



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 05 de abril de 2023

APELANTE : **HELVIA MARY CARBAJAL JARA**
TÍTULO : N.º 409487 del 09.02.2023
RECURSO : N.º 006659 del 07.03.2023
REGISTRO : **PREDIOS – HUÁNUCO**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN**
INTESTADA
SUMILLA :

TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA

No resulta procedente el traslado de dominio por sucesión intestada cuando del estudio efectuado se advierte que el causante no ostenta dominio inscrito sobre el predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de traslado de dominio por sucesión intestada de Daniel Jrutilde Claudio Ayra en el inmueble inscrito en la partida registral N° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco, en mérito de la inscripción obrante en la partida N° 14608717 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Solicitud del 09.02.2023 suscrita por Helvia Mary Carbajal Jara.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco, Aydee Saldívar Dávila, en los siguientes términos:

“Se tacha el presente título por cuanto
REALIZADO LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRESENTE TÍTULO Y
REVISADO EL ANTECEDENTE REGISTRAL, SE ADVIERTE QUE EL
CAUSANTE **DANIEL JRUTILDE CLAUDIO AYRA** A LA FECHA YA NO

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

CUENTA CON DERECHOS Y ACCIONES REGISTRADAS A SU FAVOR, POR HABERLOS TRANSFERIDO EN SU TOTALIDAD, CONFORME SE ADVIERTE DEL **ASIENTO C-6 DE LA FICHA N° 5371-PR** DEL REGISTRO DE PREDIOS; RAZÓN POR LA CUAL DE CONFORMIDAD AL ART. 42 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TÍTULO.

BASE LEGAL: ART. 42 R.G.R.P.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Mi finado esposo es propietario de derechos y acciones del predio Purunchago de 22 hectáreas y 8,000.00 m², según consta inscrito en la ficha N° 5371-PR que continúa en la partida N° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco, quien adquirió por proceso judicial recaído en la sentencia de fecha 26.08.1944, expedida por el Juez Provisional de Huánuco, Vitaliano López Tucto, Secretario Máximo Barboza Ludeña, seguida contra la Comunidad Campesina Chaglla, con sentencia consentida por Resolución N° 35 del 14.02.1996, inscrito el 01.04.1996.
- La petición que invoco recae en la inscripción de la sucesión intestada de mi finado esposo Daniel Jrutilde Claudio Ayra, siendo declarada como herederas: su cónyuge Helvia Mary Carbajal Jara y mis hijas: Khiara María Isabel Claudio Carbajal, Mary Jackeline Claudio Carbajal y Betty Yanet Claudio Carbajal.
- Por lo que, solicitamos que se analice la partida N° 11033821 para resolver la impugnada tacha y resolver conforme corresponda.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Ficha N° 5371-PR, que continúa en la partida registral N.° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco**

Correspondiente al predio rural denominado “Purunchago”, Chaglla, del distrito de Chaglla, provincia de Pachitea, departamento de Huánuco, que comprende una extensión de 22 hectáreas y 8,000.00 m².

- En el Asiento C-1 corre inscrito el dominio a favor de sus primigenios propietarios Daniel Claudio y Ponce y esposa Isabel Ayra Fabián.

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

- En el Asiento C-2 corre inscrita la sentencia de declaratoria de herederos del causante Daniel Claudio Ponce, nombrándose como tales a: Isabel Ayra Fabián, Moisés Claudio Ayra, Antifano Claudio Ayra, Daniel Jrutilde Claudio Ayra, Vicenta Claudio Ayra y Felícita Aquila Claudio Ayra.
- En el Asiento C-3 se inscribió la sentencia que declara la nulidad de la escritura de transferencia otorgada a favor de Daniel Claudio Ponce y otros, restituyendo el dominio del inmueble a favor de la Comunidad Campesina de Chaglla.
- En el Asiento C-4 se restituye la posesión a favor de Isabel Ayra Fabián, Moisés Claudio Ayra, Antifano Claudio Ayra, Daniel Jrutilde Claudio Ayra, Vicenta Claudio Ayra y Felícita Aquila Claudio Ayra.
- En el Asiento C-5 se aclara el nombre de uno de los copropietarios, debiendo decir: Antinofu Claudio Ayra y no como aparece inscrito.
- En el Asiento C-6 consta la compraventa de los derechos y acciones de: Moisés Claudio Ayra, Antinofu Claudio Ayra, **Daniel Jrutilde Claudio Ayra** y Felícita Aquila Claudio Ayra a favor de los esposos Vicenta Claudio Ayra e Ismael Masgo Martínez.

- Partida registral N.° 14608717 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

Correspondiente a la sucesión intestada de **DANIEL JRUTILDE CLAUDIO AYRA**

- En el Asiento A00001 corre inscrita la sucesión intestada de Daniel Jrutilde Claudio Ayra, nombrándose como herederos a: su cónyuge HELVIA MARY CARBAJAL JARA y sus hijos: KHIARA MARÍA ISABEL CLAUDIO CARBAJAL, MARY JACKELINE CLAUDIO CARBAJAL y BETTY JANET CLAUDIO CARBAJAL.

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si resulta procedente la inscripción del traslado de dominio vía sucesión intestada en la partida de un predio cuando el causante no tiene dominio inscrito.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)”.

2. De acuerdo con el artículo 660 del Código Civil, la apertura de la sucesión de una persona está determinada por el hecho de su muerte. Producida ésta, los bienes, derechos y obligaciones del fallecido se transfieren a sus sucesores, también conocidos como causahabientes.

Estas personas son las llamadas a recibir la herencia sea porque la ley lo ha dispuesto así, por razones de parentesco o porque el causante, sin mediar incluso vínculo familiar, ha querido instituirlos como tales en un acto de liberalidad.

El causante, en vida puede ordenar su propia sucesión. A esta forma se le denomina sucesión testamentaria, y por medio de ella el testador designa a sus herederos y, eventualmente, a sus legatarios. Pero cuando el causante no deja testamento, la ley suple su voluntad estableciendo quiénes le sucederán y la proporción en que se repartirán los bienes dejados al morir. A esta clase de sucesión se le denomina intestada.

3. La sucesión intestada opera en defecto de la sucesión testamentaria (supuestos previstos en el artículo 815 del Código Civil) a través de un procedimiento judicial o notarial único dirigido a identificar a los sucesores del causante, de acuerdo con las reglas previstas en la Sección Tercera del Libro de Derecho de Sucesiones del Código Civil.

Este procedimiento busca eliminar una incertidumbre jurídica generada a raíz de la muerte de una persona, pues, aunque la Ley señale que acaecida aquélla, los bienes y derechos se transfieren a los sucesores, es necesario identificar quiénes son exactamente éstos.

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

4. Al respecto, el artículo 104¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula lo relativo al traslado de dominio por sucesión intestada, señalando lo siguiente:

“Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas”.

Por su parte, el último párrafo del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, prescribe que: “La transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Bienes o en el Registro de Personas jurídicas se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.”

De acuerdo con lo expuesto, colegimos que para la inscripción de una transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios debe observarse dos aspectos: el primero, constatarse que se haya inscrito en el Registro de Personas Naturales la sucesión intestada, y; el segundo, la inscripción se podrá hacer en mérito al mismo título que sirvió para extender la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Para tal efecto, de conformidad con el literal a) del artículo 32 del RGRP, deberá existir adecuación entre el título y los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales; esto es, para que proceda inscribir la transferencia por sucesión intestada o testamentaria en

¹ Artículo modificado por el Artículo 2° de la Resolución N° 143-2019-SUNARP-SN, publicada el 17 julio 2019.

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

el Registro de Predios, a favor de los herederos del causante, previamente deberá encontrarse inscrita la titularidad de este último.

5. En efecto, conforme al principio de tracto sucesivo, sólo podrá registrarse la transferencia que efectúa una persona de un determinado predio, cuando obra inscrito su derecho de propiedad en la partida registral de dicho predio.

En el caso de transferencia por sucesión rige también el principio de tracto sucesivo. Así, sólo podrá inscribirse la transferencia por sucesión ya sea intestada o testamentaria en la partida registral de un predio si el causante figura como propietario o copropietario del predio.

De acuerdo a lo expuesto, no procede inscribir la transferencia por sucesión en la partida de un predio, si el causante no tiene dominio inscrito en dicha partida.

6. En el presente, se solicita la inscripción de la transferencia por sucesión intestada del predio inscrito en la partida N° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco, a favor de los herederos declarados de Daniel Jrutilde Claudio Ayra, en mérito de la sucesión inscrita en la partida N° 14608717 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Ahora bien, como se manifestó, para el traslado de dominio a favor de los sucesores resulta indispensable que el causante o testador figure como titular registral del predio. En ese sentido, esta instancia procederá a revisar los antecedentes registrales a fin de determinar si procede la inscripción del acto solicitado.

7. Así, revisada la Ficha N° 5371-PR, que continúa en la partida registral N.° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco se advierte que corresponde al predio rural denominado "Purunchago", Chaglla, del distrito de Chaglla, provincia de Pachitea, departamento de Huánuco, que comprende una extensión de 22 hectáreas y 8,000.00 m². Verificándose que conforme se desarrolla en el rubro IV de la presente resolución, si bien en el asiento Asiento C-4 se restituye la posesión a favor de: Isabel Ayra Fabián, Moisés Claudio Ayra, Antifano Claudio Ayra (rectificado en el asiento C-5 a Antinofo Claudio Ayra), Daniel Jrutilde Claudio Ayra, Vicenta Claudio Ayra y Felícita Aquila Claudio Ayra; sin embargo en el Asiento C-6 consta la compraventa de los derechos y acciones otorgada por Moisés

RESOLUCIÓN N°1545-2023-SUNARP-TR

Claudio Ayra, Antinofo Claudio Ayra, Daniel Jrutilde Claudio Ayra y Felícita Aquila Claudio Ayra a favor de los esposos Vicenta Claudio Ayra e Ismael Masgo Martínez.

Por lo tanto, contrariamente a lo señalado por la apelante en su recurso, de la revisión de la partida en mención podemos concluir que no figura dominio registrado a favor del causante **Daniel Jrutilde Claudio Ayra**, en razón de haber vendido la totalidad de sus derechos y acciones que le correspondía sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11033821 del Registro de Predios de Huánuco, según escritura de compraventa del 07.05.1997 que diera mérito a la extensión del asiento C-6 referido en el párrafo anterior.

Por lo tanto, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia, en razón que el causante no ostenta derechos de propiedad inscritos sobre el predio *submateria*.

Con la intervención de los vocales suplentes Jorge Luis Almenara Sandoval y Rocío Zulema Fuentes Peña, autorizados mediante las resoluciones N° 170-2022-SUNARP/SN del 21.12.2022 y N° 043-2023-SUNARP/PT del 28.02.2023, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral