



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN Nº 2099 - 2020-SUNARP-TR-L

Lima, 16 de noviembre 2020

**APELANTE** : **EDGARDO HOPKINS TORRES**  
Notario de Lima.  
**TÍTULO** : Nº 956160 del 23/7/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. Nº 370 del 12/10/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.

#### SUMILLA

#### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR PARTE DE COPROPIETARIOS

"No corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios, dado que la aplicación del artículo 985 del Código Civil en estos procedimientos, constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio, tramitada en sede notarial, respecto del lote 6-A manzana B de la urbanización El Estanque de Tejadita, ubicado en jirón Combate de Angamos del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,911.95 m<sup>2</sup>, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima; a favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del 21/7/2020, suscrita por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificación de reproducción de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio suscrita entre otros, por Carlos Alberto Urbano Mecola y Luis Manuel Astorga Zuñiga en representación de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificaciones de reproducción de las declaraciones testimoniales suscritas por Edson Edu Nevado Mendoza, Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez y Ángel Martín Trillo Jara, expedidas el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.



- Certificación de reproducción de memoria descriptiva suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificación de reproducción de plano de ubicación – localización (lámina U-01) suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificación de reproducción de plano perimétrico (lámina P-01) suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificaciones de reproducción de documentos de identidad, expedidas el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 9708-2020-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 26/8/2020.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante formuló la siguiente tacha sustantiva:

1.- De conformidad con el principio de legalidad, contenido en la norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

2.- Es materia de la rogatoria del presente título, la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva en la partida N° 11055880, de un área de 1,911.95 m<sup>2</sup>, denominado lote 6-A de la manzana B de la urbanización El Estanque de Tejadita, Santiago de Surco, solicitud formulada por la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., revisada la partida en mención, se advierte que en el asiento 81, folio 500, Tomo 2195, obra inscrito el dominio de acciones y derechos sobre el inmueble a favor de la misma solicitante, la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla SA es copropietaria del inmueble, al respecto, el Art. 985° del Código Civil establece que “La acción de partición es imprescriptible y



ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”, en ese sentido, siendo que la solicitante de la prescripción es copropietaria del predio, no procede anotar lo solicitado.

Se devuelve la documentación presentada.

Base Legal: Norma IX del Título Preliminar y Arts. 31, 32, 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011° del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El registrador se aparta de lo señalado en la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, la cual fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333.
- El numeral 5.2 de la citada directiva establece que “El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)” precisando que “(...) No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.
- Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662, en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.
- En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el artículo VI de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma.
- En el presente caso, el registro publicita un régimen de copropiedad, cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta, por existir un



régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción debido a que, se efectuó una división y partición defectuosa, no formalizada ni registrada correctamente, cuyo saneamiento se pretende mediante el presente trámite, por lo cual es de exclusiva responsabilidad del notario, la posibilidad de prescribir la cuota ideal de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

- Sobre la materia, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 6/11/2013, se adoptó el siguiente acuerdo: "No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

- El referido criterio se sustenta en que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública como propietario y el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial, incluyendo la calificación notarial de la solicitud.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

A fojas 237 del tomo 102 que continúa en la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el fundo Tejadita del Valle de Surco, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Según la partida en mención, el dominio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, apreciándose entre otros, que en el asiento 81 de fojas 500 tomo 2195 se registró la compraventa de las acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a la Asociación Comité de Microbuses Diez "M" Señor de Los Milagros en favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

Asimismo, en el asiento D00013 corre registrada la sentencia que ordenó la división y partición del Ex Fundo El Estanquillo a favor de Josefa Marlene Tejada Rospigliosi de Trujillo (10%), Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., (80.74%) y Augusto Yamashiro Nakamoto (9.26%).

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



Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Habiéndose citado a informe oral, el recurrente no asistió.

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

- Si corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios.

## VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado período de tiempo.

2. De otro lado, el artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción inmobiliaria: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de 5 años además de justo título y buena fe; y b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de 10 años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley Nº 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 de la Ley Nº 27157<sup>1</sup>, la prescripción

---

<sup>1</sup>Artículo 21 de la Ley Nº 27157:

“La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504



adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

**3.** Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC<sup>2</sup>, fue precisado por el artículo 5 incisos a) y b) de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N° 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, según se señala en su literal k) del artículo 5.

**4.** Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157<sup>3</sup>, establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

---

y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.”

<sup>2</sup> El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante DS N° 035-2006-VIVIENDA.

<sup>3</sup>**Artículo 39.- Inicio del proceso**

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.



Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del Reglamento de la Ley N° 27157, que el notario debía notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

**5.** El artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5<sup>4</sup> de la Ley 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno Registral N° LXII celebrado el 5 de agosto de 2010.

**6.** Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

---

<sup>4</sup> Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...)



Conforme a ello, el numeral 5.2 de la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN establece que: “El Registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)”, precisando que “(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley Nº 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.

Sobre el particular, en el Pleno CCXIV realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley Nº 27333 y el artículo 12 de la Ley Nº 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

7. En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el punto VI de la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma. Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> En el XXVII y XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria. publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de marzo de 2008:

#### **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





Con este mismo criterio se ha pronunciado esta instancia a través de las Resoluciones N°s 677-2006-SUNARP-TR-L del 31/10/2006, 770-2006-SUNARP-TR-L del 11/12/2007, 997-2007-SUNARP-TR-L del 20/12/2007 y 144-2009-SUNARP-TR-L del 30/1/2009, entre otras.

**8.** En el presente caso, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio, tramitada en sede notarial, respecto del **lote 6-A manzana B** de la urbanización El Estanque de Tejadita, ubicado en jirón Combate de Angamos del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,911.95 m<sup>2</sup>, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima; a favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

El registrador formuló tacha sustantiva al advertirse que el trámite de prescripción adquisitiva de dominio es seguido por la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., quien figura como copropietario del predio, circunstancia que imposibilitaría su rogatoria, pues según el artículo 985 del Código Civil, la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

**9.** Al respecto, mediante Acuerdo Plenario adoptado en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 6/11/2013, se señaló:

#### **CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**

“No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil<sup>6</sup> en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial”.

Dicho criterio de obligatorio cumplimiento para los miembros de esta instancia, se sustenta en la especial circunstancia que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

---

emplazado en el proceso respectivo”.

<sup>6</sup> Artículo 985 del Código Civil.- La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.



Cabe agregar, que dicho aspecto ya había sido determinado en la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, antes citada, al contemplar que no forma parte de la calificación registral la validez del acto procedimental ni el fondo o la motivación de la declaración notarial.

Otro de los fundamentos del Acuerdo Plenario es que en un momento histórico estuvo vigente la modificación del artículo 985 del Código Civil (introducido por la Ley 27157) para permitir la prescripción entre copropietarios, por lo que el notario podría considerar que la prescripción se produjo en ese momento y por ello declararla.

Asimismo, se tiene en consideración que existen supuestos en que el registro publicita un régimen de copropiedad cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva, debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Así, se concluye que la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble, es una decisión de exclusiva responsabilidad del mismo que no forma parte de la calificación registral.

Bajo similares argumentos se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1881-2020 del 23/10/2020, motivo por el cual corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada**.

**10.** De otro lado, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

#### **REENVÍO**

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

En tal sentido, siendo que en el presente caso se advierte que la registradora no ha efectuado la calificación integral del título, esta Sala considera que, corresponde **reenviar el título al registrador** para que, conforme a la normativa registral, cumpla con culminar la calificación registral correspondiente.



11. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios del Lima no consta la anotación del recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como prescribe el artículo citado, por lo que corresponde disponer que el registrador proceda con su extensión.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## **VII. RESOLUCIÓN**

**1. REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**2. REMITIR EL TÍTULO** al registrador público a cargo de la calificación del título señalado en el encabezamiento, conforme a lo señalado en el considerando 10 del análisis de la presente resolución.

**3. DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios del Lima.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
**PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA**  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**  
P.LA