



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 18 de septiembre de 2023

**APELANTE** : **JORGE MANRIQUE LEWIS**  
**TÍTULO** : **N° 1597398 del 5/6/2023**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 28190 del 26/7/2023**  
**REGISTRO** : **Predios – Arequipa**  
**ACTO** : **Retracto**  
**SUMILLA** :

**CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES**

Uno de los aspectos que es materia de evaluación en la calificación de las resoluciones judiciales es su adecuación con el antecedente registral. Así, el registrador está facultado para solicitar al juez aclaraciones en el caso que resulte incompatible el mandato judicial con el antecedente registral.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de sentencia de retracto sobre los predios inscritos en las partidas N° 11172988 y 11172989 del Registro de Predios de Arequipa.

Para dicho efecto se presentó la siguiente documentación:

- Parte judicial remitido mediante oficio N° 03713-2010-CSJAR-ADM-JLG-FSV (Exp. N° 03713-2010-0-0401-JR-CI-05) por el juez del Juzgado Civil Transitorio de Ejecución de Arequipa del Módulo Corporativo de Litigación Oral de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Roberto Fredy Flores Suárez, que contiene copias certificadas de las siguientes piezas procesales:
  - Sentencia N° 55-2015 del 8/6/2015, que resuelve declarar fundada la demanda de retracto.
  - Sentencia de vista N° 106-2016-3SC del 31/3/2016, que confirma la sentencia N° 55-2015 del 8/6/2015.
  - Resolución N° 63 del 2/7/2018, que declara consentida la sentencia de fecha 8/6/2015 y sentencia de vista del 31/3/2016.
- Recurso de apelación.



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios, María Isabel Arzapalo Arzapalo, en los siguientes términos:

“(...)

#### 2.- ANÁLISIS Y SUGERENCIAS:

Revisado el escrito adjunto vía subsanación se indica al interesado que se ha procedido a mandar oficio al Juzgado para la aclaración respectiva estando a la espera de la respuesta se reitera la observación en su totalidad:  
2.1.- Visto el parte judicial presentado, se advierte que mediante la Sentencia Nro.55-2015 de fecha 08.06.2015 se declara fundada la demanda de retracto y en consecuencia, se dispuso que el demandante queda subrogado a los compradores en la Escritura Pública del tres de julio del dos mil diez (parte resolutive) de la referida sentencia, la cual fue confirmada por la Sentencia de Vista Nro. 106-2016-3SC de fecha 31.03.2016).

Sin embargo, de las partidas registrales N<sup>o</sup> 11172988 y 11172989 sobre las cuales se inscribirá el retracto, aparece que los respectivos asientos de compra venta de derechos han sido extendidos en mérito a la Escritura Pública de fecha 24.09.2010 escritura diferente a la indicada en la parte resolutive de las resoluciones indicadas en el punto anterior (2.1).

Por lo que a fin de efectuar una correcta inscripción se solicita al Juzgado la aclaración legal que corresponda y si no obstante, esa discrepancia se procederá a cumplir con el mandato de inscripción.

2.2.- En tal sentido, para proceder a la inscripción sírvase subsanar mediante la presentación de parte judicial subsanatorio acompañando la Resolución aclaratoria pertinente y remitida mediante Oficio del Magistrado correspondiente.

(...)”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Conforme se puede leer, de los literales e y f del considerando quinto de la sentencia materia de inscripción, el órgano jurisdiccional claramente se ha pronunciado respecto de la escritura pública de



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

fecha 24/9/2010, a que hace alusión las observaciones de impugnación.

- La sentencia señala claramente que por mérito del artículo 1601 del Código Civil, la referida escritura pública carece de eficacia; por lo que no existe discrepancia entre la sentencia que se pretende inscribir con los antecedentes registrales, y menos aún es necesario aclaración alguna por parte del juzgado civil.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la **partida registral N° 11172988** del Registro de Predios de Arequipa, obra inscrito el predio rústico ubicado en el Sector Pampas Nuevas de Congata, con UC N° 37637, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 1.09 ha.

- En el asiento C00001 se publicita que el predio se ha independizado a favor de Teresa Judith Basurco Salas y Mayer Vicente Villalba Choque, por haberlo adquirido mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de dominio en aplicación del D. Leg. 667
- En el asiento C00002 corre registrada la compraventa de derechos que otorga Teresa Judith Basurco Salas a favor de la sociedad conyugal formada por Juvenal Basurco Salas y Adelaida Beltrán Caldos, en mérito a la escritura pública de fecha 24/9/2010 otorgada ante el notario César Fernández Dávila.
- En el asiento D00002 corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre retracto seguido en el expediente judicial N° 03713-2010-8-0401-JR-CI-05, seguido por Mayer Vicente Villalba Choque en contra de Teresa Judith Basurco Salas y otros.

En la **partida registral N° 11172989** del Registro de Predios de Arequipa, obra inscrito el predio rústico ubicado en el Sector Pampas Nuevas de Congata, con UC N° 37638, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 0.77 ha.

- En el asiento C00001 se publicita que el predio se ha independizado a favor de Teresa Judith Basurco Salas y Mayer Vicente Villalba Choque, por haberlo adquirido mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de dominio en aplicación del D. Leg. 667



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

- En el asiento C00002 corre registrada la compraventa de derechos que otorga Teresa Judith Basurco Salas a favor de la sociedad conyugal formada por Juvenal Basurco Salas y Adelaida Beltrán Caldos, en mérito a la escritura pública de fecha 24/9/2010 otorgada ante el notario César Fernández Dávila.
- En el asiento D00002 corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre retracto seguido en el expediente judicial N° 03713-2010-8-0401-JR-CI-05, seguido por Mayer Vicente Villalba Choque en contra de Teresa Judith Basurco Salas y otros.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cómo deben proceder las instancias registrales en la calificación de resoluciones judiciales?

### 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 puede 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, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. (...)”.



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

2. 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 antecedentes 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 jurisdiccional o la congruencia del mandato en el proceso.

3. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este colegiado en el V Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>1</sup>, 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

---

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



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

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”.

De acuerdo con este 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 ello reitera su mandato de inscripción, el registrador deberá acatarlo<sup>2</sup> e inscribir el título.

Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, y en el caso que el juez reitera el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

4. El artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción efectuada en mérito de mandato judicial, en los siguientes términos:

---

<sup>2</sup> De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

“Artículo 4.-Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de indole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...)”.



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

### **Artículo 8.- Inscripción en mérito a mandato judicial**

“Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.”.

Resulta, por tanto, que tratándose de inscripciones dispuestas por mandato judicial, debe presentarse parte judicial que contenga el oficio dirigido por el Juez al Registrador, y las copias certificadas de la resolución que declara el derecho, la misma que deberá encontrarse consentida o ejecutoriada y de las demás piezas procesales necesarias para la calificación registral.

5. Ahora bien, a efectos de determinar si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, procederemos a revisar la documentación adjuntada y el antecedente registral.

A efectos de proceder con la inscripción solicitada se adjunta el parte judicial remitido mediante oficio N° 03713-2010-CSJAR-ADM-JLG-FSV (EXP. 03713-2010-0-0401-JR) del 30/5/2023, que contiene entre otros documentos lo siguiente:

- Sentencia N° 55-2015 de fecha 8/6/2015, de la cual podemos apreciar lo siguiente:

“(…)  
CONSIDERANDO

(…).

QUINTO: (Análisis del caso de autos)  
(…)



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

E. Defensa de los demandados: a) que Juvenal Basurco Salas: Indica que mediante **escritura pública de 24 de setiembre del dos mil diez**, (posterior a la venta que origina el retracto) adquirió el cien por ciento de los derechos de la vendedora, toda vez que la primera venta fue por el setenta y cinco por ciento. Que consecuentemente, las condiciones de contratación son diferentes, esto es el precio de cincuenta mil dólares americanos y que además los gastos de abogado, pago de tributos y otros, no han sido considerados. Al respecto, conforme lo establece el artículo 1601 del CC (...) *cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones, antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación solo por el precio, tributos, gastos, e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones*”, Que en el caso de autos, **la venta que ha dado lugar al retracto es de tres de julio del dos mil diez** y por constituir un hecho propio de la vendedora y comprador, los treinta días para demandar el retracto vencieron el diecinueve de agosto. Que en tal sentido la segunda venta que conforme al testimonio de fojas ciento veinticuatro, ha sido celebrada el veinticuatro de setiembre del dos mil diez, el derecho de retracto caducó definitivamente por el transcurso del tiempo. De igual forma, **dicho contrato quedó sin efecto estando a la última parte de la norma bajo comento**. La indicada parte demandada no ha acreditado otros gastos que puedan ser considerados para el pago por parte del retrayente respecto a la primera venta. Por lo demás, **la primera venta está referida al 75% de los derechos que tiene la vendedora sobre el inmueble en copropiedad, pues el 25% restante de los derechos corresponde al demandado**. Consecuentemente no hay discusión alguna, pues **la vendedora dispuso el cien por ciento de sus derechos**. Consecuentemente el argumento en el sentido de que la primera venta solo está referida al 75% carece de lógica y coherencia. (...).

(...)

Por estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación  
FALLO: **Declarando FUNDADA la demanda de RETRACTO interpuesta por MAYER VICENTE VILLALBA CHOQUE en contra de TERESA JUDITH BASURCO SALAS Y LOS ESPOSOS JUVENAL BASURCO SALAS Y ADELAIDA BELTRAN GALDOS**. Consecuentemente, **DISPONGO: Que el demandante queda subrogado a los compradores en la Escritura Pública del tres de julio de dos mil diez**; DISPONGO: que el precio de venta del bien materia de retracto sea entregado al comprador subrogado así como los gastos correspondientes en ejecución de sentencia; IMPROCEDENTE el pedido de entrega de los terrenos materia de retracto. Con costas y costos. Por esta mi sentencia así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi despacho. (...). (El resaltado y subrayado es nuestro)





## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

- Sentencia de Vista N° 106-2016-3SC del 31/3/2016, de la cual advertimos lo siguiente:

“(…)

TERCERO: Del análisis jurídico fáctico:

3.2 (...) e) Juvenal Basurco Salas indica que mediante escritura pública de veinticuatro de setiembre del dos mil diez, adquirió el cien por ciento de los derechos de la vendedora, toda vez que la primera venta fue por el setenta y cinco por ciento; consecuentemente, las condiciones de contratación son diferentes, esto es el precio de \$ 50,000.00 y que además los gastos de abogado, pago de tributos y otros, no han sido considerados. Al respecto, conforme lo establece el artículo 1601 del Código Civil “(...) *cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones, antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación solo por el precio, tributos, gastos, e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones*”; en el caso de autos, **la venta que ha dado lugar al retracto es de fecha tres de julio del dos mil diez** y por constituir un hecho propio de la vendedora y comprador, los treinta días para demandar el retracto vencieron el diecinueve de agosto; en tal sentido, la segunda venta que conforme al testimonio de fojas ciento veinticuatro, ha sido celebrado el veinticuatro de setiembre del dos mil diez, el derecho de retracto caducó definitivamente por el transcurso del tiempo; de igual forma, dicho contrato quedó sin efecto estando a la última parte de la norma bajo comento. Asimismo, la parte demandada no ha acreditado otros gastos que puedan ser considerados para el pago por parte del retrayente respecto a la primera venta. Por lo demás, **la primera venta está referida al setenta y cinco por ciento de sus derechos que tiene la vendedora sobre el inmueble en copropiedad, pues el veinticinco por ciento restante de los derechos le corresponden al demandante, consecuentemente el argumento en el sentido de que la primera venta solo está referida al setenta y cinco por ciento carece de lógica y coherencia. (...)**

III. PARTE RESOLUTIVA:

DECISIÓN

Fundamentos por los cuales:

1. INTEGRARON la parte resolutive de la Sentencia número cincuenta y cinco guion dos mil quince de fecha ocho de junio del dos mil quince, declarando **IMPROCEDENTE** la tacha formulada por el demandante en contra de la escritura pública 3248 de fojas ciento veinticuatro.
2. **CONFIRMARON la sentencia número cincuenta y cinco guion dos mil quince, de fecha ocho de junio del dos mil quince, de fojas**



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

cuatrocientos doce a cuatrocientos dieciocho, **que resuelve declarar FUNDADA la demanda de retracto interpuesta por Mayer Vicente Villalba Choque, en contra de Teresa Judith Basurco Salas y los esposos Juvenal Basurco Salas y Adelaida Beltrán Galdos; en consecuencia, DISPONE: Que el demandante quede subrogado a los compradores en la Escritura Pública de tres de julio del dos mil diez; DISPONE; que el precio de venta del inmueble materia de retracto sea entregado al comprador subrogado así como los gastos correspondientes en ejecución de sentencia. (...)**" (resaltado y subrayado es nuestro).

De acuerdo a lo señalado, colegimos que se dispone que el demandante Mayer Vicente Vallalba Choque quede subrogado a los compradores (Juvenal Basurco Salas y Adelaida Beltran de Basurco) en la escritura pública de fecha 3/7/2010.

6. Del estudio de las partidas N° 11172988 y 11172989 del Registro de Predios de Arequipa, detalladas en el ítem IV de la presente resolución, se advierte que en el asiento C00002 corre registrada la compraventa de derechos que otorga Teresa Judith Basurco Salas a favor de la sociedad conyugal formada por Juvenal Basurco Salas y Adelaida Beltrán Caldos, en mérito a la **escritura pública de fecha 24/9/2010**.

Es decir, que Juvenal Basurco Salas y esposa Adelaida Beltrán Caldos han adquirido las acciones y derechos del predio en mérito a la escritura pública de fecha 24/9/2010.

7. Del contraste efectuado entre el título adjuntado y las partidas registrales colegimos que no existe adecuación, ello por cuanto en la sentencia se dispone que el demandante se subrogue a los compradores en la escritura pública de fecha 3/7/2010, instrumento público que no se encuentra inscrito; pues, según lo publicitado en las partidas (asiento C00002) la parte compradora ha adquirido las acciones y derechos en mérito a la escritura pública de fecha 24/9/2010.

Debe tenerse presente que en el retracto el contrato primigenio queda subsistente, pasando el retrayente a ocupar el lugar del adquirente, el acceso al Registro de la subrogación en el lugar del adquirente en la compraventa en virtud al ejercicio del derecho de retracto requiere que previamente se inscriba dicha compraventa. Así, no podría registrarse de manera aislada la subrogación en el lugar del adquirente, **si no consta**



## RESOLUCIÓN N°4001-2023-SUNARP-TR

**inscrito el contrato de la compraventa respecto al que se ejerce el derecho de retracto.**

Respecto a lo señalado por el apelante, en el sentido que la escritura pública que dio mérito a la inscripción de los asientos C0002 carece de eficacia, es preciso señalar que en virtud del principio de legitimación dichos asientos se presumen exactos y válidos mientras no se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral, y en el presente caso, la sentencia no ha dispuesto la nulidad o invalidez de referidos asientos registrales.

En tal sentido, esta instancia **confirma la observación** dispuesta por la registradora del Registro de Predios de Arequipa.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal suplente Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada mediante resolución N° 127-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023, modificada por resolución N° 147-2023-SUNARP/PT del 26/6/.

### 8. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por la primera instancia conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

**Fdo.**

**NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ**

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral