



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 2913- 2023-SUNARP-TR

Lima, 07 de julio del 2023.

APELANTE : **WILLIAMS DOUGLAS HERRERA**
PORTOCARRERO
TÍTULO : N.º 1143883 del 21/4/2023.
RECURSO : HTD N.º 049257 del 17/5/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : División y partición.
SUMILLA :

PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA

Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título; cuando se presente el mismo título u otro similar con las mismas características en otra presentación, la misma sala u otra sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.

ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

De conformidad con el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en la calificación registral se debe 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 aquellos.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos mientras judicial, arbitral o administrativamente no se disponga lo contrario, por ende si el apelante alega que lo inscrito no corresponde a la realidad extrarregistral, previamente deberá rectificar el contenido de los asientos en mérito de título modificatorio, salvo que el error fluya claramente de los antecedentes registrales. En consecuencia, la calificación registral se realiza sobre la base de lo que aparece en la partida registral, en tanto, su contenido no sea modificado por título posterior.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la división y partición respecto del predio inscrito en la partida electrónica n.º 07015529 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de división y partición firmado por Williams Douglas Herrera Portocarrero.
- Transcripción de la escritura pública 22/10/1934 otorgada ante notario de Lima, Godofredo Loli, expedida por Luis Guillermo Agurto Villegas, director del Archivo Notarial del Archivo General de la Nación, el 19/3/2019.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Jessica Giselle Sosa Vivanco, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

SE OBSERVA EL PRESENTE TITULO POR CUANTO:

1.- Según testimonio presentado (escritura pública del 22/10/1934, N°1247), en la cláusula segunda se indica que uno de los lotes materia de división consta registrado en el tomo 55B fojas 365, hoy partida N° 07003747 del Registro de Predios de Lima, cuyos datos de descripción del inmueble y titulares registrales, no guardan relación con lo descrito en el documento: asimismo, además en la cláusula quinta se hace referencia a una casa, de la cual no se cita antecedente registral. Por lo indicado, **aclarar su rogatoria con firma certificada del presentante del título, citando el o los inmuebles a los cuales está referido el estudio del presente título**, de conformidad con el artículo 13 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

2.- ***Según testimonio presentado***, Manuel Hilarión Herrera Avalos, Juan Manuel Herrera Avalos, Segunda Herrera Avalos y María Hermelinda Herrera Viuda de Ciudad, *en su calidad de integrantes de la sucesión de Isidro Herrera*, acuerdan dividir el predio inscrito (según escrito presentado) en la partida N° 07015529 del Registro de Predios de Lima, en dos sub lotes, adjudicándolos a favor de Juan Manuel Herrera Avalos y María Hermelinda Herrera Viuda de Ciudad, uno para cada uno. **Lo pactado no es procedente toda vez que según antecedentes registrales (asiento 2 y 3, fojas 376, tomo 55)** los herederos de Isidro Herrera adquirieron acciones y derechos, **sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente**, el causante Isidro Herrera, contrajo segundas nupcias con Manuela Herrera.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

3.- De conformidad con el Principio de Legitimación, los asientos se presumen exactos y válidos; producen sus efectos y legitiman al titular para actuar conforme a ellos, es decir mientras el Registro publicite que la titularidad del predio correspondió, entre otros a Manuela Herrera, no podrá excluirse su derecho.

4.- El inmueble registrado en la partida N° 07015529 del Registro de Predios de Lima, **se encuentra sujeto a copropiedad, conformada por los herederos** de Manuel Hilarión Herrera Avalos, Segunda Herrera Avalos, Hermelinda Herrera Avalos, Juan Manuel Herrera Avalos, **y Manuela Herrera**, sin embargo en la escritura presentada no consta la intervención de Manuela Herrera o de sus herederos, es decir la presente división y partición no se adecúa a la partida registral. Tener en consideración que **la inscripción de la transferencia en favor de terceros no podrá extenderse si con ella se perjudicara a algún tercero**, esto es, si se perjudica a cualquier persona que hubiera adquirido su derecho en mérito a título distinto a la sucesión a título universal del causante que en vida ya había transferido el predio. Asimismo, de conformidad con el artículo 971 del Código Civil, los actos que impliquen la disposición del bien común requieren la intervención de todos los copropietarios, por lo que, a efectos de la inscripción del acto rogado se deberá presentar la ratificación efectuada por Manuela Herrera o sus herederos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios

5.- Según se desprende de la cláusula cuarta de la escritura pública, el predio materia de división y partición tiene un área de 16,707.85m², dividiéndose en dos sub lotes de 8,353.92 m² cada uno, sin embargo de la partida N° 07015529 del Registro de Predios de Lima, se desprende que el inmueble tiene un área de 10,642.106 m², **es decir el acto rogado no se adecúa al antecedente registral**; además de la adjudicación, *la independización del predio descrito en el contrato supera el área registrada.*

6.- Al presente título **no se ha cumplido con adjuntar la documentación técnica** para la independización de los predios adjudicados, materia de división y partición. Tener en consideración los requisitos regulados en los artículos 60, 62 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Base Legal: Arts. 2011, 2012, y 2013 del Código Civil; Arts. 48 y 85 de la Ley del Notariado, D. Leg, N° 1049; Numerales III, V y VII del Título Preliminar, Arts. 31, 32, 40 y sgtes. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Respecto a la observación 1, señala que el siguiente precedente de observancia obligatoria: *“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación de mismo”*. Si bien se hace mención a una casa, se describe fehacientemente cual es el predio materia de calificación y es la partida n.º 07015529 sin duda alguna, al parecer la premura de su calificación no permite evaluar correctamente el presente título, por lo que si me pide aclarar mi rogatoria lo haré siempre y cuando ustedes señores el tribunal así me lo ordenen, sabiendo que no es necesaria tremenda excusa del registrador, pues la solicitud de inscripción de título consigna expresamente la partida n.º 07015529.
- Por otro lado, dos partidas fueron materia de evaluación conjuntamente con el presente testimonio hace 70 años (división y partición) y que no fueron materia de observación, sino todo lo contrario coadyuvaron para la inmatriculación y titularidad de dichos predios a favor del señor Isidro Herrera, estas partidas son: 46620631 (inmatriculado en 1953 con título archivado 786 de fecha 21/10/1953) y 46918991 (inmatriculado en 1951 con título archivado 1322 de fecha 13/2/1951), con ello se puede inferir que nosotros como administrados defendemos cabalmente nuestro derecho es decir, con documentos inscritos por su misma entidad y que su principio de legitimación los presumió exactos y válidos.
- Ahora, respecto del punto 5 de la observación, téngase en cuenta una realidad inevitable e irreparable en el tiempo, que sabiendo que la propiedad existe hace más de 100 años, siempre cabrá la posibilidad de una modificación y más aún si los que fueron propietarios, lo que son propietarios y que incluso entidades del estado, ha sido modificado a su interés el predio, todo por una mala interpretación e inscripción en el pasado, inducidos a un gran error, pero esto no exime del derecho que tienen los propietarios o reales herederos a regularizar un bien con una escritura pública de 1934 y que se les adjudique el predio conforme a la fecha se encuentra materializado, es decir, los 10642.106 m², ya que no puede obligar el registrador modificar dicho acuerdo y regresar el predio a su estado original (imposible jurídico registral) de aquellos que firmaron dicha escritura pública, ya que simplemente se ha demostrado indubitadamente que se habla del predio inscrito en la partida

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

07015529, y que los propietarios o adjudicatarios son Hermelinda Herrera viuda de ciudad y Juan Manuel Herrera, entiéndase que se habla de un derecho de propiedad, y que sin ese derecho inscrito, no será posible la posterior subdivisión de dicho predio conforme a los adecuado actualmente, y que los herederos han convenido subsanar, por lo que no corresponde por parte del registrador obstaculizar dicha regularización, solo inscribir el derecho que se tiene sobre el predio registrado en dicha partida, así tenga que declararse los asientos enervados, porque si bien los asientos se presumen válidos no significa que no pueda ser enervados, y que dicho error prosiga en el tiempo pues jamás lo plantearon de esta manera.

- Se sabe que actualmente la propiedad tiene un área de 10 642.106 m2, pero que no podría ser materia de observación, ya que simplemente dicha escritura pública citó al predio inscrito, tal cual obraran en dichas fechas, simplemente precisa que dicha propiedad es o será de las dos personas antes citadas.
- Se ampara en el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Resulta evidente que la permisión del artículo supone excepción de los principios de: tracto sucesivo y de legitimación puesto que la inscripción de la transferencia por sucesión a título universal no será oponible a aquel que adquirió el predio del causante; no siendo obstáculo que en la partida conste el asiento de inscripción de nuevos titulares registrales.
- Será procedente la inscripción del derecho de propiedad a favor de aquel que adquirió no de los herederos, sino del causante, produciéndose un quiebre en la cadena sucesiva de traslados de la partida registral.
- No debemos olvidar que esta es una regla de excepción y no puede aplicarse por analogía a otros supuestos distintos, por lo que únicamente puede enervar aquellos asientos de transferencia por sucesión a título universal, por lo que presumimos que los asientos generados en el tiempo puede ser válidos, pero no aplica sobre este predio.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

- Debe quedar claro que, conforme a lo previsto en el TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el marco de la calificación registral, los registradores y el Tribunal Registral en sus instancias pertinentes, propiciarán las inscripciones de los títulos.
- Respecto de los puntos 2, 3 y 4 de la observación, el Código Civil de 1852 hacía distinción entre la viuda y el viudo. El cónyuge supérstite fue considerado como un heredero legal, que era llamado a la sucesión sólo después de los hermanos del causante, tenía en ciertos casos el derecho a la cuarta conyugal, pero estaba severamente condicionada, sólo recibía a cuarta parte de la herencia si no tenía como subsistir.
- El Código Civil de 1936, aquí el cónyuge sobreviviente fue considerado como un heredero legitimario; sin embargo, presentaba un grave problema: confundía injustificadamente los derechos de legítima con los derechos de gananciales haciendo depender el uno del otro para su obtención, no correspondiendo de esta manera a una verdadera asignación hereditaria forzosa que debe ser autónoma e intangible, perjudicando de ésta manera al cónyuge supérstite. En este código el cónyuge sobreviviente era considerado un heredero de cuarto orden, después de los ascendientes y hermano del cónyuge premuerto (artículo 760), pero aun así debemos enfocarnos al Código de 1852.
- Podemos concluir en esta parte que el Código Civil de 1852 adoptó la sociedad de gananciales como régimen obligatorio, pasando todos los bienes aportados a la sociedad de gananciales, administrados y bajo la disposición del marido teniendo claro que *"Cuando la viuda que carece de los necesario para subsistir, heredará la cuarta parte de los bienes del marido que ha muerto con testamento o sin él"*.
- Como podemos apreciar, sobre el predio, a pesar de querer pretender que existe herencia, primero, no existe siquiera gananciales, ya que el predio fue adquirido por el señor Isidro y su cónyuge (primeras nupcias) en 1902, por lo que la señora Manuela Herrera estaba condicionada (no tener para subsistir), y que por la realidad o historia la Sunarp no puede asumir bajo teorías sino, bajo lógicas o razonamiento de aplicación de la norma, y para ello también adjuntamos contestación de demanda que Sunarp quien evaluó e informó detalladamente lo sucedido lo inscrito en el Asiento 3 del tomo de dicha partida, elemento que puede ser de apoyo para su evaluación para ello lo adjuntamos, de esta manera pueda discernir que los únicos herederos eran los 4 hijos procreados por el

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

primer matrimonio, y que de la misma forma lo declaró el juez, los mismos que fueron inscritos recordamos en las 2 partidas (46620631 y 46918991) y sin observaciones, en el punto 11 del documento adjunto podrán descifrar claramente la situación legal del predio y más aun teniendo en cuenta que se trata de un informe de su misma Superintendencia, en donde señalan expresamente que en ningún extremo del asiento se señala que la señora Manuela Herrera es heredera, solo se ha señalado que el causante se casó en segundas nupcias con dicha persona, conforme consta de la partida de matrimonio, lo cual es concordante con lo establecido en el Asiento dos (02) ampliado en el asiento 3, que señala textualmente: sin perjuicio de los derechos de la cónyuge sobreviviente doña Manuela Herrera", en ningún asiento se le ha reconocido derecho sobre el predio, porque el título que ha dado mérito al Asiento 3, no es la partida de matrimonio, es decir, las partes judiciales así lo indicaban, y de esa manera fueron inscritos en las otras partidas (46620631 y 46918991), declarando como únicos herederos a sus 4 hijos, por lo que el encargado de determinar qué clase de derechos es el que le corresponde a doña Manuela Herrera será el Poder Judicial, si las partes lo solicitan, ya que el reconocimiento de los 4 herederos lo ha establecido el Auto del Juzgado de Primera instancia de Lima, y no hay mayor detalle que discutir.

- Como puede apreciar señores del Tribunal Registral durante mucho tiempo las observaciones fueron análogas, o repetidas, ya que apuntaban a la cancelación de asientos o nulidad por presunta irregularidad por que la señora Manuela Herrera no era propietaria, pero y ojalá podamos coincidir, que a la señora Manuela Herrera no le corresponde derecho alguno sobre la propiedad según el código de 1852, pues primero se encuentran los hijos del señor Isidro Herrera, por el que fue hecha la sucesión intestada por parte del poder judicial de aquellos tiempos, y la cual señala a la señora Manuela Herrera heredera pero en cuarto orden después de los 4 hijos legítimos, por lo que el juez declaró que los herederos universales de don Isidro Herrera son: Manuel Hilarión, María Herlinda, Juan Manuel Herrera y Segunda Herrera, por lo que las observaciones citadas quedarían levantadas o revocadas, no teniendo que Manuela Herrera tenga que firmar dicha escritura, primero porque en dicha fecha ya se encontraba fallecida y por cuanto su derecho no es el de propiedad como se ha venido induciendo y en gran error.
- Por lo que las observaciones de la registradora no están en la razón, ya que dichas observaciones se nos vienen otorgando como si alteramos documentos fehacientes.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

- Por lo que, a efectos de regularizar la inscripción de la escritura pública antes señalada en la partida N° 07015529, pedimos a usted como ente superior o mejor llamado Tribunal Registral, haga cumplir las normas (Código Civil de 1852 y demás) e inscriba la escritura pública (Transcripción legítima del Archivo General de la Nación), con las posibles consecuencias que este podría tener respecto de las inscripciones ya realizadas hasta la fecha, pero teniendo muy en claro, que no es posible continuar con el error ya ocupado por el mismo Registro y el perjuicio ya ocasionado a los reales y únicos herederos de este predio son Hermelinda Herrera viuda de Ciudad y Juan Manuel Herrera Avalos, por lo que solo exigimos de vuestra parte una exhaustiva verificación de los archivados, estudio del Código de 1852 y en caso necesite mayor documentación se haga de conocimiento.
- Por último precisan que debemos adjuntar documentación técnica, respecto de una independización, pero del cual nos desistimos por cuanto el objeto de la presente inscripción es solo inscribir el derecho de propiedad de los señores.
- La pretensión se sustenta en el Artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

