

**PERÚ****Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°2212-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 22 de mayo del 2023

**APELANTE** : **JULIO CÉSAR GUILLÉN UMIAURI**  
**TÍTULO** : N° 017553 del 03.01.2023  
**RECURSO** : N° 028881 del 23.03.2023  
**REGISTRO** : **PREDIOS - LIMA**  
**ACTO** : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE  
DOMINIO**  
**SUMILLA** :

**EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCESOS DE  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL**

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.

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 0.5637 ha, que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 43697145 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte judicial remitido mediante Oficio N° 1018-2013.JCT.CSJLN de fecha 4/7/2022, por el juez del Juzgado Transitorio de Carabayllo, Adolfo Huanca Luque, que contiene copias certificadas de las siguientes piezas procesales:

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

1.1 Resolución (Sentencia) N° 24 del 20.09.2019, que resuelve declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio ubicado en la manzana 22 , lote 04 de la Asociación Agropecuaria Santa Cruz de Las Lomas de Carayballo que tiene un área de 5637 m2, que forma parte del predio inscrito en la partida N° 43697145.

1.2 Resolución N° 25 de fecha 09.12.2019, por la que se resuelve tener por consentida la resolución N° 24.

1.3 Resolución N° 33 de fecha 9/6/2022, por la que aclara la esquila de observación de fecha 10/2/2022

1.4 memoria descriptiva.

1.5 plano perimétrico.

- Recurso de apelación.

Asimismo, forma parte de los documentos el informe técnico N° 002878-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 1/2/2023.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, Luis Caycho Figueroa, en los siguientes términos:

“(…)

Prescripción Adquisitiva de Dominio con independización y levantamiento de Anotación de Demanda

Considerando los alcances del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, norma que establece que el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, cumplimos con indicar lo siguiente:

- 1) En el parte judicial presentado a calificación, se dispone entre otros aspectos, la independización del área de 5,637.00 m2 en nueva partida registral, a favor del demandante; sin embargo, no se aprecia el cumplimiento de los procedimientos administrativos para la independización de predios (sea conforme a lo dispuesto en el art. 62 o el art. 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios); por lo que se solicita precisar su mandato, en el sentido de que la independización se realice por el mérito de lo ordenado judicialmente, o si debe cumplirse con los procedimientos municipales de independización establecidos.

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

- 2) De la misma manera, se solicita aclarar el estado civil del prescribiente Julio César Guillén Umiauri, así como la calidad del bien que se prescribe (propio o social, indicándose el nombre de la cónyuge de proceder), con la finalidad de una adecuada inscripción de la sentencia emitida.
- 3) De la revisión de la partida 43697145, se aprecia que se ha declarado judicialmente la nulidad de diversos asientos de dominio, figurando en la fecha como único titular del inmueble matriz el MINISTERIO DE DESARROLLO Y RIEGO, quien no es emplazado en el procedimiento judicial presentado a calificación; por lo que se solicita pronunciamiento judicial respecto de su posible emplazamiento en el proceso o a la DIRECCIÓN GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL.
- 4) También se deja constancia de la existencia del título anterior 2022-3232120, relativo a levantamiento de hipoteca, el cual no es incompatible con el título presentado, pero guarda relevancia respecto de las cargas y gravámenes a trasladarse en la nueva partida registral a generarse. Por lo que se requiere de la previa atención de título, para el acceso del presente título (no se procede a la suspensión del título, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos)  
(...)"

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La sentencia tiene calidad de cosa juzgada y además de ello el juzgado ha emitido la respectiva aclaración a las observaciones, mediante resolución N° 30 de fecha 8/9/2021 y resolución N° 33 de fecha 9/6/2022, en ella se advierte y se hizo la aclaración en cuanto al área del inmueble adquirido por usucapión y además la independización se realiza en mérito de lo ordenado judicialmente.
- Ya se ha indicado mediante resolución N° 30 de fecha 8/9/2021 y resolución N° 33 de fecha 9/6/2022 el estado civil del demandante Julio César Guillen Umiauri el cual es de divorciado, por lo tanto el inmueble a usucapir constituye un bien propio.
- El registrador pretende calificar el contenido o fundamentos de una sentencia que tiene calidad de cosa juzgada.
- Lo expresado en el punto 4 de la esquila no tiene fundamento legal para pretender retardar su ejecución.

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- ❖ En la **partida registral N° 43697145 (antes Ficha N° 343179)** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio rústico sin nombre, del distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, constituido por la Unidad Catastral N° 10613, con un área de 8.34 ha., el mismo que se inmatriculó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.
  
- ❖ En el asiento C-2 obra registrado el derecho de adquisición de la sociedad conyugal formada por Abelardo Barba Trinidad y Cruz Herminia Gonzales Romero.
  
- ❖ En el asiento C-3, corre registrado el derecho de adquisición de Marcial Melgarejo López.
  
- ❖ En el asiento D00003, corre registrada la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, nulidad de contrato y nulidad de asientos registrales seguido por Isaías Palomino Quintana en contra de César Abelardo Barba Trinidad, Cruz Herminia Gonzales Romero de Barba, Marcial Melgarejo López y el Supremo Gobierno, en el expediente N° 1038-2003. Título N° 7505 presentado el 13.01.2004.
  
- ❖ En el asiento D00006, corre inscrita la anotación de demanda de prescripción adquisitiva de dominio seguida por Julio César Guillén Umiauri contra Marcial Melgarejo López, sobre prescripción adquisitiva de dominio, sobre las acciones y derechos que correspondan al demandado. Título N° 1043016 presentado el 30.10.2013.
  
- ❖ En el asiento C00003, corre inscrita la nulidad de acto jurídico, en mérito a la cual se cancelan los asientos C-2 y C-3 de la Ficha N°343179, seguido en el expediente N° 2003-01038-0901-JR-CI-02). Título N° 535877 presentado el 29.05.2014.
  
- ❖ En el asiento C00004, corre registrada la adjudicación del predio a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, otorgada por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, ello en

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

mérito a la resolución Ministerial N° 0181-2016-Minagri y la Ley N° 31075. Título N° 1269074 presentado el 03.05.2022.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cómo deben proceder las instancias registrales en la calificación de resoluciones judiciales?
- ¿Las instancias judiciales deben verificar el emplazamiento a los titulares registrales de los predios afectados por el proceso de prescripción adquisitiva seguido a nivel judicial?

### **VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 2011 del Código Civil 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 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece: “En los casos de resoluciones judiciales que contenga 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

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

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 antecedente 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 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>1</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

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/10/2003.

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

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, estos aspectos tienen que ser puestos en conocimiento del juez y si este a pesar de ello reitera su mandato de inscripción, el Registrador deberá acatarlo<sup>2</sup> e inscribir el título.

Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 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 parte judicial, y en el caso que el juez reitera 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.

#### 4. El artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

---

<sup>2</sup> De conformidad con el artículo 4 de la LOPJ:

**“Artículo 4.-** 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. (...)”

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

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”.

Resulta, por tanto, 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 caso materia de alzada, se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede judicial respecto del predio ubicado en la manzana 22, lote 04 de la Asociación Agropecuaria Santa Cruz de Las Lomas de Carabayllo de un área de 5,637.00 m<sup>2</sup>, área que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 43697145 del Registro de Predios de Lima.

A efectos de proceder con el acto solicitado, se presentó copias certificadas de las siguientes piezas procesales:

- Resolución N° 24 (Sentencia) del 20/9/2019 que señala lo siguiente

“(…)

#### **I PARTE EXPOSITIVA.**

##### **1.1) PRETENSIÓN DEMANDADA.**

El ciudadano GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR, en adelante el demandante, mediante escrito de fecha 01-07-20113 (SIC), subsanando mediante escrito de fecha 11-07-2013 presenta demanda de prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del predio UC 10613-B manzana 22 lote 04 de 0.5637 hectáreas que forma parte del predio rústico unidad catastral 10613 inscrito en partida

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

registral 43697145. **Acción que se dirige en contra de MELGAREJO LOPEZ, MARCIAL.**

1.2) FUNDAMENTOS DE PRETENSIÓN.

Dice el demandante GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR ser poseionario en calidad de propietario continua pacífica pública desde el año 1995 por más de 18 años del predio (...)

II.- PARTE CONSIDERATIVA

(...)

**SOBRE LA POSESIÓN CONTINUA PACÍFICA Y PÚBLICA POR DIEZ AÑOS**

QUINTO: (...)

2.- La constancia de supervivencia (...) en la cual el señor GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR declara como su domicilio la ubicada en la manzana 22 lote 04 Asociación Agropecuaria Santa Cruz (...)

(...)

4-Resolución de Gerencia n° 113-2011/GDUR-MDC de fecha 28-02-2011 en ella la autoridad municipal en el segundo considerando refiere que el administrado GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR se encuentra en posesión ocupando el área en su totalidad ejerciendo actividad agrícola con plantaciones (...).

(...)

9. En fecha 15-07-2015 se ha realizado la inspección judicial en la cual la señora Juez ha verificado que el señor GUILLEN UMIAURI JULIO CESAR es quien está ejerciendo la posesión (...)

SEXTO: De toda la documentación presentada por la parte demandante se llega a la conclusión de que el señor GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR es la persona que ha mantenido la posesión del predio ubicado en manzana 22 lote 04 de la Asociación Agropecuaria Santa Cruz de las Lomas de Carabaylo en forma pacífica y pública como propietario por más de diez años desde el año de 1995 hasta la fecha por más de 24 años, en consecuencia le resulta aplicable el artículo 950 del CC el cual permite reconocer a un poseionario como un verdadero propietario del suelo que lo ha trabajado y mantenido en actividad productiva y sobre el cual le ha realizado modificaciones a la tierra porque ha edificado sobre ella una vivienda y realizado sembrado y cosecha de productos vegetales y ganado diversos. (...).

(...)

III.- PARTE RESOLUTIVA

Declarando: FUNDADA la pretensión demandada en consecuencia se

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

declara al señor **GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR de DNI 10069480** como propietario por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en manzana 22 lote 04 de la Asociación Agropecuaria Santa Cruz de las Lomas de Carabayllo de un área de cinco mil seiscientos treintisiete metros cuadrados (5637 m<sup>2</sup>) la cual formaba parte integrante del predio matriz inscrito en partida registral 43697145 y **a partir de la fecha desmémbrase el área y asígnese nueva partida registral a favor del demandante, cancelándose el asiento registral del antiguo propietario solo respecto de 5637 m<sup>2</sup> (...)**” (el resaltado es nuestro)

- Resolución N° 33 del 9/6/2022 que señala lo siguiente:

“(…)

Recibido la esquila de observación de fecha 10-02-2022 remitida por la SUNARP, respecto a la inscripción de la sentencia número veinticuatro de fecha 20-09-2019 referido al predio de área 0.5637 hectáreas (5,637.00 m<sup>2</sup>) refiere el señor registrador que en los partes judiciales remitido no se ha consignado los linderos y medidas perimétricas de dicho predio, el cual no permite calificar de modo integral **respecto a la independización de dicha área del predio, por lo que solicita la aclaración respectiva**, siendo así de conformidad con dispuesto en el artículo 407 del código procesal civil se aclara respecto al punto 1 de la esquila de observación de la SUNARP, y conforme la memoria descriptiva y plano que obra a folios 253 al 271, en el presente expediente se precisa linderos del citado predio: POR EL NORTE (...), POR ESTE: (...), POR EL SUR: (...), POR EL OESTE (...), véase la memoria descriptiva, siendo el **ÁREA TOTAL DEL PREDIO 5,637.00 M<sup>2</sup>**.

En cuanto al punto 2 de la esquila de observación, refiere el señor registrador que debe aclararse sobre el estado civil del prescribiente, al respecto; se precisa que los datos del prescribiente es **GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR con documento de identidad número 10069480**, estado civil **divorciado** y para su acreditación se ordena al señor GUILLEN UMIAURI, JULIO CESAR con adjuntar la copia legalizada del documento nacional de identidad y agregar al parte judicial, además se ordena desglosar el plano y memoria descriptiva y adjúntese al parte judicial dejándose copias en el expediente a cargo del demandante.

(…)”.

- Memoria descriptiva y plano perimétrico.
6. De acuerdo a lo señalado, advertimos que por mandato judicial se dispone la desmembración e independización del área de 5,637.00 ha,

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran detalladas en la resolución N° 33 del 9/6/2022, memoria descriptiva y plano perimétrico, siendo ello así, colegimos que se solicita la independización por mandato judicial, por lo que, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador.

7. Con respecto al numeral 2 de la observación, conforme a lo señalado en la resolución N° 33 del 9/6/2022 los datos del prescribiente son Julio César Guillén Umiauri, identificado con DNI N° 10069480 de estado civil divorciado.

Asimismo, conforme a lo reproducido en el considerando 5, se advierte que no se hace referencia al estado civil de casado del demandante Julio César Guillén Umiauri, para efectos de determinar que es un bien social, sino todo lo contrario, se indica que su estado es de divorciado, a razón de ello no resulta aplicable en este caso el criterio de observancia obligatoria aprobado en el XLVI Pleno del Tribunal Registral realizado los días 2 y 3 de abril 2009, referente al carácter social del bien adquirido por prescripción por uno solo de los cónyuges<sup>3</sup>.

En consecuencia, al ser el estado civil del prescribiente el de divorciado, identificado con DNI N° 10069480, se ha cumplido con completar la información requerida por la primera instancia, por lo tanto **se revoca el numeral 2 de la observación**.

8. En lo que concierne a la tercer punto de la observación, tenemos que la prescripción adquisitiva es un modo de obtener el dominio de un bien (mueble o inmueble). Determina el artículo 952 del Código Civil que: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para **cancelar el asiento a favor del antiguo dueño**”. Puede verse de la disposición legal que la declaración de prescripción exige un proceso judicial seguido contra el anterior propietario, o mejor dicho el titular

---

<sup>3</sup> **CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES**

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

registral, para cancelar su derecho que obra publicado en el Registro. (El resaltado es nuestro).

9. Cuando de predios inscritos se trata, en mérito del principio de legitimación, contenido en el artículo 2013<sup>4</sup> del Código Civil y artículo VII<sup>5</sup> del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el titular registral se reputa vigente y válido mientras no se determine lo contrario. En tal sentido, puede actuar o ejercer su derecho sea activa o pasivamente. De forma activa: disponiendo de su derecho (compraventa, donación, etc.) o imponiéndole limitaciones o gravámenes (restricciones, hipoteca, usufructo, etc.); y pasivamente: puede realizar todo proceso o procedimiento tendiente a extinguir, modificar o anular su derecho, pues no se le puede privar de él arbitrariamente sin haber sido vencido o escuchado (derecho constitucional de defensa). Precisamente por esta razón, en la prescripción adquisitiva de dominio judicial la pretensión debe entablarse contra el titular registral.
10. El precedente de observancia obligatoria aprobado en los Plenos XXVII y XXVIII<sup>6</sup> del Tribunal Registral se mueve dentro de la órbita de custodia del derecho del titular cuando el predio tiene antecedente, es decir, cuando está inscrito. Posteriormente, en el Pleno CLXXVII<sup>7</sup>, se mejoró su texto, quedando redactado de la siguiente manera:

### **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

---

<sup>4</sup> Artículo 2013.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>5</sup> Artículo VII. Principio de Legitimación Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

<sup>6</sup> Publicado en El Peruano el 1 de marzo de 2008.

<sup>7</sup> Publicado en El Peruano del 15 de noviembre de 2017.

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

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 N.º 27157.

11. Según se aprecia del precedente, cuando se trata de la prescripción adquisitiva de dominio del total o de una porción del predio inscrito, en el proceso judicial o procedimiento notarial debe emplazarse indefectiblemente al titular registral que sufrirá la merma o extinción de su derecho. Las instancias registrales, por ende, deben cuidar que así ocurra. Sin embargo, la verificación solamente recae en el hecho de comprobar que este sea parte del proceso o procedimiento (demandado o emplazado), pero no que haya sido efectivamente notificado dentro de aquel, pues versando sobre actos procedimentales estos son responsabilidad exclusiva de su director (juez o notario).

El principio de tracto sucesivo supone un mecanismo de protección que, en el presente supuesto, busca evitar que al titular registral le afecten actos emanados de procesos o procedimientos que le son ajenos o que sufra, en el Registro, las consecuencias de una indefensión.

Ello tiene su sustento en el derecho constitucional al debido proceso, en su vertiente de interdicción de la indefensión procesal, lo que, en el presente, supone la garantía de salvaguarda y respeto de la autonomía privada (a la par del propio tracto sucesivo, que no es sino trasunto o proyección del mismo), por lo que no es posible modificar el asiento registral sin el consentimiento real del titular registral o por mandamiento judicial en el cual sea emplazado para posibilitar su participación en dicho proceso o en cualquier procedimiento donde se pueda afectar su derecho.

12. Ahora bien, de lo descrito en el ítem IV de la presente resolución advertimos lo siguiente:

- Que el predio se inmatriculó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

- Que la medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, nulidad de contrato y **nulidad de asientos registrales, seguido en el expediente N° 1038-2003**, registrado en el asiento D00003, se inscribió antes que la anotación de demanda de prescripción adquisitiva de dominio registrada en el asiento D00006, asiento que por aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno del Tribunal Registral XXV realizado en sesión ordinaria los días 12 y 13 de abril de 2007, referido a los efectos de sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico<sup>8</sup>, por efecto de la medida cautelar anotada, quedaron enervados todos los asientos incompatibles derivados y extendidos con posterioridad a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda (13/1/2004).
- Que por mandato judicial seguido en el expediente N° **2003-01038-901-JR-CI-02**) se cancelan los asientos C-2 y C-3, asientos en los cuales obra registrada la venta a favor de la sociedad conyugal formada Abelardo Barba Trinidad y Cruz Herminia Gonzales Romero (C-2) y la venta a favor de **Marcial Melgarejo López** (C-3).
- Que el actual titular registral del predio es el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

**13.** En el presente caso, tal como consta en el quinto considerando del análisis, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio se dirige en contra de Marcial Melgarejo López, quien según lo detallado en el considerando precedente, por efectos de haberse cancelado el asiento C-3 ya no es propietario del predio, siendo el actual titular registral el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

Por otra parte, del contraste de la partida registral con la documentación adjuntada citado en el quinto considerando del análisis advertimos que, a la fecha de interposición de la demanda de declaración de prescripción adquisitiva de dominio que data del año 2013, por efectos de la

---

<sup>8</sup> **EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5/3/2007.

## **RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR**

publicidad registral, el prescribiente ha tenido que tener conocimiento que sobre el predio se estaba siguiendo un proceso de nulidad de acto jurídico y nulidad de asiento registral, tal como se publicita en el asiento D00003, para efectos de emplazar en el proceso no sólo al señor Marcial Melgarejo López sino también a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

Consecuentemente, en vista que forma parte de la calificación registral el verificar que se emplace en el proceso al titular registral, situación que no ocurrió en el presente caso, es que este colegiado **confirma el numeral 3 de la observación** formulada por el registrador.

14. Asimismo, respecto a lo señalado en el numeral 4 de la esquila de observación, efectuada la consulta en el Sistema de Información Registral (SIR) advertimos que el título N° 2022-3232120 al tratarse de un levantamiento de hipoteca por caducidad no constituye un título incompatible. Asimismo, tenemos que a la fecha el mismo se encuentra tachado.

Consecuentemente, **se revoca este extremo de la observación.**

15. Finalmente, conforme a lo previsto por el artículo 152 del RGRP, una vez recepcionado el recurso de apelación, es obligación del registrador, como paso previo a su elevación, efectuar la anotación respectiva en la partida o partidas involucradas con el acto a inscribir. Verificada la partida 43697145 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en la misma no se ha efectuado dicha anotación, por lo que, en ejecución de la presente resolución la registradora a cargo deberá de regularizar dicha anotación.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 098-2023-SUNARP/PT de fecha 08.05.2023 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## RESOLUCIÓN N° 2212 -2023-SUNARP-TR

### VII. RESOLUCIÓN

- 1.REVOCAR** los numerales 1, 2 y 4 de la observación formulada al título apelado y **CONFIRMAR** el numeral 3 de la misma por fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
- 2.DISPONER** que en ejecución de la presente resolución, el registrador a cargo proceda a regularizar la anotación indicada en el considerando 15 del análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral