



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 06 de junio de 2022.

APELANTE : MARIA ANTONIETA DIAZ QUISPE
TÍTULO : 722862-2022 del 10.03.2022
RECURSO : 260-2022 – H.T. 694 del 29.03.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º X – SEDE CUSCO
REGISTRO : DE PREDIOS DE MADRE DE DIOS
ACTO : TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN
INTESTADA
SUMILLA :

Traslado de dominio por sucesión

Procederá registrar el traslado de dominio en la partida registral del registro de predios, en mérito a la inscripción realizada en el registro de sucesiones intestadas o registro de testamentos, cuando se verifique que el predio es de titularidad del causante, en aplicación del principio de tracto sucesivo.

Principio de tracto sucesivo

En aplicación del principio de tracto sucesivo, no procede inscribir un traslado de dominio por sucesión cuando se advierta que no existe adecuación entre el causante de la sucesión intestada y el titular registral del predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título, se solicita la inscripción en las partidas n.º 07001448, n.º 11128815 y n.º 11128816 del registro de predios de Madre de Dios, del traslado de dominio por sucesión intestada del causante Mauro Díaz Chino, a favor de sus herederas María Antonieta Díaz Quispe y Carmen Rosa Díaz Quispe, en mérito a la petición de herencia inscrita en el asiento C00003 de la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios.

Para tal efecto, se adjuntó el formulario de solicitud de inscripción y el recurso de apelación, ambos suscritos por María Antonieta Díaz Quispe.

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El registrador público del registro de predios de Madre de Dios, Jhoseph Jhonatan Chalco Deza, dispuso la tacha sustantiva del título, mediante esquila del 14.03.2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

[...]

Según se desprende del “Formato de Sucesión Intestada”, solicita la inscripción de la sucesión intestada que se registra en la partida N° 11017795 del Registro de Personas Naturales en las partidas Nos. 07001448, 11128815 y 11128816 del Registro de Predios.

Respecto a la partida N° 07001448 se advierte que no se registra derecho a nombre de Mauro Díaz Chino, además del hecho de que la partida se encuentra cerrada, al haberse independizado sin área remanente. **En tal sentido en la partida N° 07001448 no existe a la fecha área ni derecho inscrito.**

Respecto a las partidas Nos. 11128815 y 11128816, se advierte en las partidas vinculadas que, posteriormente al acto de independización que diera origen a la apertura de las mismas, existe inscrito un acto de Partición y División, **por el cual las copropietarias MARIA ISABEL DIAZ LAGOS y MARGOT MARUJA DIAZ QUISPE, dejaron de ser titulares de cuotas ideales respecto de la totalidad del bien, convirtiéndose cada una en propietaria exclusiva (100 por ciento) de la porción que le fue adjudicada.**

POR LO QUE SE TACHA EL TÍTULO EN FORMA SUSTANTIVA, DE CONFORMIDAD AL LITERAL B) DEL ARTÍCULO 42 DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, AL EXISTIR OBSTÁCULOS INSALVABLES QUE EMANAN DE LAS PARTIDAS REGISTRALES COMO SE HA MENCIONADO EN LOS DOS PÁRRAFOS QUE PRECEDEN.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora María Antonieta Díaz Quispe interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Es falso que en la partida 07001448 no registra derecho a nombre de Mauro Díaz Chino, dado que en el asiento 01 de la partida 07001448, el propietario del inmueble es el causante Mauro Díaz Chino, luego en el asiento 02 aparece la sucesión en propiedad a favor de María Isabel Díaz Lagos y Maruja Díaz Quispe, por el traslado de dominio como

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

consecuencia de la sucesión intestada de Mauro Díaz Chino, inscrita en la partida electrónica N° 11017795 del registro de sucesiones intestadas.

- Es correcto que la partida 070001448 se encuentra cerrada, como consecuencia de la subdivisión del predio (asiento B0002) y la independización en las partidas 11128815 y 11128816, sin embargo, este hecho no afecta el derecho de propiedad de la recurrente, por cuanto estas partidas son continuación de la partida 07001448 en donde consta el derecho inscrito del causante (tracto sucesivo).
- El hecho que el predio matriz se haya subdividido e independizado en dos partidas distintas, y que posteriormente se haya efectuado una división y partición del predio matriz y se hayan adjudicado derechos entre estas, no restringe los derechos de propiedad que por herencia le corresponde a la recurrente y su hermana.
- No existe incompatibilidad de títulos, ya que las titulares de las partidas electrónicas, en donde se debe inscribir el derecho de la recurrente y su hermana, siguen siendo las mismas.
- El hecho que exista una división y partición y una adjudicación recíproca de los bienes entre las sucesoras del causante Mauro Díaz Chino, que forman parte de la masa hereditaria, no resulta una incompatibilidad para la inscripción de los derechos de la recurrente y su hermana (obstáculos insalvables).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**1. Partida n.º 07001448 del registro de predios de Madre de Dios**

En esta partida consta inscrito el predio urbano Jr. Tacna Mz. 9-B Lote 16 Esq. Tambopata, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión de 450.00 m2.

En el asiento 01 se registró el dominio en favor de Mauro Díaz Chino.

En el asiento C00002 se registró el dominio en favor de María Isabel Díaz Lagos y Maruja Díaz Quispe, por haber sido declaradas herederas del causante Mauro Díaz Chino, en mérito a la sucesión intestada inscrita en el asiento A00001 de la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios.

En el asiento C00004 se rectifica el nombre de la heredera declarada Maruja Díaz Quispe, por el de Margot Maruja Díaz Quispe.

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

En el asiento B0002 consta inscrita la subdivisión del predio, en la forma siguiente:

Sublote 16-A: Área: 225.00 m2, Partida: 11128815; y

Sublote 16-B: Área: 225.00 m2, Partida: 11128816.

2. Partida n.º 11128815 del registro de predios de Madre de Dios

En esta partida consta inscrito el predio urbano Sub Lote 16-A, de la Manzana 9-B, ubicado en la Av. Tambopata, de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con un área de 225.00 m2.

En el asiento C00002 se registró la propiedad en favor de María Isabel Díaz Lagos, en mérito a la división y partición celebrada con Margot Maruja Díaz Quispe.

3. Partida n.º 11128816 del registro de predios de Madre de Dios

En esta partida consta inscrito el predio urbano Sub Lote 16-B, de la Manzana 9-B, ubicado en la Av. Tambopata, de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con un área de 225.00 m2.

En el asiento C00002 se registró la propiedad en favor de Margot Maruja Díaz Quispe, en mérito a la división y partición celebrada con María Isabel Díaz Lagos.

4. Partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios

En esta partida consta inscrita la sucesión intestada del señor Mauro Díaz Chino, en virtud del cual, en el asiento A00001 se registró como únicas y universales herederas a sus hijas María Isabel Díaz Lagos y Maruja Díaz Quispe, en el asiento A00002 se rectifica el nombre de la heredera declarada Maruja Díaz Quispe, por el de Margot Maruja Díaz Quispe, y en el asiento C00003 se registró la petición de herencia que declara e incluye como herederas a sus hijas María Antonieta Díaz Quispe y Carmen Rosa Díaz Quispe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

- ¿Procede inscribir la transferencia por sucesión intestada solicitada?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en grado, se solicita la inscripción en las partidas n.º 07001448, n.º 11128815 y n.º 11128816 del registro de predios de Madre de Dios, del traslado de dominio por sucesión intestada del causante Mauro Díaz Chino, a favor de sus herederas María Antonieta Díaz Quispe y Carmen Rosa Díaz Quispe, en mérito a la petición de herencia inscrita en el asiento C00003 de la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios.

La primera instancia dispuso la tacha sustantiva del título al advertir que en la partida n.º 07001448 no registra a la fecha derecho alguno a nombre de Mauro Díaz Chino, además de que la partida se encuentra cerrada, al haberse independizado sin área remanente. Asimismo, en las partidas Nos. 11128815 y 11128816 advierte que existe inscrito el acto de partición y división, a través del cual las copropietarias María Isabel Díaz Lagos y Margot Maruja Díaz Quispe dejaron de ser titulares de cuotas ideales respecto de la totalidad del bien, convirtiéndose cada una en propietarias exclusivas (100 por ciento) de la porción que le fue adjudicada, por lo que no procede la inscripción del acto solicitado.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede inscribir la transferencia por sucesión intestada solicitada.

2. Veamos, uno de los principios que orientan la actuación de las instancias registrales en el proceso de calificación es el de tracto sucesivo. Conforme a este principio, recogido en el artículo 2015 del Código Civil¹, en concordancia con el Artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP): «Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane».
3. Según Roca Sastre, el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste en «procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el

¹ Principio de tracto sucesivo

Artículo 2015.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

² VI. Principio de tracto sucesivo

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana»³.

4. Para Díez-Picazo, el tracto sucesivo consiste en que «los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada»⁴.

De esta manera, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene un carácter formal, relacionado al funcionamiento del Registro, pues pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción.

Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral de este, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo o de transmisión de derecho que no provenga del titular inscrito.

5. Aplicando el referido principio a las transferencias de propiedad, resulta que, para proceder a la inscripción de una transferencia, se requiere que el transferente cuente con derecho de propiedad inscrito o se inscriba su derecho de propiedad.

En el caso de transferencia de propiedad por sucesión (mortis causa) se aplica la misma regla, es decir, **para que se inscriba la sucesión, ya sea testamentaria o intestada, se requiere que el causante figure en la partida registral como propietario del predio.**

6. En el presente caso, se solicita la inscripción en las partidas n.º 07001448, n.º 11128815 y n.º 11128816 del registro de predios de Madre de Dios, del traslado de dominio por sucesión intestada del causante Mauro Díaz Chino, a favor de María Antonieta Díaz Quispe y Carmen Rosa Díaz Quispe, declaradas e incluidas como herederas legales del causante Mauro Díaz Chino, en mérito a la *petición de herencia* inscrita en el asiento C00003 de la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios.
7. Revisadas las mencionadas partidas registrales, se aprecia que en el asiento 01 de la partida n.º 07001448 consta inscrita la adjudicación del

³ Roca Sastre, Ramón M. Derecho Hipotecario. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona 1995, p. 87.

⁴ Luis Díez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas. 1995. pág. 399-400.

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

predio a nombre de Mauro Díaz Chino, sin embargo, en el año 2011 el predio pasó a ser de titularidad de María Isabel Díaz Lagos y Maruja Díaz Quispe (el nombre de ésta última fue rectificado por el de Margot Maruja Díaz Quispe, según consta en el asiento C00004), por haber sido declaradas como las únicas y universales herederas del causante Mauro Díaz Chino, en mérito a la sucesión intestada inscrita en el asiento A00001 de la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones intestadas de Madre de Dios, la que constituye un título sucesorio. A través de este medio los herederos del causante lo subrogan, sustituyen o reemplazan en la masa hereditaria que haya dejado al momento de su muerte (bienes, derechos u obligaciones). Por este motivo, por ejemplo, si el causante en vida hubiera dispuesto de sus bienes, el título de transferencia podría inscribirse sin reparos aunque conste registrada la sucesión a favor de los herederos, porque estos son el causante.

Luego, en el año 2013 se inscribió la subdivisión del predio, según consta en el asiento B0002, en la forma siguiente:

- Sublote 16-A: Área: 225.00 m2, Partida: 11128815; y
- Sublote 16-B: Área: 225.00 m2, Partida: 11128816.

Asimismo, hay que precisar que el área del lote matriz n.º 16 es de 450.00 m2, habiéndose efectuado la subdivisión respecto del área total del lote matriz, no quedando área remanente en la partida n.º 07001448.

Posteriormente a la subdivisión, se inscribió la división y partición, en virtud de la cual María Isabel Díaz Lagos pasó a ser propietaria del predio inscrito en la partida n.º 11128815; y Margot Maruja Díaz Quispe, a ser titular del predio inscrito en la partida n.º 11128816.

Es necesario señalar que en la partida n.º 11017795 del registro de sucesiones se inscribió la sentencia judicial fundada de petición de herencia a favor de María Antonieta Díaz Quispe y Carmen Rosa Díaz Quispe, la que incorporó como herederas del causante a dichas personas en concurrencia con las declaradas inicialmente, es decir, la sentencia de petición de herencia significó la modificación del título sucesorio (sucesión intestada). De ahí que en mérito de este pueda añadirse a más herederos como continuadores del causante. Sin embargo, en el caso particular de esta apelación la afirmación antes proferida resulta inviable, en razón de lo que se expone en el considerando siguiente.

8. El predio inscrito en la partida n.º 07001448 fue seccionado en dos porciones y la unidad de registro cerrada, por lo que en esta no es posible extender inscripciones, conforme lo ha reconocido la recurrente. Esta

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

partida -a su vez- fue independizada en las n.ºs 11128815 y 11128816, respecto de las cuales las herederas María Isabel Díaz Lagos y Margot Maruja Díaz Quispe *celebraron el negocio jurídico de división y partición*, adjudicándose a cada una de ellas los predios surgidos como consecuencia de la subdivisión (véase considerando precedente). Recordemos que estas herederas obtuvieron el derecho al predio en cuestión de su causante gracias al título sucesorio de sucesión intestada, y mientras este estuvo vigente lo sustituyeron en su posición jurídica. Por ello, si la petición de herencia hubiera llegado al Registro estando en vigor se habría podido inscribir al ser compatible; sin embargo, al registrarse la división y partición la causa o fuente de su derecho mutó, vale decir, se trata de otro título, y ahora resulta incompatible con la petición de herencia, pues los predios inscritos en las partidas indicadas ya no pertenecen al causante sino a María Isabel Díaz Lagos y Margot Maruja Díaz Quispe, respectivamente. En tal sentido, se concluye que no existe adecuación entre el título presentado y las partidas antes citadas, en lo que concierne a la titularidad de dominio (principio de tracto sucesivo), puesto que el causante Mauro Díaz Chino, o sus herederos en virtud del título sucesorio, ya no es el titular registral de los predios inscritos en las partidas n.º 11128815 y n.º 11128816, por lo que **corresponde confirmar la tachada decretada por la primera instancia.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la tachada sustantiva formulada por la primera instancia, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER que la primera instancia extienda la anotación de apelación en la partida n.º 07001448 del Registro de Predios de Madre de Dios.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

RESOLUCIÓN N.º 2185-2022-SUNARP-TR

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral