



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -033 -2021-SUNARP-TR****Lima, 23 de abril 2021**

**APELANTE** : **ESTEBAN GUBBINS CAMPBELL**  
**TÍTULO** : N° 1861287 del 22/10/2020 (SID).  
**RECURSO** : Escrito presentado el 20/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Transferencia por sucesión.  
**SUMILLA** :

**REPRESENTACIÓN SUCESORIA**

La transmisión de los derechos por representación sucesoria opera en forma automática a favor de los descendientes, si la premoriencia y la existencia de los descendientes se acredita con documentos fehacientes, no siendo necesaria que se rectifique la inexactitud registral previamente en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la transferencia por sucesión en favor de Esteban, Vicente, Joaquín y Tomas Gubbins Campbell, en representación sucesoria en línea recta descendente de Carlos Alejandro Gubbins Cox, quien premurió a su padre, el causante Alejandro Henry Gubbins Granger, este último con testamento inscrito en la partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos de Lima, respecto de los predios registrados en las partidas electrónicas N° 45026647, 43036246, 43078704, 11973453, 12609256 y 45198707 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 14483661 del Registro de Sucesiones de Lima.

Para tal efecto se presentó solicitud del 22/10/2020 suscrita por el notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía.

Con el reingreso del 7/1/2021, se presentó un escrito suscrito por el notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía.

Asimismo, con el recurso de apelación se presentó la solicitud de desistimiento parcial de rogatoria de calificación respecto de la partida N° 43078704 del Registro de Predios de Lima, suscrita por el notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía, y el cargo de recepción de apelación que



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

emitido por el Sistema de Intermediación Digital SUNARP, con fecha 20/1/2021.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Diana Giannina Velis Pajuelo, el 18/1/2021, formuló la siguiente observación:

#### [Se reenumera para un mejor resolver]

[1] Visto el reingreso se le reitera que, considerando que su solicitud de Sucesión Intestada deriva de la sucesión primigenia de ALEJANDRO HENRY GUBBINS GRANGER es preciso volver a indicar que revisada la PE N° 11068961 del Registro de Testamentos, no se desprende que se haya aclarado la inexactitud registral advertida respecto del heredero CARLOS ALEJANDRO GUBBINS COX quien habría fallecido con anterioridad al testador. En ese sentido, y en estricto cumplimiento del art. 52° del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, resulta necesario rectificar el asiento C 00001 de la PE N° 11068961 del Registro de Testamentos respecto del heredero arriba indicado.

[2] Asimismo, no se advierte que se haya desistido respecto a la PE N° 43036246 del Registro de Propiedad Inmueble, donde el causante no tiene titularidad.

[3] Por tanto, se procede a reiterar la observación formulada con fecha 09/11/2020, en el extremo siguiente:

"Revisada la solicitud del 22/10/2020, esta se refiere al traslado de dominio por sucesión del causante CARLOS ALEJANDRO GUBBINS COX (inscrita en la PE N° 13548730 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima) en las PE N° 11973453, 12609256, 43078704, 45026647, 45198707 y 43036246, señalando textualmente a favor de: ESTEBAN, VICENTE, JOAQUÍN y TOMÁS GUBBINS CAMPBELL; al respecto se señala lo siguiente:

1. Revisada la PE N° 13548730 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima se advierte que también ha sido declarada heredera la cónyuge supérstite JOSSELYN CAMPBELL FERNANDINI. Por tanto, deberá aclarar su rogatoria, o rectificar la misma, toda vez que los herederos del causante son todos los declarados por el notario, incluyendo a la cónyuge.

Se deja constancia que si bien se señala que el heredero CARLOS ALEJANDRO GUBBINS COX adquirió acciones y derechos como hijo del causante ALEJANDRO HENRY GUBBINS GARNER, previamente deberá inscribirse en el Registro de Testamentos la rectificación del asiento C00001 de la PE N° 11068961 correspondiente al testador ALEJANDRO HENRY GUBBINS GARNER, al existir inexactitud registral, toda vez que consta como heredero un hijo premuerto CARLOS ALEJANDRO



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

GUBBINS COX, siendo que en su lugar deberán concurrir por estirpe sus herederos en línea recta.

Una vez rectificado el Testamento, procedería el traslado solo a las PE N° 11973453, 12609256, 43078704, 45026647, 45198707, a fin de rectificar el asiento de traslado por sucesión testamentaria de ALEJANDRO HENRY GUBBINS GARNER.

[4] 2. Revisada la PE N° 43036246 del Registro de Propiedad Inmueble, se advierte que CARLOS ALEJANDRO GUBBINS COX no tiene titularidad sobre el mismo, sino que la ostenta la sociedad conyugal conformada por ALEJANDRO HENRY GUBBINS GARNER y ANA MARI CARMELA COX ALVAREZ DEL VILLAR. Por lo cual, deberá aclarar su rogatoria también en este extremo".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando, entre otros, fundamentos lo siguiente:

- El causante Alejandro Henry Gubbins Granger otorgó testamento ante notario de Lima el 27/5/2004, por el cual instituyó a sus herederos, entre ellos, su hijo quien en vida fuera Carlos Alejandro Gubbins Cox, siendo que éste último falleció el 19/12/2015, mientras que el testador fallece posteriormente el 18/5/2019.

- La institución de heredero que el testador declaró por testamento a favor de Carlos Alejandro Gubbins Cox caducó, conforme a lo establecido en el inciso 2 del artículo 805 del Código Civil. Debido a ello y en virtud de la figura de la representación sucesoria prevista en el Código Civil, se solicitó que se inscriba como herederos de Alejandro Henry Gubbins Granger, a los nietos, es decir, a los hijos de Carlos Alejandro Gubbins Cox.

- Si bien es cierto que son herederos de Carlos Alejandro Gubbins Cox (el hijo premuerto del testador) sus hijos y su esposa; en cuanto a la sucesión del señor Alejandro Henry Gubbins Granger solamente pueden heredarle por la vía de representación sucesoria sus nietos, pero no su nuera, conforme al artículo 681 del Código Civil.

- Señala que iguales hechos ya han sido calificados e inscritos, sobre la misma sucesión, en la oficina de Cañete por otros predios.

- Adicionalmente, indica que el pedido para que él y sus hermanos sean reconocidos como herederos por representación sucesoria de su abuelo Alejandro Henry Gubbins Granger y que los bienes que éste dejó en herencia se inscriban a favor de él y sus hermanos, es de inicios del 2020.

- Primero, solicitó por otro título que se rectifique el asiento de ampliación de testamento de su abuelo Alejandro Henry Gubbins Granger, respecto al heredero instituido Carlos Alejandro Gubbins Cox que premurió. Sin embargo, la rectificación bajo comentario fue denegada.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

- Asimismo, señala que solicitaron una declaración notarial de sucesión intestada parcial a favor del apelante y sus hermanos. Sin embargo, al presentar la solicitud de inscripción definitiva al Registro de Testamentos, el título 2020-1858769 fue denegada, por lo que ha sido apelada.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### – Registro de Predios

#### **Partida electrónica N° 11973453 del Registro de Predios de Lima**

En la presente partida se encuentra inscrito el predio situado en la avenida El Pulpo de la Urbanización Playa El Barco ubicado en el distrito de Lurín.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Carmela Cox Álvarez Del Villar de Gubbins.

En el asiento C00003 consta inscrito que Ana María Cox Álvarez Del Villar, en su calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox, han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le correspondían a don Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en mérito de haber sido declarados como sus herederos mediante sus testamento otorgado por escritura pública del 27/5/2004 extendida ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el mismo que se archivado bajo el N° 1245734 del 28/5/2019.

#### **Partida electrónica N° 12609256 del Registro de Predios de Lima**

En la presente partida se encuentra inscrito el sub lote 28-D2-3 situado frente a la Av. Garcilaso de la Vega del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Carmela Cox Álvarez Del Villar de Gubbins.

En el asiento C00003 consta inscrito que Ana María Cox Álvarez Del Villar, en su calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox, han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le correspondían a don Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en mérito de haber sido declarados como sus herederos mediante sus testamento otorgado por escritura pública del 27/5/2004 extendida ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el mismo que se archivado bajo el N° 1245734 del 28/5/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

### Ficha registral N° 1116143 que continúa en la partida electrónica N° 43078704 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida se encuentra inscrito el predio situado en la calle El Rosario N° 525, 541, 543 y 547 ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c) 3 de la ficha registral citada consta inscrita la compraventa en favor de Caroline Granger Aubrey.

En el asiento C00001 de la partida citada consta inscrito que Alejandro Henry Gubbins Granger y otros, han adquirido el dominio del presente inmueble que le correspondía a la testadora Caroline Granger Aubrey (fallecida el 3/3/2008), en mérito al testamento inscrito en la partida electrónica N° 23155222 del Registro de Testamentos de Lima.

En el asiento C00002 consta inscrito que Ana María Cox Álvarez Del Villar, en su calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox, han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le correspondían a don Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en mérito de haber sido declarados como sus herederos mediante sus testamento otorgado por escritura pública del 27/5/2004 extendida ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el mismo que se archivado bajo el N° 1245734 del 28/5/2019.

### Ficha registral N° 250320 que continúa en la partida electrónica N° 45026647 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida consta inscrito el inmueble situado frente a la avenida o calle Las Tortolas N° 370 de la Urbanización Lotización Semirústica La Pradera ubicado en el distrito La Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c)2 de la ficha registral citada consta inscrita la compraventa en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Cox Álvarez Del Villar.

En el asiento C00001 de la partida citada consta inscrito que Ana María Cox Álvarez Del Villar, en su calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox, han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le correspondían a don Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en mérito de haber sido declarados como sus herederos mediante sus testamento otorgado por escritura pública del 27/5/2004 extendida ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el mismo que se archivado bajo el N° 1245734 del 28/5/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

### Ficha registral N° 259779 que continúa en la partida electrónica N° 45198707 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida consta inscrito el inmueble situado frente a la calle La Posada N° 171-175 del Fundo Rústico La Rinconada de Ate ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 de la partida citada consta inscrita la compraventa en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Carmela Cox Álvarez Del Villar de Gubbins.

En el asiento C00002 consta inscrito que Ana María Cox Álvarez Del Villar, en su calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox, han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le correspondían a don Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en mérito de haber sido declarados como sus herederos mediante sus testamento otorgado por escritura pública del 27/5/2004 extendida ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, el mismo que se archivado bajo el N° 1245734 del 28/5/2019.

### Ficha registral N° 74116 que continúa en la partida electrónica N° 43036246 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida se encuentra inscrito el inmueble situado frente a la avenida Garcilazo de la Vega N° 1062 de la Lotización La Tapada del distrito de Chaclacayo del Registro de Predios de Lima.

En el asiento c)2 de la ficha registral citada consta inscrita la compraventa del 50% de acciones y derechos sobre el predio en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Carmela Cox Álvarez Del Villar.

#### – Registro de Testamentos

### Partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos de Lima

En el asiento A00002 de la partida citada consta que Alejandro Henry Gubbins Granger otorgó testamento mediante escritura pública del 27/5/2004 otorgada ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento C00001 corre inscrita la ampliación del testamento de Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido en Lima el 18/5/2019. Se amplía el testamento otorgado ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, en el que se instituyó como herederos a su cónyuge Ana María Cox Álvarez Del Villar y sus hijos Mariana Francisca Carmela Gubbins Cox, Ximena Maureen Gubbins Cox, **Carlos Alejandro Gubbins Cox** y Alejandro Emiliano Gubbins Cox. Asimismo, se designó como albacea a su hijo Alejandro Emiliano Gubbins Cox.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

En el asiento D00001 obra inscrita la aceptación de Alejandro Emiliano Gubbins Cox, al cargo de albacea, mediante escritura pública del 24/6/2019 otorgada ante notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda.

### – Registro de Sucesiones Intestadas

#### **Partida electrónica N° 13548730 del Registro de Sucesiones de Lima**

En el asiento A00001 consta inscrita la sucesión intestada de **Carlos Alejandro Gubbins Cox**, fallecido el 19/12/2015, en mérito al acta notarial del 4/2/2016 extendida por notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, mediante el cual fueron declarados como herederos su cónyuge supérstite Josselyn Campbell Fernandini y sus hijos Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado José Domingo Rivarola Reisz, vía zoom.

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

- Si para inscribir la transferencia por sucesión en favor de la representación sucesoria del heredero que premurió al causante, es necesario que se rectifique la partida registral del testamento o sucesión intestada de dicho causante.

#### **VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 2011 del Código Civil regula la calificación registral estableciendo los aspectos de calificación y sus respectivos alcances, así como los elementos que sirven de base para su ejercicio por las instancias registrales.

Conforme al primer párrafo del referido artículo: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

De la indicada norma se desprende que uno de los aspectos de la calificación registral es la adecuación del título presentado con la partida registral directamente vinculada.

2. De otro lado, el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción y con la precisión que, en el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

A su vez, el literal a) del artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende el siguiente aspecto:

“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. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona”.

**3.** En el caso que nos convoca, se solicitó la inscripción de la transferencia por sucesión en favor de Esteban, Vicente, Joaquín y Tomas Gubbins Campbell, en representación sucesoria en línea recta descendente de Carlos Alejandro Gubbins Cox, quien premurió a su padre, el causante Alejandro Henry Gubbins Granger, este último con testamento inscrito en la partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos de Lima, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 45026647, 43036246, 43078704, 11973453, 12609256 y 45198707 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 14483661 del Registro de Sucesiones de Lima.

La Registradora observó el título señalando, entre otros, que revisada la partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos, no se desprende que se haya aclarado la inexactitud registral advertida respecto del heredero Carlos Alejandro Gubbins Cox quien habría fallecido con anterioridad al testador. En ese sentido, y en estricto cumplimiento del Art. 52° del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, señala que resulta necesario rectificar el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos respecto del heredero arriba indicado.

Por su parte, el recurrente sostiene que ya ha solicitado por otro título que se rectifique el asiento de ampliación de testamento de su abuelo Alejandro Henry Gubbins Granger, respecto al heredero instituido Carlos Alejandro Gubbins Cox que premurió. Sin embargo, la rectificación bajo comentario fue denegada. Asimismo, con el título N° 1858769 de fecha 22/10/2020, solicitó la inscripción de la sucesión intestada parcial (de Carlos Alejandro Gubbins Cox) a favor del recurrente y sus hermanos; no obstante, dicha solicitud también fue denegada, por lo que luego fue apelada.

Asimismo, mediante solicitud suscrita por el notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía, presentada en esta instancia, se formuló el desistimiento parcial de la rogatoria respecto del predio inscrito en la





## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

partida electrónica N° 43078704 del Registro de Predios de Lima. Motivo por el cual, de conformidad con el artículo 149<sup>1</sup> del TUO del RGRP, este Colegiado no se pronunciará sobre dicha partida.

Por tanto, en relación a los demás predios *submateria*, corresponde a esta instancia determinar si para inscribir la transferencia por sucesión en favor de la representación sucesoria del heredero que premurió al causante, es necesario que se rectifique la partida registral del testamento de dicho causante.

4. Al respecto, el Código Civil ha previsto la representación sucesoria en los artículos 681 al 685, reconociendo la representación en línea recta descendente y en la línea colateral, siendo la primera de ellas ilimitada en favor de los descendientes de los hijos y en el caso de la segunda, solo para los hijos de los hermanos premuertos.

La aplicación de la representación sucesoria implica como afirma Guillermo Lohmann Luca de Tenna<sup>2</sup> que: “por la mecánica de la representación sucesoria la ley coloca al descendiente como posible heredero directo (si acepta la herencia) y como si nunca hubiera existido el representado, de modo que opera como una especie de salto jurídico generacional con referencia al que no puede o no quiere heredar.”

Sin embargo, este salto jurídico generacional se presentará únicamente:

- a) Para los descendientes del causante (línea recta descendente)  
Prevista en el artículo 682 del Código Civil. Tal como lo señala Augusto Ferrero Costa: “Los descendientes tienen derecho a entrar en el lugar y en el grado de su ascendiente: éste, a su vez, desciende del causante. Quiere decir que los hijos representan a sus padres, abuelos y bisabuelos, etc. Solamente pueden ser representados y representantes los descendientes del causante. No hay representación para los ascendientes.”<sup>3</sup>
- b) Para los hijos de los hermanos premuertos (línea colateral: herencia de un hermano)  
Prevista en el artículo 683 del Código Civil. Es excepcional pues sólo se presenta cuando, para heredar a un hermano, concurren con el o los hermanos sobrevivientes, los hijos de los hermanos premuertos, esto es, los sobrinos del causante. No se extiende a los sobrinos nietos.

---

<sup>1</sup> **Artículo 149.- Clases de desistimiento**

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

a) Del recurso;

b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acta objeto del desistimiento.

<sup>2</sup> Lohmann Luca de Tena, Guillermo, Derechos de Sucesiones, Sucesión en General, Tomo I, Biblioteca para leer el Código civil, Vol. XVII, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima 1995, pág. 286.

<sup>3</sup> Ferrero Costa, Augusto en *Código Civil Comentado. Artículo 81*. GACETA JURÍDICA. Lima. 2003. p. 91.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

Nuestro Código Civil no prevé la representación en otros casos.

**5.** En cuanto a la representación en el caso del cónyuge, Augusto Ferrero Costa precisa que: "... los cónyuges heredan entre sí una cuota igual a la de los hijos. Pero una vez muerto un cónyuge, el otro no tiene derecho a representarlo."<sup>4</sup>

No rige la representación en caso de la herencia del cónyuge. Así, cuando un cónyuge muere antes que el otro, al fallecer luego el otro cónyuge, los descendientes del cónyuge premuerto no pasan a recibir la herencia que le correspondería a su ascendiente (el cónyuge premuerto) por representación.

En dicho caso, los descendientes del cónyuge premuerto no son herederos del causante (el cónyuge que falleció con posterioridad). Así, los descendientes del cónyuge premuerto sólo heredarán si son a su vez descendientes del causante (el cónyuge que falleció con posterioridad), y no por representación sino por derecho propio en su calidad de descendientes.

Así, cuando una persona casada instituye como heredero a su cónyuge y este último muere antes que el testador, la premoriencia determinará la caducidad de la institución de heredero respecto al cónyuge heredero premuerto, pues no existe representación en la herencia del cónyuge.

En tal sentido, la figura jurídica de la representación sucesoria es justamente una habilitación legal a favor de los descendientes en forma ilimitada o de los parientes en línea colateral, para que puedan entrar en el lugar y grado de su ascendente en casos de premoriencia, siendo que dicha figura no aplica para el cónyuge, pues la calidad de heredero pasa a favor de sus descendientes.

**6.** Al respecto, según los antecedentes registrales indicados en el acápite IV de la presente resolución, se tiene que en la partida electrónica N° 11068961 del Registro de Testamentos de Lima, consta inscrita la ampliación del testamento otorgado por Alejandro Henry Gubbins Granger, fallecido el 18/5/2019, en el que se instituyó como herederos, entre otros, a su hijo Carlos Alejandro Gubbins Cox. (Asiento C00001). No constando los descendientes que heredarán por representación en el caso de la línea recta descendente.

Sin embargo, también se tiene la partida electrónica N° 13548730 del Registro de Sucesiones de Lima, en donde consta inscrita la sucesión intestada de Carlos Alejandro Gubbins Cox, fallecido el 19/12/2015, en mérito al acta notarial del 4/2/2016 extendida por notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, mediante el cual fueron declarados como herederos: su cónyuge supérstite Josselyn Campbell Fernandini y sus

---

<sup>4</sup> Ferrero Costa, Augusto. Tratado de Derecho de Sucesiones. INSTITUTO PACÍFICO. Lima. 2016. P. 305-306.



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

hijos Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell. (Asiento A00001).

Entonces, según lo expuesto, se evidencia que el heredero Carlos Alejandro Gubbins Cox premurió a su padre, el testador Alejandro Henry Gubbins Granger. Del mismo modo, se evidencia la existencia de los descendientes de Carlos Alejandro Gubbins Cox, que estaría conformado por sus hijos Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell.

7. En consecuencia, conforme a lo expuesto, se ha acreditado la premoriencia del heredero testamentario como la existencia de sus descendientes, por lo que la transmisión de los derechos por representación sucesoria debe operar en forma automática a favor de los descendientes. No siendo necesario que previamente se rectifique una presunta inexactitud registral respecto del heredero premuerto, en la partida registral en la que obran los herederos del causante, sea en el Registro de Testamentos o Registros de Sucesiones Intestadas.

Asimismo, esta instancia ya ha señalado en la Res. N° 777-2007-SUNARP-TR-L del 12/10/2007, que la consignación de la representación sucesoria en la partida registral del predio en casos como el relatado debe producirse automáticamente y procederse a la rectificación de la inexactitud registral. Así en virtud del artículo 85 del TUO del RGRP, referido a que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

Tal norma se sustenta en que la rectificación se hace en mérito de documentos fehacientes, que prueban los hechos con independencia, por su naturaleza, de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el registro y la realidad jurídica. Estos documentos bastan por sí solos para la extensión del asiento, sin que sea necesario acudir a otro procedimiento, más aún cuando los documentos fehacientes son los títulos que han dado mérito a la inexacta inscripción.

8. Dicho esto, de la revisión de los antecedentes registrales de los predios *submateria*, se tiene que en las partidas electrónicas N° 45026647, 11973453, 12609256 y 45198707 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de Alejandro Henry Gubbins Granger, en favor de sus herederos, encontrando entre ellos a su hijo Carlos Alejandro Gubbins Cox.

Por tanto, conforme a lo señalado precedentemente, resulta procedente inscribir en las partidas electrónicas N° 45026647, 11973453, 12609256 y 45198707 del Registro de Predios de Lima, la transferencia por sucesión



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

testamentaria en favor de la representación sucesoria en línea recta descendente del heredero Carlos Alejandro Gubbins Cox, que está integrada por sus hijos Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell, con exclusión de la cónyuge Josselyn Campbell Fernandini, puesto que no le corresponde la sucesión por representación.

Por consiguiente, corresponde **revocar los numerales 1 y 3 de la observación** formulada por la Registradora.

**9.** Asimismo, de la revisión de la partida electrónica N° 43036246 del Registro de Predios de Lima, se tiene que en el asiento c)2 consta inscrita la venta del 50% de acciones y derechos sobre el predio en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Henry Gubbins Granger y Ana María Carmela Cox Álvarez Del Villar. Es decir, no consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de Alejandro Henry Gubbins Granger en favor de Carlos Alejandro Gubbins Cox y los otros herederos, la cual constituye el acto previo para la inscripción de la presente rogatoria.

No obstante, estando a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 40<sup>5</sup> del TUO del RGRP, la sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria. En tal sentido, la sola rogatoria a efectos de que se inscriba la transferencia por sucesión a favor de Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell, en representación sucesoria de su padre Carlos Alejandro Gubbins Cox, implica la ampliación tácita de la rogatoria para que se inscriba la transferencia por sucesión a favor de Esteban Gubbins Campbell, Vicente Gubbins Campbell, Joaquín Gubbins Campbell y Tomas Gubbins Campbell, en representación sucesoria de su padre Carlos Alejandro Gubbins Cox.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 y revocar el numeral 4 de la observación** formulada por la primera instancia.

**10.** Finalmente, siendo que el recurso de apelación ingresó en fecha 20/1/2021, conforme consta en el cargo de recepción de apelación adjuntado que fue emitido por el Sistema de Intermediación Digital SUNARP; es decir, habiéndose verificado que el recurso de apelación fue presentado dentro de la vigencia del asiento de presentación del presente título N° 1861287-2020, más aún cuando en virtud del artículo 28<sup>6</sup> literal

---

<sup>5</sup> **Artículo 40.- Observación del título**

(...)

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

(...).

<sup>6</sup> **Artículo 28 Prórroga automática**

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:



## RESOLUCIÓN No. - 033 -2021-SUNARP-TR

a) del TUO del RGRP, se tiene por prorrogado en forma automática el plazo de vigencia del asiento de presentación del título venido en grado, corresponde a esta instancia **dejar sin efecto la tacha por vencimiento de fecha 22/2/2021** formulada por la Registradora Diana Giannina Velis Pajuelo.

Con la intervención de la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 077-2021-SUNARP/PT del 22/3/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** los numerales 1, 3 y 4, y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título mencionado en el encabezado, y **disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.
2. **DEJAR SIN EFECTO la tacha por vencimiento** de fecha 22/2/2021 formulada por la Registradora Diana Giannina Velis Pajuelo, conforme al numeral 10 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidente (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

**ANDREA PAOLA GOTTUZO VÁSQUEZ**

Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2021/1861287-2020

P. Klat

---

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo; (...).