cayo. Se trataba de un bien social y actualmente el predio se encuentra inscrito a favor de la cónyuge quien sí fue demandada, y por sus hijos en calidad de sucesores.

Conforme al artículo 660 del Código Civil, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. Ello conlleva a afirmar que el heredero no tiene sino una nueva titularidad sobre la herencia, es decir un conjunto de facultades o atribuciones, sino que son las mismas que el causante tenía al momento de su fallecimiento. Ello explica que el heredero se sustituya en la persona de su causante en todas las relaciones jurídicas en las que aquel haya sido parte; se subrogará y será parte de los mismos derechos, obligaciones y créditos que del de *cujus*

**10.** El apelante argumenta el hecho de que los herederos, son a la vez colindantes del bien y nunca se apersonaron al proceso como sucesores procesales. Al respecto debe tomarse en cuenta que estamos ante una prescripción adquisitiva de buena fe, en tanto se ha presentado ante el juez el testimonio de compraventa del 3 de marzo del 2005 otorgado por los demandados a favor de los demandantes respecto de parte del predio (3,122 m<sup>2</sup>) inscrito en la partida 02001567 del Registro de Predios de Sicuani, el cual ha sido valorado en sede judicial, sustentando de este modo el justo título y buena fe de los demandados situación que está prevista en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil.

## RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR

En tal sentido, el predio materia de prescripción ya no formaba parte del patrimonio de la sociedad conyugal demandada desde antes del fallecimiento del cónyuge.

Al respecto, el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha previsto que las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

En tal sentido, la inscripción a favor de los sucesores del demandado no constituye un obstáculo para inscribir la sentencia materia de rogatoria.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada.

**11.** Respecto del último extremo de la observación, en el Pleno 268 del Tribunal Registral realizado el 24/10/2022 se aprobó como acuerdo plenario lo siguiente:

### **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS OBJETO DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL**

Para independizar un predio materia de declaración de prescripción adquisitiva de dominio judicial, no se requiere autorización administrativa alguna, bastando para ello la documentación técnica que forme parte del expediente judicial a que se refiere el numeral del art. 505 del Código Procesal Civil.

En los casos en que el área técnica establezca que es posible determinar el área remanente, el administrado deberá presentar la documentación técnica de dicha área suscrita por profesional responsable, salvo que la misma esté determinada en el expediente judicial.

La documentación técnica que corresponde presentar en las rogatorias de inscripción de prescripción adquisitiva judicial de parte de un predio es aquella a que se refiere el numeral 2 del art. 505 del Código Procesal Civil, es decir, la documentación que se anexó en el proceso judicial.

En suma, para la inscripción de la prescripción adquisitiva judicial de parte de un predio urbano o rural no es indispensable que se presente la resolución de subdivisión de predio urbano o el certificado de información catastral del predio rural, siendo suficiente que se adjunten copias certificadas por auxiliar jurisdiccional de la documentación técnica presentada en la demanda.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación** formulada.

Con la intervención de la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 087-SUNARP-TR del 24 de abril del 2023.

**RESOLUCIÓN No. 1873- 2023-SUNARP-TR**

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** todos los extremos de la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Sicuani, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales, conforme al análisis 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

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES.**

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC