



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN Nº 1983-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 08 de mayo de 2023.

APELANTE : **VÍCTOR CORI GABRIEL**
TÍTULO : **N.º 3270801 DEL 02.11.2022**
RECURSO : **N.º 004255 DEL 13.02.2023**
REGISTRO : **PREDIOS - LA MERCED**
ACTO : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

No resulta necesario solicitar aclaración al juzgado, cuando del propio título advertimos que el juez reiteró su mandato de inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la **inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio** del predio ubicado en la avenida Juan Santos Atahualpa, lote 13, Asociación Agro Ecoturístico Masheñesha, del distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, región de Junín, que consta de un área total de 5 668,45 m². En el proceso seguido por la sociedad conyugal conformada por Víctor Cori Gabriel y Teresa Mayta López contra la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

Para tal efecto, se ha presentado - entre otros -, la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Oficio N° 219-2017-0-CI/2022-JECLMCH-CSJSC/PJ/JÑC, del 25.10.2022, suscrito por el Juez Civil de la Merced Augusto Pedro Balbín Solís.
- Copia certificada por secretario judicial Juan Ñahuincopa Clemente de la siguiente documentación:

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

- Resolución N° 13 (sentencia) del 17.01.2020.
- Resolución N° 21 del 01.06.2022.
- Escrito de demanda de prescripción adquisitiva de dominio del 27.04.2017 y anexos. En la demanda se señala que el predio obra inscrito en partida N° 11067156 de la Oficina Registral de Satipo, del que solicita se independice.
- Resolución N° 01 del 12.06.2017 (que declara inadmisibile la demanda).
- Escrito de subsanación de omisiones del 18.08.2017 y anexos 2A, 2B, 2C, 2D, 2E y 2F. Los demandantes solicitan se tenga por no presentada la pretensión de independización.
- Resolución N° 02 del 28.08.2017 (que resuelve admitir a trámite la demanda).
- Escrito de absolución de la demanda formulado por la municipalidad provincial de Chanchamayo del 31.01.2018 que contiene los anexos 1A y 1B.
- Informe pericial que contiene la memoria descriptiva del predio sub materia del 09.02.2019.
- Plano perimétrico
- Memoria descriptiva
- Plano de ubicación y localización para fines de prescripción visado por la municipalidad distrital de Pichanaki.
- Plano de ubicación y localización (01) de fecha diciembre del 2018.
- Plano según inspección judicial (02) de fecha diciembre del 2018.
- Plano de área ocupada por demandantes (03) de fecha diciembre del 2018.
- Plano de superposición de áreas (04) de fecha diciembre del 2018.
- Plano resultante de afectaciones (05) de fecha diciembre del 2018.
- Plano de catastro (06) de fecha diciembre del 2018.
- Plano de zonificación y vías (07) de fecha diciembre del 2018.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

Forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 903-2023-Z.R.N°VIII-SEDE HUANCAYO/UREG/CAT del 13.01.2023, suscrito por el técnico de catastro Juan Andrés García Valencia.

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público de La Merced Carlos Enrique García Olivares, en los siguientes términos:

III. “OFICIO N° 17-2023-ZRVIII-SHYO-IRA.SECC.ORSC/CGO

Señor: Augusto Pedro Balbin Solis

Juez del Juzgado Civil de La Merced

Av. San Martín N° 141, Urb. San Carlos - La Merced - Chanchamayo

Referencia: Of. N° 00219-2017-0-CW2022-JECLMCH-CSJSC/PJ/JÑC del 25.10.2022

Exp. N° 00219-2017-0-3401-JR-CI-OI

Tengo a bien dirigirme a Usted, en atención al parte judicial remitido mediante el oficio de la referencia, al que se le ha generado el título N° 3270801-2022, respecto del cual se hace de su conocimiento lo siguiente:

Con la finalidad de saludarlo cordialmente y asimismo comunicarle que, con la facultad prevista por el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil y los artículos 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, hago de vuestro conocimiento, lo siguiente:

1. Su judicatura ha ordenado la inscripción de prescripción adquisitiva a favor de los demandantes Víctor Cori Gabriel y Teresa Mayta López como propietarios del bien inmueble ubicado en la Avenida Juan Santos Atahualpa Lote Nro. 13, del distrito de Pichanaqui, provincia de Chanchamayo, Región Junín, de un área total de 5 668.45 m²; para lo cual se ha adjuntado la Resolución Nro. 13 (Sentencia) de fecha 17/1/2020 y Resolución N° 21 de fecha 01/06/2022. Por lo que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establece que cuando la inscripción del título importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscriben previo informe técnico del área de Catastro, resultando el mismo vinculante para el Registrador en los aspectos técnicos. De la evaluación efectuada por el área de catastro mediante el Informe Técnico N° 903-2023-Z.R.N°VIII-SEDE HUANCAYO/UREG-CAT recibido el 16/1/2023, se ha advertido lo siguiente:

-Del análisis de la BGR y en base a la información contenida en el expediente remitido (considerando una ubicación resultante de las coordenadas UTM WGS84 según plano); se informa que el ámbito en consulta forma parte en su totalidad del inmueble inscrito en la P.E. N° 11006172 según título archivado N°

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

3429 del 26.06.1967 según plano referencial que diera mérito a su inscripción (O.R. Selva Central), la cual discrepa de lo señalado en el expediente adjuntado.

-Asimismo, del avance de la BGR (en proceso continuo de actualización) y en base a la información contenida en el expediente remitido, el área en consulta afecta gráficamente al inmueble inscrito en la P.E. 11065212, según título archivado N° 1791 del 05.05.2005 (O.R. Satipo) y al inmueble inscrito en la P.E. N° 11065213 según título archivado N° 1792 del 05.05.2005 (O.R. Satipo).

-En la documentación adjunta (expediente judicial), se consigna que el área en consulta tiene como antecedente al inmueble inscrito en la P.E. N° 11067156. Aclarar.

En ese orden de ideas y según lo determinado por el área de catastro de esta entidad la cual concluye que el predio materia de Prescripción Adquisitiva, tiene antecedente registral (PE. N° 11006172), corresponde efectuar una INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO de acuerdo a los procedimientos que contempla el Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, tal como lo establece el artículo 115° de la misma norma, y de acuerdo a la naturaleza del predio (urbano o rural).

Concordante con lo indicado, en el pleno jurisdiccional civil, procesal, y familia del distrito judicial de Junín - 2018, se ha generado el siguiente criterio.

"INSCRIPCIÓN DE SENTENCIAS SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS"

- No se puede ordenar la inscripción en los registros públicos de la sentencia firme sobre prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio del proceso que está inscrito en otro de mayor extensión, pues el proceso de prescripción adquisitiva de dominio concluye con la sentencia declarativa de propiedad, siendo la inscripción de dicha sentencia un trámite administrativo que debe iniciarlo el propietario declarado, siguiendo y observando los requisitos para la independización que exijan los reglamentos respectivos; salvo que exista argumentación especial expuesta en la sentencia. No es posible que por mandato judicial se soslaye requisitos y exigencias de índole administrativo registral"

2. Por otra parte, se advierte que el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguido en el expediente N° 00219-2017-0-3401-JR-CI-OI, no se ha emplazado al titular registral (DIRECCIÓN GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO HUMANO), esto en aplicación a lo estipulado en el Precedente de Observancia Obligatoria, el cual determina:

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

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 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."

*En tal sentido, debe adjuntar instrumentos técnicos debidamente visados por su judicatura (planos y memoria descriptiva), los cuales subsanen las observaciones advertidas por el área de catastro de esta entidad en concordancia con lo indicado en el ítem 1 de la presente. Asimismo, será necesario que adjunte acompañado del oficio respectivo, copia certificada de la resolución judicial aclaratoria que corresponda, en la cual se haya emplazado al titular registral. Ello conforme a lo dispuesto en los artículos 139°, 148 y 406° del Código Procesal Civil concordante con el artículo 9° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

En caso de reiterarse el mandato judicial sin cumplir con presentar la documentación requerida y/o subsanar las observaciones advertidas; en el asiento registral, se hará constar que la inscripción o anotación se efectúa bajo responsabilidad del Juez, conforme dispone el Tercer Precedente de Observancia Obligatoria, aprobado por el V Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 5-6/09/2003 (publicado en el Diario Oficial "El Peruano el 20/10/2003), que fue complementada en los numerales 5.1, 5.2 y 5.3 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada por Res. N° 029-SUNARP-SA.

Es todo cuanto tengo el honor de informar, haciendo constar que el presente no constituye de ninguna manera negativa a cumplir su mandato, sino la de efectuar una inscripción acorde lo resuelto por su Despacho en concordancia con la normativa registral, y se efectúe una correcta inscripción, salvo disposición judicial en contrario.

(...)"

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

IV. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Conforme a la Resolución N° 021 del 01.06.2022 el Juzgado Civil de la Merced ha ordenado al registrador público cumpla con los términos de la sentencia y que se proceda a la inmatriculación.
- No se ha tenido en consideración que conforme a la partida registral N° 11067156 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Selva Central, se encuentra inscrita la independización por aprobación de plano perimétrico, teniendo como antecedente registral que el inmueble se ha independizado de la partida N° 11006172 del Registro de Predios, independización que se ha inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo (entidad demandada en el proceso de prescripción).
- Se pretende cuestionar un proceso que adquirió calidad de cosa juzgada y que en la fecha se encuentra en ejecución, por lo que no se ha tenido en consideración lo dispuesto por el artículo 139° inciso 2) de la Constitución Política del Estado.

V. ANTECEDENTE REGISTRAL

Según el Informe técnico N° 903-2023-Z.R.N°VIII-SEDE HUANCAYO/UREG/CAT del 13.01.2023 el Área de Catastro ha concluido lo siguiente:

- Del análisis de la BGR y en base a la información contenida en el expediente remitido (considerando una ubicación resultante de las coordenadas UTM WGS84 según plano); se informa que el ámbito en consulta **forma parte en su totalidad del inmueble inscrito en la P.E. N° 11006172** según título archivado N° 3429 del 26.06.1967 según plano referencial que diera mérito a su inscripción (O.R. Selva Central), la cual discrepa de lo señalado en el expediente adjuntado.
- Asimismo, del avance de la BGR (en proceso continuo de actualización) y en base a la información contenida en el expediente remitido, **el área en consulta afecta gráficamente al inmueble inscrito en la P.E. 11065212**, según título archivado N° 1791 del 05.05.2005 (O.R. Satipo) y

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

al inmueble inscrito en la P.E. N° 11065213 según título archivado N° 1792 del 05.05.2005 (O.R. Satipo).

-En la documentación adjunta (expediente judicial), se consigna **que el área en consulta tiene como antecedente al inmueble inscrito en la P.E. N° 11067156.**

VI. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Duran. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si resulta necesario solicitar aclaración al juzgado, cuando del propio título advertimos que el juez reiteró su mandato de inscripción.

VII. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen 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 cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

2. Ahora bien, los mandatos judiciales de inscripción se sujetan a reglas especiales. Así, el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil dispone:

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. 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.

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 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 y 2017 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

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

jurisdiccional o la congruencia.

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 obligatoria¹, cuya sumilla es la siguiente:

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.”² (resaltado nuestro).

De acuerdo a este precedente constituyen aspectos de la calificación registral de resoluciones judiciales:

- 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

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

² Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435- 2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9 de abril de 2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003- SUNARP/TR del 4 de abril de 2003.

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

registrador deberá acatarlo³ 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 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.

4. En este caso, en la demanda se consignó que el predio objeto de prescripción adquisitiva formaba parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida N°11067156 de la Oficina Registral de Satipo.

En el informe pericial ordenado por el Juzgado se señaló que el predio matriz corresponde a la partida N° 11006172, a favor del Estado.

En la sentencia (que quedó consentida) el juez no hizo mención a partida registral alguna: se limitó a declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva consignando la ubicación del predio adquirido por prescripción así como su área, linderos y medidas perimétricas.

En el informe técnico N° 000903-2023-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 13.01.2023, emitido a solicitud del registrador en el presente título, se concluyó que el ámbito materia de consulta forma parte en su totalidad del inmueble inscrito en la partida N° 11006172, el cual ha sido objeto de posteriores independizaciones. Además, afecta gráficamente al predio inscrito en la partida N° 11065212

³ De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

y al inscrito en la partida N° 11065213.

Ahora bien, en el título obra la resolución N° 21 del 01.06.2022 que si bien no consigna el número del título con el que esta misma rogatoria fue presentada con anterioridad, sí consta que el registrador comunicó al Juzgado que se afectaban otros predios inscritos.

Esto es, el Juzgado fue informado en anterior presentación que el predio objeto de prescripción ya obraba inscrito.

Esto mismo también constaba en el expediente judicial, pues el peritaje también concluyó que el predio obraba inscrito en la partida N° 11006172.

Ante ello, el Juzgado en la Resolución N° 21 del 01.06.2022 señala lo siguiente:

“(…)

RESOLUCIÓN Nro. 21

La Merced, Primero de Junio
del Dos mil Veintidós.-

AUTOS y VISTOS: el escrito presentado por VICTOR CORI GABRIEL; y
CONSIDERANDO:

(…)

Tercero.- Que, conforme se tiene del escrito que antecede y la esquila de observación adjuntada en la que la Oficina Registral de esta ciudad indica que: a) Que, el predio en consulta que afecta a otros predios inscritos además no tiene antecedente registral.-

(…)

Quinto.- Que, a más abundamiento en nuestro ordenamiento legal la prescripción adquisitiva de dominio está regulada en el Código Civil, principalmente el artículo 950° que se refiere a la adquisición por prescripción de la propiedad inmueble y el artículo 951° sobre la propiedad de bienes muebles⁴. Adicionalmente a la naturaleza de los bienes, estas normas hacen una clara distinción de la figura en base a la temporalidad de la posesión y a la existencia de buena fe y justo título. Por lo tanto,

⁴ HERRERO NAVARRO, Santiago. Procesos Abreviados, Teoría y Práctica Editorial Normas Legales. Trujillo. 2004

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

procesalmente los efectos que trae la Sentencia son: 1. Disponer que se declare propietario al accionante del bien objeto de la demanda. 2. Así mismo, ordena su inscripción en Registros. 3. Se da la cancelación del asiento a favor del anterior dueño. En ese sentido tenemos:

a) Que, lo resaltante de la esquila de observación efectuada por la Oficina Registral es que: **el único problema existente es que el predio en consulta materia de litis afecta a otros predios inscritos además no tiene antecedente registral**; al respecto es necesario precisar que uno de

los efectos de la sentencia en esta clase de procesos es la **INMATRICULACIÓN**; en ese sentido, la sentencia fue emitida teniendo en cuenta la inspección judicial realizada y el informe pericial efectuado por el perito nombrado por este despacho judicial donde se corroboró in situ el área real que posee el demandante, es por ello que se le declara propietario por prescripción del inmueble ubicado en la **Avenida Juan Santos Atahualpa Lote No. 13, Asociación Agro Ecoturístico Masheñesha, del distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, Región Junín, que consta de un área total de 5.668.45 m²**, y que tiene como colindancias, por el frente con la calle No. 1 con 44.85 metros lineales, por la derecha entrando con la Avenida Juan Santos Atahualpa con 128.98 metros lineales, por la izquierda entrando con el Lote No. 14 con 124.62 metros lineales, por el fondo con el lote No. 12 con 44.77 metros lineales, lo que hace un perímetro de 343.22 metros lineales; conforme a las especificaciones técnicas consignadas tanto en la memoria descriptiva y planos de fojas diez al doce, así como el acta de inspección judicial como el informe pericial de fojas ciento veinte al ciento veintidós y de fojas ciento treinta al ciento sesenticuatro; a lo cual es innecesario adjuntar otros planos y memoria descriptiva.-

b) Que, estando a la precisión efectuada precedentemente debe darse por aclarado respecto al área materia de usucapión, en consecuencia remitirse nuevos partes judiciales adjuntando las copias pertinentes a fin de proceder a la inscripción de la sentencia.-

c) Que, es principio de la función jurisdiccional el respeto por la cosa juzgada, como es sabido ésta implica la decisión que dicta un juez para poner fin a determinado pleito, es por ello que el inciso 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú señala **“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución”**; y que en el

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

caso de autos conforme se tiene dicho en los considerandos que anteceden el presente proceso se encuentra con sentencia debidamente consentida y ésta debe ejecutarse en sus propios términos y que hacer lo contrario contraviene lo indicado precedentemente, lo cual incluso se encuentra prohibido por nuestra carta magna, al respecto Aníbal Quiroga sostiene que "...la garantía de la cosa juzgada como elemento fundamental del debido proceso legal tiene un necesario sustrato en el que aparece la necesidad jurídica de que la sentencia judicial, la declaración de certeza, asegure a la partes en conflicto una solución cierta del interés en disputa, y en función de ello, se otorgue al medio social la necesaria paz colectiva que asegura las relaciones de los ciudadanos en conjunto..."⁵.-

Quinto.- Que, a más abundamiento el artículo cuatro del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala que "...**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. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso...**"; en ese orden de ideas conforme se tiene indicado la sentencia debe cumplirse en sus propios términos.- Por los fundamentos expuestos y de conformidad con lo dispuesto por las normas procesales invocadas se **RESUELVE: ORDENAR** al Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo – Oficina Registral Selva Central, **CUMPLIR** en sus propios términos la Sentencia emitida por éste despacho judicial (Resolución Nro. 13) de fecha 17 de Enero del 2020; y **PROCEDA** con realizar la inscripción de la sentencia, para lo cual **CÚRSESE el OFICIO** pertinente, a fin de que proceda a **INMATRICULAR** a favor de los demandantes el inmueble ubicado **en la Avenida Juan Santos Atahualpa Lote No. 13, Asociación Agro Ecoturístico Masheñesha, del distrito de Pichanaki, provincia de**

⁵ Quiroga León, Aníbal; Las garantías Constitucionales de la Administración de Justicia. En la Constitución diez años después. Instituto Constitución y Sociedad – Fundación Friedrich Naumann – Lima.

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

Chanchamayo, Región Junín, que consta de un área total de 5.668.45 m², y que tiene como colindancias, por el frente con la calle No. 1 con 44.85 metros lineales, por la derecha entrando con la Avenida Juan Santos Atahualpa con 128.98 metros lineales, por la izquierda entrando con el Lote No. 14 con 124.62 metros lineales, por el fondo con el lote No. 12 con 44.77 metros lineales, lo que hace un perímetro de 343.22 metros lineales; conforme a las especificaciones técnicas consignadas tanto en la memoria descriptiva y planos de fojas diez al doce, así como el acta de inspección judicial como el informe pericial de fojas ciento veinte al ciento veintidós y de fojas ciento treinta al ciento sesenticuatro; a lo cual es innecesario adjuntar otros planos y memoria descriptiva respecto del predio cuya usucapión se ha declarado. AL OTROSI DIGO; TÉNGASE presente. HAGASE SABER”.-

Como puede advertirse, ya con anterioridad se presentó parte judicial para la inscripción de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el registro, sin embargo, fue observado por el Registrador de ese entonces, siendo esta observación objeto de aclaración por el juez quien en la citada resolución ordenó al registrador cumplir en sus propios términos la Sentencia (resolución nro. 13) de fecha 17 de enero del 2020; y se proceda con realizar la inscripción de la misma, para lo cual señaló cúrsese el oficio pertinente, a fin de que proceda a **INMATRICULAR** a favor de los demandantes el inmueble.

En ese sentido al haber el Juez reiterado el mandato de inscripción mediante una resolución, incorporando al fondo del proceso las observaciones señaladas en su momento por el primer registrador consistentes en que el predio en consulta materia de litis afecta a otros predios inscritos, son de aplicación las normas y precedente de observancia obligatoria señalados en el tercer considerando de la presente resolución.

En consecuencia, **se revoca el numeral 1** de la observación formulada por el 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.

5. Respecto del numeral 2, al cumplir con el mandato e inscribirse el acto solicitado como una inmatriculación por prescripción, no es aplicable el

RESOLUCIÓN N° 1983-2023-SUNARP-TR

precedente señalado por el registrador sobre emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que debe revocarse dicho numeral.

6. Como resulta evidente que con la inmatriculación ordenada por el Juzgado se está generando duplicidad de partidas, ello debe comunicarse a la Unidad Registral competente, para lo cual **se dispone que el registrador comunique a la Unidad Registral la duplicidad de partidas una vez inscrito el título submateria.**

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

VIII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada al título apelado conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** bajo responsabilidad del juzgado que la ordenó, previo pago de los derechos que correspondan.
2. Disponer que el registrador comunique a la Unidad Registral la duplicidad de partidas una vez inscrito el título submateria.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral