



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 12 de febrero 2021

APELANTE : **JACQUELINE GALLO PEREZ.**
TÍTULO : N° 1919507 del 28/10/2020.
RECURSO : N° 004579 del 18/12/2020.
REGISTRO : Predios de Ayacucho.
ACTO : Inclusión de dominio por petición de herencia.
SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA

Procede la inscripción de una sentencia de petición de herencia cuando en la partida registral en la que está inscrito el derecho de propiedad de los herederos demandados, todos o algunos de éstos cuentan con cuotas ideales de dominio que provienen de derechos sucesorios del causante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de dominio por petición de herencia en el predio inscrito en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, en virtud de la inscripción obrante en la partida electrónica N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho.

Para tal efecto, se presenta solicitud formulada por Jacqueline Gallo Pérez, el 28/10/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Ayacucho Lisbeth Roxana Nieto Cisneros observó el título en los términos siguientes:

(Se reenumera para mejor resolver)

ACTO: TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA

ANTECEDENTE: Se solicita los actos señalados respecto de la partida registral N° 11002276 del Registro de Propiedad Inmueble.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

DEFECTOS ADVERTIDOS:

Mediante solicitud de traslado de dominio de la sucesión intestada del causante Emiliano Sulca Mallqui, que obra inscrito en la partida registral N°07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas.

Se ha verificado la partida registral N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho y se establece que ya obra inscrita la sucesión de Emiliano Sulca Mallqui conforme asiento C-03, mas no así la sucesión de Leocadia Godoy Sulca y tampoco la petición de herencia conforme asiento C0001 de la partida registral N° 07002403; **A)** sin embargo, es pertinente señalar que conforme asiento C-04 y asiento C-05 doña Leocadia Godoy Sulca y **B)** Juan Silencianos Sulca Godoy, dispuso la totalidad de los derechos y acciones, por tanto ya no tiene titularidad sobre el predio que sea materia de traslado de dominio por sucesión, **C)** existiendo terceros registrales, por lo que se establece que ya obra actos posteriores de transferencia de dominio que gozan de la legitimidad registral y de la prioridad excluyente.

D) De otro lado, no se advierte que los terceros registrales estén notificados en el proceso, información que no es posible corroborar en el asiento C0001 de la partida registral N° 07002403.

3.-BASE LEGAL.-

-Art. 32° y 40°, del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Art. 98° del Reglamento de Inscripción al Registro de Predios.
Art. 2013 y 2015 del Código Civil.

Resolución 577-2019- SUNARP- TR-L de 01/03/2019

Tema: PETICIÓN DE HERENCIA.

Tema de Sumilla: PETICIÓN DE HERENCIA. No procede la inscripción de una sentencia de petición de herencia en la partida de un predio cuando el heredero demandado ya no tiene dominio inscrito, salvo que se hubiera anotado la demanda, debiendo existir identidad de proceso con la sentencia.

Resolución: 029-2017-SUNARP-TR-L de 08/01/2017

Tema: PETICIÓN DE HERENCIA. No procede la inscripción de una sentencia de petición de herencia en la partida de un predio cuando el heredero demandado ya no tiene dominio inscrito, salvo que se hubiera anotado la demanda, debiendo existir identidad de proceso con la sentencia.

4.- SUGERENCIAS.-

-Sírvese adjuntar solicitud aclaratoria sobre el traslado de dominio.
Subsanada las observaciones y determinado los actos a inscribir, se procederá con la liquidación definitiva de los derechos registrales conforme al art. 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El título materia de la rogatoria tiene su origen en un mandato judicial contenido en el Exp. N° 480-2009, cuyos partes judiciales respectivos obran en el título archivado N° 2018-02842128 de la partida registral N° 07002403, cuya traslación de dominio se solicita hacia la partida registral N° 11002276.

- La sentencia judicial declara fundada: a) la declaración judicial de heredero, declarando a Faustino Ayvar Sulca, representando por sus sucesores procesales, como heredero de Emiliano Sulca Mallqui y Leocadia Godoy Soto, al haber premuerto la causante y progenitora María Sulca Godoy, y b) la petición de herencia que ordenó que el demandante, reemplazado por sus sucesores procesales, concurren conjuntamente con los demandados Juan Silenciano Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca (heredero forzoso de Emilia Sulca Godoy) en la herencia causada por su extinto abuelo Emiliano Sulca Mallqui, del predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Ramón Castilla número 899 y Avenida Aviación sin número, primera cuadra.

- Si bien las resoluciones invocadas por la registradora, son correctas en contenido e interpretación, no se hace una adecuada interpretación de los asientos 00004 y 00005 de la partida registral N° 11002276.

- Los titulares primigenios del predio *submateria* fueron Emiliano Sulca Mallqui y Leocadia Godoy Soto. En el asiento C-3 de la partida, se advierte que tras el fallecimiento de Emiliano Sulca lo suceden su esposa Leocadia Godoy Soto y sus dos hijos Juan Silenciano Sulca Godoy y Emilia Sulca Godoy, adquiriendo participación y derechos de copropiedad según los porcentajes previsto en el Código Civil, (50% a favor de la esposa y el otro 50% a favor de sus tres herederos legales en forma equitativa entiéndase en porcentajes de 16.7%).

- En el asiento C0004, se hace referencia a que el demandado Juan Silenciano Suica Godoy y su esposa adquirieron los derechos y acciones que le correspondían a Leocadia Godoy Soto Vda de Sulca, derechos y acciones que este última habría adquirido conforme el asiento 00003 (por sucesión), de tal forma que el demandado Juan Silenciano Sula Godoy adquirió más derechos y acciones sobre el predio materia de rogatoria.

- En el asiento C0005, se advierte un acto de disposición por parte de Juan Silenciano Sulca Godoy y Leocadia Godoy Soto, quienes transfieren a título oneroso a favor de Alberto Loayza Fernández y su esposa Victoria Salvatierra Méndez, una parte de sus derechos y acciones, no obstante



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

ello, revisado el título archivado se advierte que, en el artículo primero de la escritura, el transferente afirma ser propietario de una extensión de 1053.33 m², al adquirirlo por: 1) anticipo de legítima de su madre Leocadia Godoy Soto Vda. de Sulca respecto a un área de 790 m² y 2) en calidad de herencia causada de su padre Emiliano Sulca Mallqui un área de 263.33 m² (16.7% de acciones y derechos); de tal forma que este acto de disposición que se inscribe en este asiento (a favor de Alberto Loayza Fernández y esposa) es sobre un porcentaje de derechos y acciones que en área representa solo 176.40 m², quedando en titularidad del heredero demandado Juan Silenciano Sulca Godoy un buen número de derechos y acciones, tanto más si al tratarse de una propiedad indivisa, con cuotas ideales no es posible determinar qué parte de la propiedad fue transferida.

- Por tanto, la observación en relación a la titularidad del demandado sobre el predio materia de rogatoria, se encuentra fuera de lugar y no corresponde al contenido de los asientos registrales ni títulos archivados; de tal forma que corresponde proceder a la inscripción de la petición de herencia contenida en la sentencia judicial.

- De la revisión de los fundamentos de hecho de la sentencia emitida en el Exp. 480-2009, literal iii) se consigna expresamente que Teófilo Gladio García Sulca es representante sucesorial de Emilia Sulca Godoy, conforme el asiento c-3 de la partida N° 11009276, siendo que esta última adquirió derechos y acciones en calidad de sucesora de Emiliano Sulca Mallqui; además incrementó su participación al haber adquirido el 13% de acciones y derechos (véase asiento N° 000002) con lo cual Emilia Sulca Godoy cuenta con dominio inscrito sobre el inmueble materia de petición de herencia.

- Teófilo Gladio García Sulca no figura como titular registral en la partida N° 11002276; sin embargo es heredero forzoso de Emilia Sulca Godoy, conforme al asiento A0001 de la partida N° 11058824 del Registro de Personas Naturales. En tal sentido, resulta evidente que Teófilo Gladio García Sulca, sucesor procesal de Emilia Sulca Godoy, tiene derechos de copropiedad sobre el inmueble materia de rogatoria. En conclusión, Emilia Sulca Godoy, demandada a través de su sucesor procesal, aún tiene derechos de copropiedad inscritos.

- Por lo expuesto, debe revocarse la observación y proceder con la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 33 fojas 331 trasladado a la ficha N° 90302791 que continúa en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

A fojas 331 y siguientes del tomo 33 trasladado a la ficha N° 90302791 que continúa en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, corre inscrito el inmueble ubicado en Av. Aviación y Mariscal Castilla N° 899, distrito de Ayacucho, provincia Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 1,480.00 m2. conforme consta en el asiento B0003.

En el asiento c-1) rectificado por el asiento c-2), consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Emiliano Sulca Mallqui y su esposa Leocadia Godoy Soto de Sulca.

En el asiento c-3) consta que Leocadia Godoy Soto, Juan Silencianos Sulca Godoy y Emilia Sulca Godoy han adquirido las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían a Emiliano Sulca Mallqui, quien falleció intestado el 20/1/1984 según sentencia del 22/1/1988 expedida por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Huamanga Eduardo Conde Gutiérrez.

En el asiento c-4) consta que Juan Sulca Godoy y su esposa Julia Lloclla Huamán de Sulca adquieren las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondía a Leocadia Godoy Soto Vda. de Sulca; en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 12/9/1989 y aclaratoria del 27/11/1991, ambas otorgadas ante el notario Enrique Mavila Rosas. (Título archivado N° 15716 del 28/12/1991)

En el asiento c-5) consta que Alberto Loayza Fernández y su esposa Victoria Salvatierra Méndez adquieren una parte de las acciones y derechos que sobre el inmueble les correspondían a Juan Sulca Godoy y Leocadia Godoy Soto; en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 24/9/1991 otorgada ante el notario Alipio Remon B. (Título archivado N° 1712 del 17/11/1994)

En el asiento C00001 consta que Alejandro Salomón Sulca Lluclla, Francisco Rolando Sulca Lluclla, María Eugenia Sulca Lluclla, Edgar Tomas Sulca Lluclla, Yolanda Mercedes Sulca Lluclla, Marco Antonio Sulca Lluclla, Gladis Rosa Sulca Lluclla, Elsa Doris Sulca Lluclla, Willy Juan Sulca Lluclla y Juan Silencianos Sulca Godoy han adquirido las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondía a Julia Lluclla Huamán, quien falleció intestada el 23/4/1998, en virtud de haber sido declarados sus herederos. Asimismo, se rectifica el asiento 4-c) que antecede, en el sentido que el nombre correcto de la cónyuge propietaria es Julia Lluclla Huamán.

En el asiento C0002 corre inscrito que Emilia Sulca Godoy adquirió el 13.68% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a Juan Silencianos Sulca Godoy, en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 5/2/2002 y sus aclaratorias



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

del 15/5/2002 y 5/8/2002 otorgadas ante el notario de Ayacucho Enrique Mavila Rosas.

Tomo 4 fojas 153 que continúa en la partida electrónica N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho

En el asiento 1, tomo 4 fojas 153 consta que por escrito 30/6/1987 se ha solicitado la declaratoria de herederos de Emiliano Sulca Mallqui, ante el Segundo Juzgado en lo Civil de Huamanga que despacha el juez Víctor Eduardo Conde Gutiérrez.

En el asiento 2, tomo 4 fojas 153 consta inscrita la sucesión intestada del causante Emiliano Sulca Mallqui, fallecido el 20/1/1984, en mérito de la sentencia del 22/1/1988 expedida por el juez suplente del Segundo Juzgado en lo Civil de Huamanga Víctor Mario Huamán Ore, declarándose como herederos legales a sus hijos Juan Silencianos Sulca Godoy y Emilia Sulca Godoy.

En el asiento D00001 corre inscrito el traslado del asiento 3 del tomo 5 fojas 927 de la partida 07015560 menos antigua del Registro de Sucesiones Intestadas a la presente partida, en aplicación del artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos, por haberse omitido la ampliación de la sentencia del 10/3/1989 expedido por el juez del Primer Juzgado En lo Civil de Huamanga Edilberto Barzola que falla declarando heredera legal de Emiliano Sulca Mallqui a su cónyuge supérstite Leocadia Godoy Soto.

En el asiento C00001 consta que por sentencia (Resolución N° 19) del 31/8/2011 expedida por el juez del Primer Juzgado Civil de Huamanga Carlos Morales Hidalgo, confirmada por sentencia de vista N° 27 del 23/7/2012, consentida y ejecutoriada mediante Resolución N° 28 del 12/3/2013 se confirma en parte la sentencia apelada, en cuanto se declara fundada la demanda de petición de herencia y declaratoria como herederos interpuesto por Faustino Ayvar Sulca, quien por fallecimiento ha sido reemplazado por sus sucesores procesales: Lina Mercedes Quispichito Castro, Miguel Ángel Ayvar Quispichito, José Carlos Ayvas Quispichito, Luis Ángel Ayvar Quispichito y Fredy Fausto Ayvar Quispichito, en contra de Juan Silencanos Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca, y declara que Faustino Ayvar Sulca en su condición de nieto del causante Emiliano Sulca Mallqui, es heredero del causante en línea recta descendente, al haber premuerto al causante su progenitora María Sulca Godoy. Asimismo, Faustino Ayvar Sulca, reemplazado en este proceso por sus sucesores procesales, en su condición de nieto de la causante Leocadia Godoy Soto, es heredero de la causante en línea recta descendente, al haber premuerto al causante su progenitora María Sulca Godoy. Declarando que el demandante, reemplazado en este proceso por sus sucesores procesales, concurren conjuntamente con los demandados Juan Silencianos Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca, en la



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

herencia causada por su extinto abuelo Emiliano Sulca Mallqui, del predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Ramon Castilla número 899 y Avenida Aviación sin número, primera cuadra, del distrito de Ayacucho, para que pueda tomar posesión de la misma en la parte que se determine en el proceso.

Asimismo, declararon nula la referida sentencia en cuanto precisa que el inmueble que constituye la masa hereditaria dejada por el indicado causante tiene un área de 527 metros cuadrados. (Exp. N° 2009-00480-0-0501-JR-CI-01).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si procede la inscripción de la petición de herencia cuando algunos de los herederos demandados han transferidos las cuotas ideales provenientes de los derechos sucesorios.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al artículo 660 del Código Civil, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

Dichos sucesores son herederos testamentarios cuando suceden en virtud de un testamento e intestados cuando heredan por imperio de la Ley en ausencia de testamento.

Sin embargo, puede darse el caso que los sucesores de un causante no hayan sido declarados o instituidos como tales, o habiéndolos sido, resultan ajenos a ellos la tenencia, posesión y/o dominio efectivo de los bienes que conforman la herencia.

Ante tal situación, se ha previsto la acción petitoria contenida en el artículo 664 del Código Civil que señala lo siguiente:

“Artículo 664.- El derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o parte a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él.

A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se han preterido sus derechos.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

Las pretensiones a que se refiere este Artículo son imprescriptibles y se tramitan como proceso de conocimiento”.

2. Del primer párrafo del tenor citado del artículo en mención se advierte que la pretensión petitoria corresponde al heredero, es decir, al sucesor no declarado o instituido como tal, a efectos de ostentar la posesión real de los bienes de la herencia que le pertenecen.

Como puede apreciarse, en dicho supuesto no se pretende ni se cuestiona la vocación hereditaria del accionante, pues, ostenta dicho título sucesorio.

Tal pretensión es dirigida contra los herederos, para excluirlos o concurrir con ellos, según se trate del orden sucesorio previsto en el 816¹ del Código Civil y según las disposiciones de sucesiones contempladas en el Libro IV del citado código sustantivo.

3. El segundo párrafo del artículo 664 del Código Civil prevé una pretensión adicional a la petición de herencia, consistente en la de declararse heredero al peticionante. Es decir, el actor no es un heredero declarado y reconocido como tal -calidad que se requiere para pretender la petición de herencia- sino aquel que se considera llamado a suceder al causante reclamando, mediante tal pretensión, su posición hereditaria.

Evidentemente, la acumulación prevista de la pretensión de declaración de heredero conjuntamente con la pretensión de herencia, otorgará, en el supuesto de declararse fundada la demanda, la posesión real y efectiva de los bienes de la masa hereditaria, para lo que se requiere necesariamente que el actor sea heredero o se le reconozca como tal en el mismo proceso, pues como se ha mencionado la auténtica pretensión de herencia de bienes supone que el accionante ostente dicho título conforme al artículo 664 en mención, en cuya parte primera señala que: «El derecho de petición de herencia corresponde al heredero [...]».

4. Tal distinción de las pretensiones previstas en el artículo 664 del Código Civil ha sido materia de comentario; así, Guillermo Lohmann Luca de Tena² señala lo siguiente:

“El artículo gobierna dos situaciones diversas: (1) el reclamo total o parcial de la herencia contra otra persona, a fin de excluirla de la posición

¹ Artículo 816.- Órdenes sucesorios

Son herederos del primer orden, los hijos y demás descendientes; del segundo orden, los padres y demás ascendientes; del tercer orden, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho; del cuarto, quinto y sexto órdenes, respectivamente, los parientes colaterales del segundo, tercer y cuarto grado de consanguinidad.

El cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho también es heredero en concurrencia con los herederos de los dos primeros órdenes indicados en este artículo

² LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. *Código Civil Comentado*. Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 2010, p. 23.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

hereditaria, o para que la comparta con el reclamante, y (2) el reclamo por el heredero de ciertos bienes hereditarios, que no es genuino reclamo de herencia, sino reclamo de bienes pertenecientes al caudal hereditario que son detentados por quien no es sucesor único, o que lisa y llanamente actúa como sucesor sin serlo”.

A mayor abundamiento sobre la petición de herencia, Lohmann³ añade:

[...] puede subdividirse en varias. Una consiste en la genuina petición de herencia, que es pura invocación de derecho a heredar, que se sostiene contra otro sujeto que argumenta igual o mejor derecho. Otra es la acción por caducidad o por preterición, que persigue obtener un título de heredero, para lo cual previamente es preciso retirar en todo o parte el título de otro. En estas dos últimas acciones se persigue, pues, que no valga una disposición testamentaria o una sentencia judicial de un proceso no contencioso de declaración de herederos. La tercera es de reclamo del contenido general o específico de la herencia por quien ya es heredero. Esta última no es acción petitoria de herencia sino petitoria de conjunto de bienes (y, en su caso, también de derechos y obligaciones), y en ella sólo se cuestiona la tenencia de los bienes materia de la herencia, porque los posee otro que tiene igual o menor derecho que el actor, y prescindiendo de si los detenta con título testamentario o ab intestado. [...]

5. Con el presente título se solicita la inscripción de dominio por petición de herencia en el predio inscrito en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, en virtud de la inscripción obrante en la partida electrónica N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho.

La registradora observó el título señalando que conforme el asiento c-4 y c-5 de la partida N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, Leocadia Godoy Sulca y Juan Silencianos Sulca Godoy transfirieron la totalidad de sus derechos y acciones; por tanto, ya no tienen titularidad sobre el predio materia de traslado de dominio por sucesión, existiendo terceros registrales. Asimismo, no se advierte que los terceros registrales estén notificados en el proceso, información que no es posible corroborar en el asiento C0001 de la partida N° 07002403.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede la inscripción de la petición de herencia solicitada.

6. De la revisión del tomo 4 fojas 153 que continúa en la partida electrónica N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho se aprecian las siguientes inscripciones:

- En el asiento 1, tomo 4 fojas 153 consta que por escrito 30/6/1987 se ha solicitado la declaratoria de herederos de Emiliano Sulca Mallqui,

³Ídem, p. 24.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

ante el Segundo Juzgado en lo Civil de Huamanga que despacha el juez Víctor Eduardo Conde Gutiérrez.

- En el asiento 2, tomo 4 fojas 153 consta inscrita la sucesión intestada del causante Emiliano Sulca Mallqui, fallecido el 20/1/1984, en mérito de la sentencia del 22/1/1988 expedida por el juez suplente del Segundo Juzgado en lo Civil de Huamanga Víctor Mario Huamán Ore, declarándose como herederos legales a sus hijos Juan Silencianos Sulca Godoy y Emilia Sulca Godoy.

- En el asiento D00001 corre inscrito del traslado del asiento 3 del tomo 5 fojas 927 de la partida 07015560 menos antigua del Registro de Sucesiones Intestadas a la presente partida, en aplicación del artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos, por haberse omitido la ampliación de la sentencia del 10/3/1989 expedida por el juez del Primer Juzgado en lo Civil de Huamanga Edilberto Barzola que falla declarando heredera legal de Emiliano Sulca Mallqui a su cónyuge supérstite Leocadia Godoy Soto.

- En el asiento C00001 consta que por sentencia (Resolución N° 19) del 31/8/2011 expedida por el juez del Primer Juzgado Civil de Huamanga Carlos Morales Hidalgo, confirmada por sentencia de vista N° 27 del 23/7/2012, consentida y ejecutoriada mediante Resolución N° 28 del 12/3/2013 se confirma en parte la sentencia apelada, en cuanto se declara fundada la demanda de petición de herencia y declaratoria como herederos interpuesto por Faustino Ayvar Sulca, quien por fallecimiento ha sido reemplazado por sus sucesores procesales: Lina Mercedes Quispichito Castro, Miguel Ángel Ayvar Quispichito, José Carlos Ayvas Quispichito, Luis Ángel Ayvar Quispichito y Fredy Fausto Ayvar Quispichito, en contra de Juan Silencianos Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca, y declara que Faustino Ayvar Sulca en su condición de nieto del causante Emiliano Sulca Mallqui, es heredero del causante en línea recta descendente, al haber premuerto al causante su progenitora María Sulca Godoy. Asimismo, Faustino Ayvar Sulca, reemplazado en este proceso por sus sucesores procesales, en su condición de nieto de la causante Leocadia Godoy Soto, es heredero de la causante en línea recta descendente, al haber premuerto al causante su progenitora María Sulca Godoy. Declarando que el demandante, reemplazado en este proceso por sus sucesores procesales, concurren conjuntamente con los demandados Juan Silencianos Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca, en la herencia causada por si extinto abuelo Emiliano Sulca Mallqui, del predio ubicado en la esquina formada por la Avenida Ramón Castilla número 899 y Avenida Aviación sin número, primera cuadra, del distrito de Ayacucho, para que pueda tomar posesión de la misma en la parte que se determine en el proceso. Asimismo, declararon nula la referida sentencia en cuanto precisa que el inmueble que constituye la masa



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

hereditaria dejada por el indicado causante tiene un área de 527 metros cuadrados. (Exp. N° 2009-00480-0-0501-JR-CI-01).

En virtud a este último asiento se solicita la inscripción de dominio por petición de herencia en el predio inscrito en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho.

7. De la revisión del citado antecedente registral, que corresponde al inmueble ubicado en Av. Aviación y Mariscal Castilla N° 899, distrito de Ayacucho, provincia Huamanga y departamento de Ayacucho, se advierte que originalmente el dominio correspondía a Emiliano Sulca Mallqui y su esposa Leocadia Godoy Soto de Sulca. (Asiento c-1 rectificado por el asiento c-2).

Al fallecimiento de Emiliano Sulca Mallqui se transfiere el dominio de las cuotas ideales que le correspondían (50%⁴) a favor de sus herederos: Leocadia Godoy Soto, Juan Silencianos Sulca Godoy y Emilia Sulca Godoy (Asiento c-3).

Posteriormente a dicho acto se han registrado las siguientes transferencias por parte de los herederos:

- En el asiento c-4) consta que Juan Sulca Godoy y su esposa Julia Lloclla Huamán de Sulca adquieren las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondía a Leocadia Godoy Soto Vda. de Sulca; en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 12/9/1989 y aclaratoria del 27/11/1991, ambas otorgadas ante el notario Enrique Mavila Rosas.

La citada inscripción se realizó en mérito del archivado N° 15716 del 28/12/1991, en la que obra legajada, entre otros documentos, la escritura pública del 12/9/1989 otorgada ante el notario Enrique Mavila Rosas. En las cláusulas primera y segunda del mencionado instrumento público se pactó lo siguiente:

“PRIMERA

Yo, Leocadia Godoy Soto Vda.de Sulca soy propietaria actual de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la esquina formada por la Av. Mcal Castilla y Av. Aviación (...) en la siguiente proporción del 50% por mis gananciales conforme a ley, por haber adquirido todo el predio a título oneroso de compraventa, dentro de la sociedad conyugal que formé con mi extinto esposo don Emilio Sulca Mallqui (...); y de ¼ parte proindivisa de la otra mitad, como herencia de dicho mi extinto esposo, (...) mientras que las ¾ de dicha mitad corresponde a mis hijos Juan Silencianos, Emilia y María Sulca Godoy, ésta ya extinta, por lo tanto representada por sus hijos mis nietos Faustino y Lucio Ayvar Sulca.

⁴ Cabe mencionar que le corresponde sólo el 50% de cuotas ideales sobre el predio, pues este fue adquirido durante la sociedad de gananciales con Leocadia Godoy Soto.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

SEGUNDA

A la fecha, por el presente acto jurídico, ejercitando el derecho de propiedad amparado por el art. 923 del C.C., **la integridad de mis derechos y acciones** descritas en la cláusula anterior, **es decir la mitad que me corresponde por mis gananciales y una cuarta partes de la otra mitad que me corresponde como herencia de mi extinto esposo**, dejando a salvo los derechos y acciones de mis 3 pre mencionados hijos, **doy en venta real y enajenación perpetua a favor de mi hijo** citado don **Juan Silencianos Sulca Godoy**, por el precio total y convencional de cinco millones de intis (...), suma que declaro haber ya recibido en su totalidad (...).” (El resaltado es nuestro).

En el título archivado N° 15716 del 28/12/1991 también obra la escritura pública aclaratoria del 27/11/1991 otorgada ante el notario Enrique Mavila Rosas, cuya cláusula segunda consta lo siguiente:

“SEGUNDA.- En la fecha, por el presente acto jurídico, **ambas partes contratantes**, en honor a la verdad, (...) **aclaremos y rectificamos en lo referente a mi acción heredada, a mi pre mencionado extinto esposo** don **Emiliano Sulca Mallqui**, pues, según las sentencias (...) recaídas en los procesos de declaratoria de herederos de dicho mi causante (...), hemos sido declarados herederos sólo yo y mis hijos Juan Silencianos Sulca Godoy (actual comprador) y Emilia Sulca Godoy, mas no así María Sulca Godoy, de tal suerte que **mi acción heredada, materia de dicha venta, es de una tercera parte pro-indivisa** de la otra mitad del predio matriz **y no una cuarta parte** que, en forma equivocada aparece en dicha escritura de compraventa, a favor de mi hijo Juan Silencianos.- Yo Juan Silencianos Sulca Godoy, enterados del tenor de la presente minuta, acepto en todas sus partes, por ser fiel expresión de la verdad.” (El resaltado es nuestro).

De la lectura de las cláusulas contenidas en la escritura pública del 12/9/1989 y aclaratoria del 27/11/1991, se puede verificar que Leocadia Godoy Soto transfirió a título oneroso la totalidad de las alícuotas que le pertenecían sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho.

8. Otra de las transferencias realizada por parte de los herederos es la siguiente:

- En el asiento c-5) consta que Alberto Loayza Fernández y su esposa Victoria Salvatierra Méndez adquieren una parte de las acciones y derechos que sobre el inmueble les correspondían a Juan Sulca Godoy y Leocadia Godoy Soto; en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 24/9/1991 otorgada ante el notario Alipio Remón B.

La citada inscripción se realizó en mérito del archivado N° 1712 del 17/11/1994, en la que obra legajada la escritura pública del 24/9/1991



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

otorgada ante el notario Alipio Remón B. En las cláusulas primera y segunda del mencionado instrumento público se pactó lo siguiente:

“PRIMERA

Yo, Juan Silenciano Sulca Godoy, soy dueño legal y poseedor de un inmueble urbano (...), situado en la esquina que forma un ángulo entre las avenidas Mariscal Castilla y Aviación, de esta ciudad, por haber adquirido en la siguiente forma: A) Por escritura de anticipo de legítima otorgada por mi madre doña Leocadia Godoy Soto Viuda de Sulca, de fecha diez de agosto de mil novecientos ochentiocho, ante el notario don Aparicio Medina Ayala, de esta ciudad, en una extensión de setecientos noventa metros cuadrados o sea el cincuenta por ciento de sus derechos gananciales (...), por haber adquirido mi madre entre su esposo don Emilio Sulca Mallqui, (...) y B) Por herencia de mi padre don Emilio Sulca, declarado por sentencia de declaratoria de herederos (...) estando inscrito en el asiento dos, fojas ciento cincuentitres, tomo cuatro del Registro de Declaratoria de Herederos, en una extensión de doscientos sesentitres metros cuadrados treintitres centímetros cuadrados. Consiguientemente ambas propiedad en forma pro-indivisa o en condominio entre mi madre, yo Juan Silenciano Sulca y mis coherederos Emilia Sulca y herederos de María Sulca; pero posteriormente se ha realizado la división determinada por copropietaria de la compra matriz o sea mi madre doña Leocadia Godoy Viuda de Sulca, en forma verbal y en condición de madre y propietaria (...).

SEGUNDA.- En consecuencia con los derechos invocados en la cláusula primera de esta minuta, doy en venta real y perpetua a favor de mis compradores don Alberto Loayza Fernández y Victoria Salvatierra Méndez, una fracción de terreno urbano e integrante de mi propiedad mencionada en los acápite (A) y (B) de la cláusula precedente (...) en una extensión de ciento setentiseis metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados (176.40 m²); con los límites siguientes (...). SEXTA.- Yo, Leocadia Godoy Viuda de Sulca, en conformidad de esta venta que realiza mi anticipado hijo, con mi consentimiento, intervengo en este acto jurídico y así para ratificar la posesión o ubicación de mis derechos gananciales y acción de mi anticipado, como también de mis otras hijas Emilia y María Sulca, como resultante de la división y acciones entregadas a cada uno de ellos, en condición de propietaria compradora del inmueble matriz (...). (El resaltado es nuestro).

Asimismo, del título archivado N° 1712 del 17/11/1994 se aprecia que en la calificación registral, éste título fue observado inicialmente por no haberse registrado la escritura pública de anticipo de legítima del 10/8/1988 ni la división y partición entre la copropietaria Emilia Sulca Godoy y el vendedor Juan L. Sulca Godoy, conforme se hace referencia en la cláusula primera de la escritura pública del 24/9/1991.

De lo expuesto, se advierte que Juan Silenciano Sulca Godoy transfiere una parte material (176.40 m²) del predio; sin embargo, al no registrarse el título casual que contiene el anticipo de legítima ni la división y partición que se menciona en la cláusula primera de la escritura pública del 24/9/1991, se califica como una transferencia de acciones y derechos (que en área representa 176.40 m²).



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

9. Asimismo, si bien en la escritura pública del 24/9/1991 intervino Leocadia Godoy Soto, no es ella la que enajena parte de las acciones y derechos que en área representa 176.40 m², sino Juan Silenciano Sulca Godoy.

En tal sentido, podemos advertir que se ha incurrido en error en la extensión del asiento c-5) de la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, porque en dicho asiento figura que Leocadia Godoy Soto conjuntamente con Juan Silenciano Sulca Godoy, transfirieron una parte de las acciones y derechos del predio inscrito en esta partida, cuando lo correcto es que solo este último fue el que realizó la transferencia.

Por tanto, corresponde que la registradora encargada de la calificación del presente título realice la respectiva rectificación conforme lo establecen los artículos 76 y 82 del Reglamento General de los Registros Públicos⁵, a efectos de dar una correcta publicidad.

10. Finalmente, la última transferencia realizada por parte de los herederos es la que se encuentra inscrita en el asiento C0002:

- En el asiento C0002 corre inscrito que Emilia Sulca Godoy adquirió el 13.68% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a Juan Silencianos Sulca Godoy, en virtud de la compraventa otorgada por ambas partes mediante escritura pública del 5/2/2002 y sus aclaratorias del 15/5/2002 y 5/8/2002 otorgadas ante el notario de Ayacucho Enrique Mavila Rosas.

En virtud de las transferencias indicadas, así como el traslado de dominio por sucesión inscrita en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11002276 del Registro de Predios de Ayacucho, se puede concluir que el predio se encuentra sujeto a copropiedad.

11. Ahora bien, como se puede apreciar algunos de los herederos de Emiliano Sulca Mallqui, declarados como tales en el asiento c-3), han transferido la totalidad de sus cuotas ideales, tal es el caso de Leocadia Godoy Soto. Por lo tanto, al haber transferido la totalidad de cuotas ideales, no ostenta derecho de propiedad que pudiera ser afectado por la petición de herencia. Se deja constancia que no obra en la partida registral

⁵ Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales. (...)."

Artículo 82.- Rectificación de error material

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

anotación de demanda que hubiera reservado prioridad para la inscripción de la sentencia de petición de herencia.

Sin embargo, el hecho que una de las herederas no ostente actualmente derecho de propiedad alguno sobre la partida del predio que perteneció al causante, no impedirá la inscripción de la petición de herencia siempre que exista al menos un heredero que aún ostente derecho de propiedad inscrito. Por lo expuesto, se deja sin efecto el literal A) de la observación.

El heredero Juan Silencianos Sulca Godoy, a quien le correspondía el 16.6666% de la masa hereditaria de Emiliano Sulca Mallqui, aún ostenta derecho de propiedad inscrito. Por ello, corresponde revocar el literal B).

Asimismo, conforme puede apreciarse de la partida aún existen cuotas ideales adquiridas por Emilia Sulca Godoy, heredera en virtud de la sucesión de Emiliano Sulca Mallqui.

Al respecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 664 del Código Civil, al existir cuotas ideales que provienen de título sucesorio del causante, sería posible inscribir la petición de herencia rogada sobre dichas cuotas ideales.

Sin embargo, del título archivado que dio mérito a la inscripción de la petición de herencia en el Registro de Sucesiones Intestadas se aprecia que figuran como demandados Juan Silencianos Sulca Godoy y Teófilo Gladio García Sulca. No figura como demandada Emilia Sulca Godoy. Es cierto que ella falleció el 5/9/2008, sin embargo, debió emplazarse a todos sus herederos: sus 8 hijos que figuran en la declaración de herederos inscrita en la partida N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho. De los 8 hijos de Emilia Sulca Godoy, sólo figura como demandado en el proceso de petición de herencia uno de ellos: Teófilo Gladio García Sulca.

La Registradora señala que no se ha emplazado a los terceros que adquirieron cuotas ideales sobre el predio que les transfirieron los herederos. Sin embargo, los terceros que adquirieron cuotas ideales de los herederos que ostentaban derechos inscritos no pueden verse afectados. La petición de herencia se dirige contra los herederos declarados, y no puede afectar a los terceros (salvo que hubiera obrado anotada demanda de petición de herencia). Al no poder ser afectados, no es necesario tampoco que sean emplazados en el proceso de petición de herencia. Por ello se revoca el literal C).

12. En ese sentido, procedería la inscripción de la petición de herencia inscrita en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 07002403 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho, respecto de las cuotas ideales de los herederos demandados que les fueron transmitidas en



RESOLUCIÓN No. - 320 -2021-SUNARP-TR-L

virtud de la sucesión del causante Emiliano Sulca Mallqui, y que no han sido transferidas a terceros.

En este caso, procedería inscribir la petición de herencia respecto de las cuotas ideales adquiridas por herencia de su padre que aún ostenta Juan Silencianos Sulca Godoy.

En cuanto a las cuotas ideales adquiridas por Emilia Sulca Godoy, se reitera que ella no figura como demandada en los actuados sobre petición de herencia que obran en el registro. En todo caso, podría acreditarse que ella o sus herederos fueron emplazados pero mientras ello no ocurra no es posible inscribir la petición de herencia respecto de sus cuotas ideales. En ese sentido se confirma el literal D) de la observación, debiendo entenderse que se refiere a la heredera Emilia Sulca Godoy o a sus herederos.

Interviene la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles autorizada mediante Resolución N° 035-2021-SUNARP/PT del 1/2/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. DEJAR SIN EFECTO el literal A) y REVOCAR los literales B) y C) y CONFIRMAR el literal D) de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos expresados en el presente análisis.

2. DISPONER la rectificación por error material advertido en el numeral 9 del presente análisis.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES**

Tribunal/Resoluciones2021/19192057-2020
P.eml



Firmado digitalmente por:
ALIAGA HUARIPATA Luis
Alberto FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 12/02/2021 12:29:45-0500



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 12/02/2021 10:04:37-0500



Firmado digitalmente por:
GUEVARA PORLLES Karina
Rosario FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 12/02/2021 10:47:55-0500