



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 10 de febrero 2021

**APELANTE** : **PATRICIA GUILLIANA CASANI LLERENA.**  
**TÍTULO** : N° 1808726 del 19/10/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 33128 del 23/12/2020.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO** : Declaración de Propiedad.  
**SUMILLA** :

#### CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El registrador está 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, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Sin embargo, la existencia de errores tipográficos que no afectan la validez del acto rogado no constituyen aspectos que requieran ser aclarados.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de declaración de propiedad tramitada en sede judicial a favor de Patricia Guilliana Casani Llerena respecto de la Unidad Inmobiliaria N° 166: Puesto N° 5 ubicado en Avenida Sáenz Peña N° 650, distrito y provincia del Callao, departamento de Lima e inscrito en la partida electrónica N° 70211458 del Registro de Predios del Callao.

Para tal efecto, se adjuntó el parte judicial conformado por el Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 28/9/2020, expedido por la jueza titular del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Beatriz Yolanda Sánchez Ramos, el cual adjunta las siguientes piezas procesales en copia certificada por la especialista legal del Quinto Juzgado Civil Edith Janett Estrada Flores del 28/9/2020:

- Resolución N° 13 del 3/4/2017.
- Resolución N° 19 del 3/10/2018.
- Resolución N° 20 del 21/4/2019.
- Resolución N° 21 del 11/9/2019.
- Resolución N° 22 del 3/12/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

- Cargo de ingreso de escrito presentado el 27/12/2019.
- Cargo de ingreso de escrito presentado el 30/12/2019.
- Cargo de ingreso de escrito presentado el 3/1/2020.
- Oficio N° 407-2019-SUNARP-Z.R N°IX/GBI-IR4.
- Anotación de tacha del Título 2317655-2019.
- Resolución N° 23 del 5/3/2020.
- Resolución N° 19 del 3/10/2018.

Asimismo, se adjuntó parte judicial conformado por el Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 3/12/2019, expedido por la jueza titular del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Beatriz Yolanda Sánchez Ramos, el cual adjunta las siguientes piezas procesales en copia certificada por la especialista legal del Quinto Juzgado Civil Edith Janett Estrada Flores del 18/12/2019:

- Resolución N° 13 del 3/4/2017.
- Resolución N° 19 del 3/10/2018.
- Resolución N° 20 del 21/4/2019.
- Resolución N° 21 del 11/9/2019.
- Resolución N° 22 del 3/12/2019.

Con el recurso de apelación se adjuntó lo siguiente:

- Copia de la esquila de observación del título N° 1808726-2020.
- Solicitud de inscripción del título N° 2317655-2019.
- Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 3/12/2019.
- Anotación de tacha del título N° 2317655-2019.
- Copia de solicitud de inscripción del título N° 1808726-2020.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios del Callao Carmen de Jesús Velasco Cortez denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“De conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del art. 2011° del Código Civil y conforme el Precedente Registral contenido en el Quinto Pleno del Tribunal Registral, aprobado por Resolución N° 020-2003-SUNARP/SA del 10-10/-2003, se deberá aclarar lo siguiente:

1. Vistos los partes judiciales, corresponden a una declaración de propiedad; sin embargo, el oficio del 28-08-2020 hace referencia a “otorgamiento de escritura pública” (¿?). sírvase aclarar.

Base legal. – Art. 31° y 32° del RGRP.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

- Con el Expediente N° 52-2015, se viene solicitando desde el año 2019 la inscripción de declaratoria de propiedad en favor de la demandante Patricia Guilliana Casani Llerena, tal como fluye en la sentencia expedida por la Segunda Sala Civil mediante Resolución N° 19 del 3/10/2018.
- Así, mediante título N° 2317655-2019 se presentó la documentación pertinente a efectos de inscribir el acto rogado. No obstante, el referido título fue materia de observaciones, por lo que se solicitó al órgano jurisdiccional subsanar los defectos advertidos.
- Habiéndose vencido la vigencia del asiento de presentación del título anteriormente señalado, se tuvo que retirar la documentación y reingresarlas nuevamente con la subsanación correspondiente ahora mediante el título 1808726.
- Así, mediante Oficio de fecha 28/9/2020 se ingresó nuevamente nuestro pedido. Sin embargo, en este se consignó que la materia del proceso se encuentra referida a otorgamiento de escritura pública y no declaratoria de propiedad, por lo que la registradora formula observación en tal extremo.
- Al respecto, cabe indicar que de la revisión de toda la documentación presentada se puede advertir claramente que el proceso judicial se encuentra referido a uno de declaratoria de propiedad, siendo que en el nuevo oficio presentado se ha incurrido en error tipográfico. En tal sentido, se solicita levantar la observación formulada por la primera instancia.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida N° 70211458 del Registro de Predios del Callao.**

En la citada partida consta registrada la Unidad Inmobiliaria N° 166: Puesto N° 5 ubicado en Avenida Sáenz Peña N° 650, distrito y provincia del Callao, departamento de Lima.

En el asiento C00002 se inscribió el dominio del inmueble en favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao, en mérito al contrato de compraventa celebrado con su anterior propietario.

En el asiento D00004 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda, otorgada en el proceso de amparo interpuesta por Patricia Guilliana Casani Llerena y otros contra la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao, en virtud a la Resolución N° 2 del 23/9/20009 expedida por el 2° Juzgado Civil del Callao.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

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

- ¿Cuáles son los alcances de la calificación registral en los mandatos judiciales?

### 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 cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011 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. Y 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.

2. En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: “En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil”.

3. Se desprende del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiterada y uniforme jurisprudencia emitida 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 calificación, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley.



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

4. 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 el 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 jurisdiccional o la congruencia del mandato con el proceso.

5. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este Tribunal en el V Pleno 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 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”<sup>2</sup>.

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

- 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 la solicitud de aclaración reitera su mandato de inscripción, el registrador deberá acatarlo<sup>3</sup> e inscribir el título.

---

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

<sup>2</sup> Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4/12/1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21/9/1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11/9/2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21/11/2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13/12/2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17/10/2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9/4/2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4/2/2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23/1/2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 4/4/2003.

<sup>3</sup> De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial:



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido recogido en 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.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de declaración de propiedad tramitada en sede judicial a favor de Patricia Guilliana Casani Llerena respecto de la Unidad Inmobiliaria N° 166: Puesto N° 5 ubicado en Avenida Sáenz Peña N° 650, distrito y provincia del Callao, departamento de Lima e inscrito en la partida electrónica N° 70211458 del Registro de Predios del Callao.

La registradora deniega la inscripción señalando que, verificado el parte judicial presentado se advierte que el proceso judicial se encuentra referido a una declaración de propiedad. Sin embargo, el oficio cursado al Registro indica que proceso trata sobre otorgamiento de Escritura Pública.

Por su parte, la recurrente señala que lo consignado en el oficio es un evidente error tipográfico que no amerita aclaración alguna.

7. Verificada la documentación presentada se tiene que, la solicitud de inscripción del acto rogado es efectuada en mérito al parte judicial contenido en el Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 28/9/2020, expedido por la jueza titular del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Beatriz Yolanda Sánchez Ramos, del cual se desprende la siguiente información:

“(...)

SEÑOR:

REGISTRADOR DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA  
OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL CALLAO

Presente

---

**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 No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. A fin de que se sirva cumplir con lo ordenado en la resolución número veinte de fecha veintiuno de abril del año dos mil diecinueve. Se adjunta copias certificadas de la sentencia, sentencia ejecutoriada, resolución número veinte, veintiuno, veintidós y escritos números 25540-2019, 25680-2019, 174-2020, resolución veintitrés de fecha cinco de marzo del año dos mil veinte. En lo seguido por PATRICIA CASANI LLERENA contra MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**. A fojas (...)" (el resaltado es nuestro)

De lo expuesto, podemos apreciar que en el oficio presentado se consigna que el procedimiento judicial llevado a cabo se encuentra referido a uno de **Otorgamiento de Escritura Pública**.

8. Sin embargo, verificada las piezas procesales contenidas en el parte judicial se advierte lo siguiente:

- Resolución N° 13 del 3/4/2017, expedida por juez del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Saul Antonio Beltrán Reyes, que contiene la sentencia de primera instancia señalando lo siguiente:

"(...)

Antecedentes

Resulta de autos que por escrito de fojas 237 a 256, Patricia Guilliana Casani Llerena y Salomón Juan Casani Ramírez **interponen demanda de Preferencia en la compraventa, declaración de propietario y la inscripción en Registros Públicos a su nombre de la Unidad Inmobiliaria N° 166 (Puesto N° 5) ubicado en la Avenida Sáenz Peña 650, Mercado Central del Callao, debidamente inscrito en la Partida Registral N° 702114458** del registro de Propiedad Inmueble del Callao, (...).

FALLO:

(...) FALLA: declarando FUNDADA EN PARTE la demanda de fojas 237 a 256 interpuesta por Patricia Guilliana Casani Llerena contra la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao. En consecuencia, ORDENO: que la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao mantenga la preferencia en la compra del bien litigioso en favor de Patricia Guilliana Casani Llerena, con costas y costos del proceso. **IMPROCEDENTE el extremo que solicita la declaración de propietario y la inscripción en Registro Públicos, dejando a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley.- (...)"**

- Resolución N° 19 del 3/10/2018, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior del Callao, que contiene la sentencia de vista la cual señala:

"(...)

II. ANTECEDENTES

Demanda



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

Mediante escrito recibido el 09 de enero de 2015 (folios 237/256), PATRICIA GUILLIANA CASANI LLERENA debidamente representada por su padre Salomón Juan Casani Ramírez **interpuso demanda de Preferencia en la compraventa, y solicitó que se le declare propietaria y se realice la inscripción en Registros Públicos de la Unidad Inmobiliaria N° 166 (Puesto N° 5) ubicado en la Avenida Sáenz Peña 650, Mercado Central del Callao, debidamente inscrito en la Partida Registral N° 702114458** del registro de Propiedad Inmueble del Callao, (...)

### IV DECISIÓN FINAL

Por estas consideraciones, MI VOTO es, porque:

1. REVOCARON la resolución número trece que contiene la sentencia de fecha 03 de abril de 2017 (folio 332/338) en el extremo que declara improcedente la declaración de propietario y la inscripción en Registros Públicos, REFORMANDOLA se declara a la demandante Patricia Guilliana Casani Llerena propietaria de la Unidad Inmobiliaria N° 166 (Puesto N° 5) ubicada en la **Avenida Sáenz Peña 650, Mercado Central del Callao, y se ordene la inscripción de su derecho sobre el referido inmueble en la Partida Registral N° 70211458** a nombre de la demandante en calidad de propietaria. (...)"

De la documentación transcrita, podemos advertir que el proceso llevado a cabo por el órgano jurisdiccional se encuentra referido a una **demanda de Declaratoria de Propiedad** interpuesta por Patricia Guilliana Casani Llerena propietaria de la Unidad Inmobiliaria N° 166 (Puesto N° 5) ubicada en la Avenida Sáenz Peña 650, Mercado Central del Callao, y se ordene la inscripción de su derecho sobre el referido inmueble en la Partida Registral N° 70211458.

9. Aunado a ello, debemos señalar con el presente título también se adjuntó la documentación siguiente:

- Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 24/9/2019, expedido por la jueza Titular del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Beatriz Yolanda Sánchez Ramos, del cual se desprende la siguiente información:

"(...)

SEÑOR:

REGISTRADOR DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL CALLAO

Presente

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. A fin de que se sirva cumplir con lo ordenado en la resolución numero veinte de fecha veintiuno de abril del año dos mil diecinueve. Se adjunta copias certificadas de la sentencia ejecutoriada, resolución número veinte y resolución número veintiuno. En lo seguido por PATRICIA CASANI LLERENA contra MUNICIPALIDAD





## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

PROVINCIAL DEL CALLAO sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**. A fojas (...).”

- Oficio N° 52-2015-5JCC-EJEF del 3/12/2019, expedido por la jueza Titular del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior del Callao Beatriz Yolanda Sánchez Ramos, del cual se desprende la siguiente información:

“(…)

SEÑOR:

REGISTRADOR DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL CALLAO

Presente

Referencia: título N° 2019-02317655

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. A fin de que se sirva cumplir con lo ordenado en la sentencia ejecutoriada. Se adjunta copias certificadas de la sentencia, sentencia de vista, resolución número veinte, resolución número veintiuno y resolución número veintidós. En lo seguido por PATRICIA CASANI LLERENA contra MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO sobre **DECLARACIÓN DE PROPIEDAD**. A fojas (...).”

De lo expuesto, se puede desprender que el acto rogado fue primigeniamente presentado mediante el título N° 2317655-2019 adjuntándose los oficios anteriormente detallados. No obstante, conforme consta del sistema de Consulta Registral el referido título fue tachado al haber vencido la vigencia del asiento de presentación sin haber sido subsanadas las observaciones formuladas.

Asimismo, se observa que en el oficio expedido el 24/9/2019 se consignó que el proceso judicial se encuentra referido a uno de Otorgamiento de Escritura Pública; sin embargo, en el oficio expedido el 3/12/2019 se señaló que este trata uno de Declaración de Propiedad.

**10.** Ahora bien, revisado el Sistema de Expedientes Judiciales del Poder Judicial podemos verificar que el Expediente N° 00052-2015-0-0701-JR-CI-05 llevado en el 5° Juzgado Civil de la corte Superior del Callao se encuentra referido a una Declaración de Propiedad.

En consecuencia, del análisis de la documentación presentada con el título venido en grado podemos determinar que el proceso judicial llevado a cabo por Patricia Guilliana Casani Llerena referido al predio submateria es uno de DECLARATORIA DE PROPIEDAD y no de otorgamiento de escritura pública.

En tal sentido, se puede desprender que lo consignado en los Oficios N° 52-2015-5JCC-EJEF del 24/9/2019 y del 28/9/2020 es un error de tipo



## RESOLUCIÓN No. - 280 -2021-SUNARP-TR-L

tipográfico. Por lo tanto, esta Sala considera que dicho defecto no requiere de ser aclarado mediante nueva documentación, pues de las mismas piezas procesales se puede desprender la materia del proceso llevado a cabo por el órgano jurisdiccional.

Por lo tanto, conforme a las consideraciones expuestas **corresponde revocar la observación formulada** por la primera instancia.

Con la intervención de la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 006-2021-SUNARP/PT del 5/1/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos que correspondan, conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA  
PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Tribunal/Resoluciones 2021/1808726-2020/P.Dp.