De otro lado, ante esta instancia se ha presentado el día 05 de julio del presente un escrito ampliando los fundamentos de la apelación, donde se señala lo siguiente:

- En el año 1904 el señor Isidro Herrera adquiere una propiedad ubicada en Terreno llamado Comuco situado en el pueblo de San José de Surco registrada en la partida N° 07015529 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Don Isidro Herrera, falleció sin haber otorgado disposición testamentaria y seguido el correspondiente procedimiento judicial sobre declaratoria de herederos y ante el Juzgado de Primera Instancia de Lima que despachaba el juez Doctor Toribio Alayza y actuario Don L. Villarán por auto que expidió el veintinueve de abril de 1918.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

- El juzgado competente y amparado del código de 1852 declaran como únicos y universales herederos a sus hijos Manuel Hilarión, María Hermelinda, Juan Manuel Herrera Avalos y de doña Segunda Herrera, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge sobreviviente Doña Manuel Herrera, y tal cual fue inscrito en el Asiento 2 de la citada partida, pero que fue ampliado de manera alterada en el asiento 3.

ASIENTO 2 DICE:

“(...) fueron declarados como sus únicos y universales herederos a los nombrados al comienzo de este asiento en calidad de hijos legítimos, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge sobreviviente doña Manuela Herrera”; no dice qué tipo de derechos, es claro que no es de propiedad, PUES NO LO DICE (el subrayado es nuestro).

ASIENTO 3 INSCRITO DE FORMA ALTERADA:

“(...) los herederos declarados de Don Isidro Herrera nombrados al comienzo del asiento que se amplía, SOLO HAN ADQUIRIDO LOS DERECHOS Y ACCIONES que ha dicho causante correspondían en el inmueble materia de esta partida, en razón de que el referido causante se casó en segundas nupcias con Manuela Herrera(...)”

- El registrador modificó el contenido del título archivado (expediente) a efectos de inscribir o incluir como copropietaria la señora Manuela Herrera, un acto que ha inducido a error a las posteriores inscripciones o registros en la presente propiedad.
- El código de 1852 y sus artículos 638^o, 644^o, 873^o-874^o y 918^o, expresan claramente que la cónyuge no tiene parte en la propiedad, por tanto no puedo suplantar, suprimir, rectificar, a menos que se demuestre lo contrario, se debe indicar que en la calificación del título que dio mérito al asiento dos (2), fue materia de observación formal por el registrador, conforme consta en la copia literal del archivado N°1482-1961, con el siguiente texto: No se registra el presente título por ser necesario que se acompañe al título sucesorio de don Isidro Herrera, en razón de no existir archivado los documentos a que se hace mención en la guía de presentación o sea con el número 1322 de febrero de 1961, Lima 24 de noviembre de 1961.
- Se debe precisar que en el asiento (03), señala taxativamente: Conste del mismo título en cuyo mérito se extendió el asiento dos que antecede, que los herederos declarados de don Isidro Herrera nombrados al

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

comienzo del asiento que se amplía, “solo han adquirido los derechos y acciones que a dicho causante correspondían en el inmueble materia de dicha partida”, en razón de que el referido causante se casó dos veces y en segunda nupcias con Manuela Herrera el 27 de julio de 1907 como consta en la partida de matrimonio por el consejo distrital de Barranca con fecha 14 de diciembre. Ampliado, Lima, 29 de diciembre de 1961.

- Como se aprecia en el citado Asiento Tres (03) que amplía el asiento dos (02) se señala taxativamente que los herederos declarados de don Isidro Herrera son los nombrados al comienzo del asiento que se amplía (Señores Manuel Hilarión, Segunda, María Hermelinda, Juan Manuel Herrera Avalos); en ningún extremo del asiento se señala que la señora Manuela Herrera Avalos es heredera; solo se ha señalado que el causante se casó en segundas nupcias con dicha persona.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL.

Partida electrónica n.º 07015529 del Registro de Predio de Lima

En la citada partida - continuación de las fojas 375 del tomo 55 del Registro de Predios de Lima-, se encuentra inscrito el terreno Conuco, ubicado en el pueblo de San José de Surco del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de fojas 375 tomo 55 se registró el dominio en favor de Isidro Herrera.

En el asiento 2 ampliado en el asiento 3 y rectificado en el asiento 4 de fojas 376-377 tomo 55 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Isidro Herrera en favor de Manuela Herrera, Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Segunda Herrera.

En el asiento 5 rectificado en los asientos 6 y 7 de fojas 377-378 tomo 55 obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Hermelinda Herrera Ávalos en favor de Enrique, María Isabel, María Julia y Juan Bautista Ciudad Herrera.

En el asiento 8 de fojas 378 tomo 55 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de María Isabel Ciudad Herrera en favor de Juan Aurelio y Luis Aurelio Aledo Ciudad.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

En el asiento 12 de fojas 413 tomo 55 obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Manuela Herrera Gonzales viuda de Herrera en favor de Enrique, Juan Bautista y María Julia Ciudad Herrera, y en representación de su difunta hermana María Ysabel Ciudad Herrera sus hijos: Juan Aurelio y Luis Aurelio Aledo Ciudad.

En el asiento 13 de fojas 414 tomo 55 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Manuel Hilarión Herrera Ávalos en favor de Pablo Manuel, María Victoria, Miguel Ricardo, Manuel Jonás, María Isabel y Gilberto Herrera Ciudad.

En el asiento 14 de fojas 414 tomo 55 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Juan Manuel Herrera Ávalos en favor de Balvina Contreras López, Juan Alberto, Olga y María Graviela Herrera Contreras.

En el asiento 15 de fojas 414 tomo 55 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Balvina Contreras López viuda de Herrera en favor de Juan Alberto, Olga y María Graviela Herrera Contreras.

En el asiento C00001 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luis Aurelio Aledo Ciudad en favor de su cónyuge supérstite Blanca Margarita Romero Gonzales y sus hijos Luis Alfredo y Ursula Pamela Aledo Romero.

En el asiento C00002 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Manuel Jonás Herrera Ciudad en favor de Rafael Arturo, Eduardo Urbano, Luis Alberto y Gilberto Jesús Herrera Vásquez.

En el asiento C00003 obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Enrique Ciudad Herrera en favor de Ricardo Enrique Ciudad Quintanilla, y de Carmen Hermelinda y Luis Enrique Ciudad López Torres.

En el asiento C00004 se encuentra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Miguel Ricardo Herrera Ciudad en favor de Luisa Marina Herrera Rivera.

En el asiento C00005 se encuentra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de María Julia Ciudad Herrera en favor de Ana Victoria y Andrés Enrique Zuzunaga Ciudad, en calidad de hijos, y Erika Lissete, Karen del Carmen, Gloria Gianina, Ingrid Denisse y Ricardo Ramón Zuzunaga Tolentino, en representación de su padre premuerto José Gavino Zuzunaga Ciudad, y Juan Carlos, Percy Ramón y Verónica Mercedes

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

Zuzunaga Romero, en representación de su padre premuerto Ramón Gerardo Zuzunaga Ciudad.

En el asiento C00006 obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Juan Bautista Ciudad Herrera en favor de su cónyuge supérstite Justa Mazzi Palomino y sus hijos Susana Hermelinda, Adela Eloisa, Carlos Julio, Juan José, Jorge Luis, Tomás, Jesús Gustavo y Luis Marcelino Ciudad Mazzi.

En el asiento C00007 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Tomás Ciudad Mazzi en favor de su cónyuge supérstite Marisol Flora Rodas Caro y sus hijos Arturo y Andrea Ciudad Rodas.

En el asiento C00008 rectificado en el asiento C00009 (p.22) obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Pablo Manuel Herrera Ciudad en favor de Gilberto, Manuel Jonás (sucesión intestada en asiento C00002), María Isabel, María Victoria y Miguel Ricardo Herrera Ciudad.

En el asiento C00009 (p. 21) consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Miguel Ricardo Herrera Ciudad a favor de su hija Luisa Marina Herrera Rivera.

En el asiento C00010 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de María Graviela Herrera Contreras a favor de sus hermanos Juan Alberto Herrera Contreras y Olga Herrera Contreras.

En el asiento D00005 consta la anotación de demanda de mejor derecho de propiedad ordenada por resolución judicial N° 1 del 24/7/2017, aclarada por resoluciones judiciales N° 2 del 19/9/2017, N° 3 del 8/11/2017 y N° 4 del 15/11/2017 expedidas por el Juez del 1º Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, Luis Alberto Villegas León, en el proceso seguido por William Douglas Herrera Portocarrero contra Ricardo Ramón Zuzunaga Tolentino y otros.

En el asiento C00010 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luis Alberto Herrera Vásquez a favor de sus herederos Eduardo Urbano Herrera Vásquez, Gilberto Jesús Herrera y Rafael Arturo Herrera Vásquez.

En el asiento C00013 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Segunda Herrera Avalos conjuntamente con Juan Manuel Herrera Avalos a favor de sus sobrinos Enrique, María Isabel, María Julia y Juan Bautista Ciudad Herrera, en representación de su madre María

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

Hermelinda Herrera y Pablo Manuel, María Victoria, Miguel Ricardo, Manuel Jonas, María Isabel y Gilberto Herrera Ciudad, en representación de su padre Manuel Hilarión Herrera Avalos.

En el asiento C00014 consta inscrita la petición de herencia ordena por sentencia contenida en la Resolución Judicial n.º 18 del 23/12/2020 declarada consentida mediante la resolución judicial n.º 19 del 19/5/2021, suscritas por el juez del 31º Juzgado Civil de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declara a Teodocia Ciudad Herrera heredera respecto de la causante Manuela Herrera Zonales vda. de Herrera, y por consiguiente los demandantes (Gilberto Herrera Ciudad, María Isabel Herrera Ciudad, Luisa Marina Herrera Rivera, Eduardo Urbano Herrera Vásquez, Rafael Arturo Herrera Vásquez y Gilberto Jesús Herrera Vásquez) en condición de herederos de Teodocia Ciudad Herrera, deben ser incluidos en la sucesión de la causante Manuela Herrera Gonzales vda. de Herrera.

En el asiento C00015 consta inscrita la sucesión intestada de Ana Victoria Zuzunaga Ciudad de Ruidias a favor de su cónyuge supérstite Segundo Justo Ruidias Gómez y de sus hijos: Renata Geraldine Ruidias Zuzunaga de Farfán, Sandra Verónica Ruidias Zuzunaga y Jean David Ruidias Zuzunaga.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIÓN.

Interviene como ponente la vocal (s) Yovana Del Rosario Fernández Mendoza. Con informe oral de Williams Douglas Herrera Portocarrero realizada el 05/07/2023.

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

- ¿Cómo debe efectuarse la calificación en segunda instancia respecto de un título cuya rogatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral?

VI. ANÁLISIS

1. Una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad, por la cual cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador no podrán formularse

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

nuevas observaciones a los documentos ya calificados, a fin de que sobre la misma documentación no existan pronunciamientos disímiles emitidos por las instancias registrales.

Ello en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima, recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, aprobado por D.S. N.º 004-2019-JUS, en virtud del cual, la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Además, precisa que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten por escrito decida apartarse de ellos.

Finalmente, añade que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

2. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación respecto de las decisiones del registrador emitidas en primera instancia.

El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante Reglamento General) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2 del artículo 33 señala:

Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Entonces, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto del título presentado, en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, el pronunciamiento a expedirse deberá sujetarse al criterio ya establecido, por lo que solo corresponde dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han presentado documentos que permitan al Tribunal Registral efectuar una calificación distinta a la ya realizada o se han invocado distintos fundamentos a los señalados en la presentación anterior.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la división y partición respecto del predio inscrito en la partida electrónica n.º 07015529 del Registro de Predios de Lima.

La registradora deniega la inscripción señalando básicamente, que Manuela Herrera (heredera) no interviene en la división y partición, que existe inadecuación entre la escritura pública de división y partición con los antecedentes registrales, y que no ha cumplido con adjuntar documentación técnica para la independización.

Por su parte, el recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción de lo solicitada.

4. Sobre el particular, cabe señalar que esta instancia ya ha emitido pronunciamiento respecto de la misma rogatoria de inscripción, mediante la Resolución N.º 1603-2019-SUNARP-TR-L del 21/6/2019, habiéndose señalado en el análisis de la citada resolución lo siguiente:

(...)

3. Conforme se ha señalado en el apartado "IV. Antecedente Registral" de la presente resolución, el terreno denominado Conuco, situado en el pueblo de San José de Surco, en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito a fojas 375 del tomo 55 que continúa en la partida electrónica N° 07015529 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

En el asiento 1 de fojas 375 tomo 55 se registró el dominio en favor de Isidro Herrera. Posteriormente, en el asiento 2, rectificado en el asiento 4 de fojas 376-377 tomo 55 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Isidro Herrera en favor de Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Segunda Herrera, la transferencia se realiza en mérito a la sentencia del 21/4/1918 emitida por el Juez de Primera Instancia de Lima, Dr. Alayza. En dicha sentencia se deja constancia que la declaratoria de herederos se efectúa sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente Manuela Herrera.

Asimismo, en el asiento 3 consta la ampliación de asiento 2 mencionado en el sentido de indicar que los herederos mencionados solo adquirieron acciones y derechos, debido a que su causante, Isidro Herrera, contrajo segundas nupcias con Manuela Herrera.

Posteriormente, se inscribieron transferencias por sucesión de Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Manuela Herrera, así como de sus herederos, por lo que el predio a la fecha se encuentra sujeto a la copropiedad conformada por todos ellos.

4. Al respecto, se debe tener en cuenta que el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone:

“Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros”.

Esta norma tiene por objeto solucionar la problemática derivada de los casos en que se hubiese extendido el asiento de sucesión a título universal del causante respecto de predios que ya no formaban parte de su patrimonio, por haber sido transferidos en vida de aquél.

Esta norma constituye una excepción al principio de legitimación registral consagrado en el artículo 2013 del Código Civil y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Así, el asiento en el que obra inscrita la transmisión sucesoria - que implica que los sucesores son los nuevos propietarios del predio -, no surtirá efectos si el propietario del predio (causante) lo había transferido. De este modo, la inscripción de la transmisión del predio por sucesión, no constituye obstáculo para la inscripción de la transferencia que había efectuado el causante. Ello siempre que la inscripción de la citada transferencia no perjudique a terceros.

5. Resulta por tanto que el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no considera como “terceros” a quienes adquirieron el bien por sucesión a título universal en fecha posterior a la transferencia. Ello se justifica por cuanto se trata de una adquisición a título gratuito.

Así, las transferencias que en vida hubiera efectuado el causante, tienen la virtualidad de enervar la inscripción del derecho de los sucesores a título

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

universal. Debe recalcar que tratándose de una norma que establece una excepción al principio de legitimación, no puede extenderse su aplicación a otros supuestos no previstos expresamente. Así, el único asiento que queda enervado en virtud a la transferencia que había efectuado (en vida) el causante, es aquél en el que consta el derecho de los sucesores a título universal.

En tal sentido, la inscripción de la transferencia en favor de terceros no podrá extenderse si con ella se perjudicara a algún tercero, esto es, si se perjudica a cualquier persona que hubiera adquirido su derecho en mérito a título distinto a la sucesión a título universal del causante que en vida ya había transferido el predio.

6. En el presente caso, como se ha indicado, el predio actualmente se encuentra sujeto a la copropiedad conformada por los herederos de Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Manuela Herrera, así como por Segunda Herrera Ávalos. En tal sentido, de haber sido otorgada la división y partición por la totalidad de los titulares primigenios (los causantes y Manuela Herrera Ávalos), procedería su inscripción, enervando las inscripciones de las transferencias sucesorias posteriores, en aplicación del mencionado artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sin embargo, de la escritura presentada no se advierte la intervención de Manuela Herrera, o de sus herederos, quienes figuran como titulares de derechos sobre el predio; por lo tanto, la presente división y partición no se adecúa a la partida registral.

Cabe recordar que conforme al artículo 971 del Código Civil los actos que impliquen la disposición del bien común requieren la intervención de todos los copropietarios, por lo que, a efectos de la inscripción del acto rogado, deberá presentarse la ratificación efectuada por Manuela Herrera o sus herederos, no siendo necesaria la intervención de los herederos de los demás copropietarios primigenios, en aplicación de lo dispuesto en el mencionado artículo 98.

En tal sentido, corresponde **confirmar el punto 2** de la observación, con la precisión señalada en el párrafo anterior.

7. El recurrente cuestiona la titularidad de Manuela Herrera derivada de su condición de cónyuge del causante Isidro Herrera, señalando que no le corresponde derecho alguno sobre el predio al haberse seguido la sucesión del mencionado causante al amparo del Código Civil de 1952.

Al respecto, se debe indicar que la calificación registral se realiza dentro del marco de los principios registrales, el artículo 2013 del Código civil regula el principio de legitimación, el cual establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Este principio se sustenta en la labor de calificación registral que realizan las instancias registrales de los títulos que solicitan su inscripción, de tal manera que accedan sólo aquellos que publiciten actos o contratos válidos y por ende publiciten situaciones jurídicas consolidadas a efectos de otorgar

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

seguridad jurídica, garantía que brinda el Registro a quienes se amparen en él.

Siendo ello así y mientras el Registro publicite que la titularidad del predio correspondió, entre otros, a Manuela Herrera, no podría excluirse de tal derecho, en tanto que ello implica la vulneración del principio antes indicado.

En consecuencia, corresponde **confirmar el punto 5** de la observación.

Cabe precisar que en el asiento D00005 de la partida N° 07015529 del Registro de Predios de Lima, consta la anotación de la demanda del proceso sobre declaración de mejor derecho de propiedad seguido por William Douglas Herrera Portocarrero contra Ricardo Ramón Zuzunaga Tolentino y otros, en el que el demandante sustenta su derecho, entre otros, en la escritura pública de división y partición del 22/10/1934, que ahora se presenta, y cuestiona los derechos de los demás copropietarios registrados en la mencionada partida. En tal sentido, la titularidad del predio y el mejor derecho de propiedad está siendo discutido en el Poder Judicial.

(...)

11. De otro lado, conforme se desprende de la cláusula cuarta de la escritura de división y partición, el predio materia de división y partición tiene un área de 16,707.85 m², dividiéndose en dos sub lotes de 8,353.92 m², los cuales han sido adjudicados uno a favor de Juan Manuel Herrera Ávalos y el otro a favor de María Hermelinda Herrera Viuda de Ciudad.

Sin embargo, de la revisión de la partida N° 07015529 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el predio tiene un área de 10,642.106 m², la misma que se obtuvo luego de la remensura del predio y la independización de un área de 7,897.53 m² para el asentamiento humano Tejada Alta N° 33. (Asiento B0002 página 13).

En tal sentido, se advierte que el acto rogado no se adecúa al antecedente registral, toda vez que dicho acto implica, además de la adjudicación, la independización de un predio en área que supera a la que se encuentra registrada en el mencionado antecedente.

Por lo tanto, corresponde **confirmar el punto 1** de la observación.

12. Dicho lo anterior, y estando a que no se ha adjuntado la documentación técnica necesaria para la independización de los predios adjudicados a favor de Juan Manuel Herrera Ávalos y María Hermelinda Herrera viuda de Ciudad, corresponde **confirmar el punto 3** de la observación.

A tal efecto, deberá tenerse en cuenta que los requisitos para la independización de predios se encuentran regulados en los artículos 60, 62 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

(...)

5. Como vemos, el Tribunal Registral, luego de analizar la escritura pública del 22/10/1934 otorgada ante el notario de Lima, Godofredo Loli, y los

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

antecedentes registrales correspondientes a la Foja 375-378 del Tomo 55, continúa en la Foja 413-414 del Tomo 55, y actualmente continúa en la partida registral n.º 07015529 del Registro de Predios de Lima, ha concluido lo siguiente:

- Según el asiento 1 de fojas 375 tomo 55 se registró el dominio en favor de Isidro Herrera. Posteriormente, en el asiento 2, ampliado por el asiento 3 y rectificado por el asiento 4 (fojas 376 tomo 55) consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Isidro Herrera en favor de Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos, Segunda Herrera y Manuela Herrera.

Posteriormente, se inscribieron transferencias por sucesión de Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Manuela Herrera, así como de sus herederos, por lo que el predio a la fecha se encuentra sujeto a la copropiedad conformada por todos ellos.

- En la escritura pública presentada fue otorgada por los herederos de Isidro Herrera, del cual no se advierte la intervención de Manuela Herrera, o de sus herederos, quienes figuran como titulares de derechos sobre el predio, por tanto la escritura de división y partición no se adecua con la partida registral.
- Mientras el Registro publicite que la titularidad del predio correspondió, entre otros, a Manuela Herrera, no podrá excluirse de tal derecho, por lo que implicaría vulnerar el principio de legitimación, y de lo expresado en el asiento 3 y 4 a la cónyuge le asisten derechos sobre el predio.
- La cláusula cuarta de la escritura de división y partición, el predio materia de división y partición tiene un área de 16,707.85 m², dividiéndose en dos sub lotes de 8,353.92 m², los cuales han sido adjudicados uno a favor de Juan Manuel Herrera Ávalos y el otro a favor de María Hermelinda Herrera Viuda de Ciudad, lo cual no se adecúa con lo publicitado en la partida n.º 07015529 del Registro de Predios de Lima, del que advierte que el predio tiene un área de 10,642.106 m², la misma que se obtuvo luego de la remensura del predio y la independización de un área de 7,897.53 m².
- No se ha adjuntado la documentación técnica necesaria para la independización de los predios adjudicados a favor de Juan Manuel Herrera Ávalos y María Hermelinda Herrera viuda de Ciudad.

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

6. Ahora bien, conforme se indicó en el último párrafo del numeral 4 del análisis que antecede, corresponderá dilucidar si en esta nueva presentación del título se han adjuntado documentos que permitan al Tribunal Registral emitir pronunciamiento distinto al ya realizado.

Así, de la revisión de la documentación presentada con el título, se aprecia que en esta nueva presentación no se han acompañado documentos adicionales que permitan realizar una calificación diferente a la expuesta anteriormente, por lo que de ser el caso, no encontrarse conforme con la Resolución emitida por este Tribunal puede recurrir al órgano jurisdiccional mediante la demanda contenciosa administrativa, dentro de los plazos establecidos.

Por lo tanto, conforme al literal b.2) del artículo 33 del RGRP, corresponde adoptar el criterio ya establecido en la Resolución n.º 1603-2019-SUNARP-TR-L de fecha 21/6/2019, por lo que **corresponde confirmar la observación formulada** por la primera instancia.

Agregar que, ante la solicitud del registrador en el sentido de adjuntar documentación técnica respecto de la independización, la recurrente señala desistirse de la independización, sin embargo, ello no procede toda vez que en el título presentado se está realizando la división y partición de una parte física de un predio inscrito. Sin embargo, aunque no existiera esta circunstancia el desistimiento debe cumplir la formalidad prevista en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, el recurrente señala que existía confusión con lo establecido en el Código Civil de 1852, y por ello los únicos herederos son Manuel Hilarión, Hermelinda, Juan Manuel Herrera Ávalos y Segunda Herrera, así también, señala que las partida 46620631 y 46918991 ingresaron al registro sin observaciones, sin reconocer a Manuela Herrera como heredera de Isidro Herrera. Ante ello, es importante resaltar, lo que ya se ha desarrollado en la Resolución n.º 1603-2019-SUNARP-TR-L, en el sentido que los asientos 2, 3 y 4 (ficha 376 del tomo 55), se encuentran protegidos por el principio de legitimación, es decir, que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, en tanto no se declare su invalidez por el órgano jurisdiccional. Por este mismo motivo, se desestiman los argumentos del apelante.

Asimismo, del escrito de apelación se advierte que en sede judicial, mediante expediente n.º 07862-2019-0-1801-JR-CI-31, sobre nulidad de asiento registral seguido por Williams Douglas Herrera Portocarrero contra

RESOLUCIÓN No. - 2913- 2023-SUNARP-TR

María Isabel Herrera Ciudad y otros, se pretende la nulidad del asiento 3 de la Foja 376 del Tomo 55, revisado el estado del proceso en la página web de consulta de expedientes judiciales del Poder Judicial, se observa que se encuentra “en trámite (pendiente)”, por lo que este asiento se encuentra sujeto a la decisión del órgano jurisdiccional.

Con la intervención de la vocal (s) Yovana Del Rosario Fernández Mendoza autorizada mediante Resolución N° 128-2023-SUNARP/PT del 02/6/2023 y la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Resolución N° 123-2023-SUNARP/PT del 02/6/2023

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

YOVANA DEL ROSARIO FERNANDEZ MENDOZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral