



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 20 ENE. 2016

**APELANTE** : ALFREDO MARCELINO GONZALES RAMÍREZ  
**TÍTULO** : N° 775258 del 19/8/2015.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 1273-ZRN°IX/OFI.LIMA del 20/10/2015.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Anotación de demanda.

**SUMILLA** :

### ANOTACIÓN DE DEMANDA

*"No existirá inadecuación entre la anotación de demanda y el antecedente registral siempre que el titular registral del bien afectado con la medida cautelar haya sido emplazado en el proceso".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación de la demanda de petición de herencia interpuesta por Claudio Luján Garriazo contra Carmen Alicia Quevedo Castro y otros en la partida electrónica N° P01074282 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta parte judicial remitido por la Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte mediante Oficio N° 2013-2272-14-2do. JEC/CN ACF-AVR del 9/3/2015 en el que se acompañan copias certificadas expedidas por auxiliar jurisdiccional el 25/7/2014 de los siguientes actuados:

- Resolución N° 2 del 25/7/2014 que concede la medida cautelar de anotación de la demanda en la partida N° P01074282 cursándose los partes respectivos a la Sunarp.
- Solicitud de medida cautelar en forma de anotación registral.
- Copia literal de la partida electrónica N° P01074282 del Registro de Predios de Lima.
- Copia de documento nacional de identidad de Claudio Luján Garriazo.
- Demanda de petición de herencia que interpone Claudio Luján Garriazo contra Carmen Alicia Quevedo Castro, Luis Alonso Luján Mantilla, Berina Edita Luján Quevedo y Flor Elizabeth Luján Quevedo.
- Escrito del demandante dirigido al juzgado.
- Resolución N° 2 del 20/8/2013 que admite a trámite la demanda de petición de herencia.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva observó el título en los siguientes términos:



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

"En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

1. De conformidad al artículo 29, literal a) y 26 del TUO Reglamento de General de los Registros Públicos se suspende la vigencia del asiento de presentación de este título por encontrarse vigente el asiento de presentación del título incompatible anterior N° 775257 del 19/08/2015, sobre anotación de demanda.

La suspensión concluirá con la inscripción o tacha de los asientos de presentación anteriores, en cuyo caso se procederá a la calificación de acuerdo al estado actual de la partida.

2. De conformidad al artículo 52 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas y del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, previamente deberá inscribirse la anotación de demanda de petición de herencia en el Registro de Sucesiones intestadas de Lima.

3. Vista la partida P01074282 se advierte que solo figura como titular Berina Edita Luján Quevedo, como consecuencia de la adjudicación celebrada con sus demás co-demandados (asiento 0009); en tal sentido, no sería amparable la anotación solicitada en la partida P01074282, toda vez que para registrar la anotación de demanda debe existir compatibilidad entre la parte demandada y los titulares registrales de conformidad al artículo 673 del Código Procesal Civil, salvo que el juez se pronuncie expresa y claramente sobre tal aspecto. Sírvase aclarar.

Las aclaraciones deberán efectuarse mediante resolución judicial remitida en copia certificada por el auxiliar jurisdiccional acompañada del oficio suscrito por el juzgado competente.

Base Legal: Art. 2011, 2015 del Código Civil; Art. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La anotación de demanda de petición de herencia está registrada en el asiento B 00001 de la partida N° 24384403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima por lo que la Registradora debió levantar el extremo 2 de la observación.
- Por otro lado, con el título submateria sólo se ha rogado la anotación de la medida cautelar en la partida N° P01074282 del Registro de Predios de Lima, por lo que la Registradora no debió suspender la vigencia del asiento de presentación de este título como erradamente se dispuso en el numeral 1 de la esquila
- Respecto al punto 3 de la esquila de que Berina Edita Luján Quevedo celebró una adjudicación con sus demás codemandados en el asiento 00009 por lo que no procedería la anotación solicitada, es de señalar que la Registradora debió registrarla dejando constancia que la demanda de petición de herencia recae solo respecto de las acciones y derechos que Berina Edita Luján Quevedo adquirió a título sucesorio del causante no siendo necesario requerir un pronunciamiento aclaratorio por parte del juez. Por último, lo señalado en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral tampoco impide la anotación de la medida cautelar sobre la partida N° P01074282 del Registro de Predios de Lima toda vez que sí coincide la titular registral y una de las



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

codemandadas (Berina Edita Luján Quevedo) por lo que la Registradora debió disponer la inscripción del título *submateria*.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° P01074282 del Registro de Predios de Lima

En la partida N° P01074282 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el predio constituido por el lote 17 ubicado en la manzana A, zona B, del pueblo joven Pampa de Comas, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 corre inscrita la adquisición del predio por parte de la sociedad conyugal conformada por Eulogio Luján Escobar y Carmela Quevedo Castro.

En el asiento 00004 consta inscrita la sucesión de Carmela Alicia Quevedo Castro a favor de Berina Edita Luján Quevedo, Flor Elizabeth Luján Quevedo y Eulogio Luján Escobar.

En el asiento 00005 consta inscrita la sucesión de Eulogio Luján Escobar a favor de Berina Edita Luján Quevedo, Flor Elizabeth Luján Quevedo y Luis Alonso Luján Mantilla.

En el asiento 00009 corre inscrito el dominio de Berina Edita Luján Quevedo como consecuencia de la adjudicación a título gratuito celebrada con Flor Elizabeth Luján Quevedo y Luis Alonso Luján Mantilla.

#### Partida electrónica N° 24384403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

En el asiento A 00001 de la citada partida N° 24384403 consta registrada la declaratoria de Carmela Alicia Quevedo Castro viuda de Luján, Luis Alonso Luján Mantilla, Berina Edita Luján Quevedo y Flor Elizabeth Luján Quevedo como herederos del causante Eulogio Lujan Escobar, fallecido el 11/9/1993.

En el asiento B 00001 corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Claudio Luján Garriazo contra Carmen Alicia Quevedo Castro, Luis Alonso Luján Mantilla, Berina Edita Luján Quevedo y Flor Elizabeth Luján Quevedo.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos. Habiéndose citado a informe oral, el abogado informante no asistió.

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

- ¿Existe inadecuación entre la anotación de demanda y el antecedente registral del bien afectado por la medida cautelar?



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

### 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 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"*.

Como puede apreciarse del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiterada y uniforme jurisprudencia emitida por este Tribunal, 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.

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 el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir, 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 jurisdiccional o la congruencia del mandato con el proceso.

2. Sobre el particular, esta instancia ha señalado que en la calificación de resoluciones judiciales, el Registrador no puede evaluar el fundamento ni la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial, limitándose la calificación a la formalidad del instrumento, a la naturaleza de inscribible del acto y a su adecuación con la partida registral.



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

3. La congruencia entre el mandato judicial y los antecedentes registrales se encuentra regulado en el artículo 673 del Código Procesal Civil, de la siguiente manera:

*"Artículo 673.- Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.*

*El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.*

*La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida" (Lo subrayado es nuestro).*

Como puede apreciarse, para que proceda la anotación de una demanda no basta con que se haya presentado una demanda ante el juzgado respectivo y que este haya dictado resolución admitiendo la demanda, es necesario que además el juez dicte la medida cautelar, disponiendo la anotación de demanda.

Así, la anotación de demanda es una medida cautelar ordenada por el juez, y como toda medida cautelar, requiere que sea pedida por la parte y que el juez la conceda, previa evaluación de los requisitos para su procedencia.

4. Así, con relación a la anotación de demanda, en el Primer Pleno del Tribunal Registral<sup>3</sup> se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

### **INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL**

*"Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

Es sustento de dicho precedente lo siguiente:

- El artículo 673 del Código Procesal Civil dispone que para la anotación de la demanda, el Juez remitirá la copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, debiendo el Registrador cumplir la orden, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito; es decir, en el caso de partes judiciales que contengan solicitudes de anotaciones preventivas de demanda el Registrador debe verificar su congruencia o compatibilidad con el derecho inscrito.

- Por otro lado, constituye la esencia de toda anotación preventiva de demanda de propiedad o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales, destruir mediante la publicidad de la contención

<sup>3</sup> Celebrado los días 13 y 14 de setiembre del 2002 y publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

Así, esta instancia ha aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Quinto Pleno<sup>1</sup> del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 5 y 6 de setiembre de 2003, lo 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".*

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.

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<sup>2</sup>, 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.

Al respecto, el artículo 44 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos ha regulado en su segundo párrafo, la comunicación que debe ser remitida al Juez en los términos siguientes:

*"Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva."*

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003.

<sup>2</sup> Publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de enero de 2012.



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

o litigio judicial la buena fe de los posteriores adquirentes del bien, impidiendo con ello la configuración del tercero registral a que se contrae el artículo 2014 del Código Civil, y posibilitando que las variaciones en la situación jurídica del predio efectuadas con posterioridad a la anotación no afecten la inscripción de la sentencia, la cual tendrá prevalencia desde la fecha de presentación del título de la anotación conforme queda establecido en el tercer párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil y artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Consecuentemente, siendo el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar a la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo los actos registrados a favor de los adquirentes con posterioridad a la anotación, ésta no surtiría efecto alguno si el demandado no tiene dominio sobre el bien litigioso por haberlo transferido antes de la presentación de la demanda al Registro, pues la sentencia que se emita en dicho proceso en nada modificará la situación jurídica de los actuales titulares.

- Asimismo, tratándose de anotaciones que van a enervar la buena fe de los posteriores adquirentes; de modo tal que la sentencia que se emita se inscriba sin dificultad en el Registro, el derecho reconocido en esta sentencia debe emanar directamente del último derecho inscrito antes de la anotación de la demanda, de lo cual se concluye que al tiempo de la anotación, el demandado debe tener derecho inscrito vigente conforme al principio registral de tracto sucesivo recogido en el artículo 2015 del Código Civil, pues ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que éste inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, precisándose que en el presente caso, el defecto de tracto se configura por la inscripción previa de traslaciones de dominio del predio de modo tal que el demandado no tiene derecho de propiedad sobre el predio objeto de la medida cautelar.

Ahora bien, el citado precedente de observancia obligatoria no sólo tiene como fundamento la adecuación con el antecedente registral que debe existir en toda calificación registral y el artículo 673 del Código Procesal Civil, sino el **principio constitucional del debido proceso** en la proyección del derecho de defensa previsto en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política<sup>4</sup>.

5. En el presente caso, la medida cautelar de anotación de demanda fue dictada en el proceso de petición de herencia interpuesto por Claudio Luján Garriazo contra Carmen Alicia Quevedo Castro Vda. de Luján, Luis Alonso Luján Mantilla, Berina Edita Luján Quevedo y Flor Elizabeth Luján Quevedo, quienes conforman la sucesión del causante Eulogio Luján Escobar, la misma que recae – entre otros – sobre el predio inscrito en la partida registral N° P01204482 del Registro de Predios de Lima, el cual ha sido remitido al Registro mediante el Oficio N° 2013-2272-14-2do.JEC/CN ACF-AVR del

<sup>4</sup> El Tribunal Constitucional en la sentencia recaída sobre el Expediente N° 7811-2006-PHC/TC ha manifestado que: "La constitución en su artículo 139°, inciso 14, reconoce el derecho a la defensa; en virtud de dicho derecho se garantiza que los justiciables, en la protección de sus derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.) no queden en estado de indefensión. En contenido esencial del derecho de defensa queda afectado cuando, en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por actos concretos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos".



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

25/7/2014 suscrito por la Jueza del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte Ana Lucía Campos Flores.

La Registradora Pública denegó la anotación rogada por cuanto existiría inadecuación entre el título presentado y los antecedentes registrales respecto a la parte demandada y el titular registral; requiriendo que el órgano jurisdiccional emita resolución aclaratoria sobre dicho extremo.

6. Ahora bien, de la revisión de las piezas procesales adjuntas se advierte que el proceso de petición de herencia es seguido – entre otros - contra la codemandada Berina Edita Luján Quevedo, quien sí figura como titular registral del predio *submateria* conforme se aprecia del asiento 00009 de la partida N° P01074282; por lo tanto, sí existiría adecuación entre el título presentado y el antecedente registral.

Efectivamente, debe tenerse presente, según lo expresado en los numerales anteriores, que la necesidad de adecuación o compatibilidad entre el mandato judicial y el antecedente registral tiene por finalidad evitar que se afecten los derechos de titulares registrales que no fueron emplazados en el proceso; por lo tanto, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el I Pleno no puede entenderse en el sentido que deba existir perfecta identidad entre los codemandados y los titulares registrales del bien sobre el que se recae el mandato judicial como parece sugerir la Registradora en su esquila de observación.

En el presente caso, la única titular del predio inscrito en la partida N° P01074282 es Berina Edita Luján Quevedo, quien sí fue emplazada en el proceso de petición de herencia de manera que la anotación de demanda sobre el bien dispuesta en sede judicial no afecta a otros titulares con derecho inscrito.

7. Por otro lado, del escrito de solicitud de medida cautelar en forma de anotación registral dirigido por el demandante al Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Norte consta lo siguiente:

(...)

### PETITORIO:

*Nuestro petitorio persigue la Anotación Registral de la demanda por ser necesaria, urgente y constituir peligro en la demora del proceso principal sobre Petición de Herencia respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Pampa Comas, Mz. A, Lt. 17, Zona B, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01074282 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.*

### III. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. *El recurrente ha iniciado, según es de verse del Cuaderno Principal que obra en su Despacho Judicial, demanda sobre Petición de Herencia a fin de que se le incluya como heredero de la masa hereditaria de quien en vida fue nuestro recordado padre Eulogio LUJAN ESCOBAR del cual, actualmente, solo son reconocidos los demandados según Sucesión Intestada inscrito en la Partida 24384403 del Registro de Sucesión Intestada de los Registros Públicos de Lima.*

2. *Que, existiendo un peligro objetivo de que la demandada Berina Edita Luján Quevedo (a cuyo nombre se encuentra actualmente el predio mencionado en el Petitorio) disponga, mediante transferencia a terceras personas, los derechos y acciones que me corresponden vía Sucesión Intestada de mi recordado padre Eulogio LUJAN ESCOBAR, resulta urgente y necesario el aseguramiento del bien por la demora en el proceso principal.*







## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

(...)" (El subrayado es nuestro).

La solicitud, como puede verse de los actuados judiciales presentados, fue concedida por la Jueza Ana Lucía Campos Flores mediante Resolución N° 2 del 25/7/2014. En ese sentido, del parte judicial fluye que la anotación de demanda únicamente recae sobre las acciones y derechos que pudieran corresponderle al demandante Claudio Luján Garriazo sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° P01074282 del Registro de Predios de Lima, circunstancia de la que deberá dejar constancia la Registradora al momento de extender la anotación correspondiente.

Estando a lo expuesto, se procede a **revocar el numeral 3** de la observación con la precisión indicada en el párrafo anterior.

8. La Registradora Pública también ha suspendido el asiento de presentación del título venido en grado por encontrarse vigente el título pendiente N° 775257 del 19/8/2015 sobre anotación de demanda; en ese sentido, a criterio de la primera instancia, ambos títulos resultarían incompatibles entre sí.

Por su parte, el apelante sostiene que no existe incompatibilidad alguna habida cuenta que la anotación de demanda contenida en el título pendiente recae sobre una partida registral distinta, a saber, la N° P01204481 del Registro de Predios de Lima, esto es, una partida registral distinta.

Debe entonces dilucidarse si el título N° 775257 del 19/8/2015 es un título pendiente relativo a la partida N° P01074282 del Registro de Predios pues de ser así además podría constituir obstáculo que impida temporal o definitivamente la inscripción rogada según lo establecido en el inciso b) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

9. Sobre el particular, es menester señalar que revisado el título N° 775257 del 19/8/2015, se aprecia que si bien contiene actuados judiciales correspondientes a la misma demanda de petición de herencia no menos cierto es que según el Oficio N° 2013-2272-14-2do.JEC/CN ACF-AVR del 9/3/2015, que obra en dicho título, la autoridad jurisdiccional precisó que dicha demanda debe anotarse en la Partida N° P01204481 del Registro de Predios.

En ese sentido, tenemos que la jueza precisó la rogatoria correspondiente al título N° 775257, circunscribiéndola a la partida N° P01204481, por lo que debe entenderse que es sólo sobre esta partida que se solicitó dicha anotación de demanda.

10. Estando a lo arriba expuesto, el título en cuestión no puede considerarse pendiente por estar referido a una partida distinta que no se encuentra directamente vinculada al título N° 775258 del 19/8/2015<sup>5</sup>. Por lo tanto, la anotación de demanda contenida en el título N° 775257 del 19/8/2015 tampoco puede constituirse en obstáculo que impida la inscripción del acto rogado en el título venido en grado.

<sup>5</sup> Conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el VIII Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 13 y 14 de agosto de 2004 y publicado en el diario oficial El Peruano el 1 de octubre de 2004, se entenderá por partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción.



## RESOLUCIÓN No. - 99 -2016-SUNARP-TR-L

Sin perjuicio de ello, la demanda contenida en el título N° 775257 no resulta incompatible con la anotación rogada porque inscrita la primera no excluye a la segunda.

Corresponde, entonces, **revocar el numeral 1** de la observación.

11. Por último, respecto al requerimiento efectuado por la Registradora de anotar previamente la demanda de petición de herencia en la partida electrónica N° 24384403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, cabe señalar que esta instancia ya expresó mediante Resolución N° 521-2014-SUNARP-TR-L del 14/3/2014 que la anotación de petición de herencia no constituye un derecho sino una anotación preventiva que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación de un acto o derecho inscrito, por lo que no se requiere su inscripción previa en el Registro de Sucesiones Intestadas o Testamentos, según corresponda, para su inscripción en el Registro de Predios.

Sin perjuicio de ello, cabe referir que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, la demanda de petición de herencia ya corre registrada en el asiento B 00001 de la partida N° 24384403, anotación que fue extendida en mérito del título archivado N° 775255 del 19/8/2015; en consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2** de la observación.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada por Resolución N° 293-2015-SUNARP-PT del 23/12/2015 y del vocal Samuel Gálvez Troncos autorizado por Resolución N° 005-2016-SUNARP-PT del 8/1/2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** los numerales 1 y 3; y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales de corresponder, **con la precisión efectuada en el numeral 7** del análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
Vocal (s) del Tribunal Registral