



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1395 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 31 MAYO 2019

APELANTE : **CARMEN ROSA LAPIZ NIETO**
TÍTULO : N° 258119 del 31/1/2019.
RECURSO : Escrito presentado el 19/3/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Inclusión de dominio por petición de herencia.
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."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inclusión de Carmen Rosa Lápiz Nieto como propietaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 41070854 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la petición de herencia registrada en la partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Para tal efecto se presenta solicitud suscrita por Carmen Rosa Lápiz Nieto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Lina Martínez Ramírez denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

1.- No procede inscribir el traslado de la sentencia de petición de herencia en la partida de un predio cuando el heredero demandado ya no tiene dominio inscrito, de conformidad con los artículos 2012, 2013 y 2017 del Código Civil, procediendo la TACHA SUSTANTIVA del presente título por adolecer de defecto insubsanable o existir obstáculo insalvable que afecta directamente la inscripción del acto solicitado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Carece de sustento legal porque al haberse adjuntado la copia certificada de la sentencia de fecha 02 de mayo de 2016, no habiendo sido calificada, por lo que estoy adjuntando nuevamente la sentencia, en dicho fallo se declara fundada la demanda formulada por Carmen Rosa Lápiz Nieto contra Manuel Segundo Lápiz Reátegui, sobre declaración de heredero,



declarándose como heredera a Carmen Rosa Lápiz Nieto, ordenándose se inscriba su derecho en la partida 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas.

Sr. Presidente del Tribunal Registral, el señor registrador se está extralimitando en sus funciones por no cumplir las normas registrales, en calificar el título en forma errada, además el Reglamento General de los Registros Públicos obliga a propiciar y facilitar las inscripciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 47735 que continúa en la partida electrónica N° 41070854 del Registro de Predios de Lima

El predio constituido por una casa habitación con frente al Jr. Pedro Benvenuto Murrieta N° 158, Urbanización Pando Quinta Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, con un área de 160.00 m2., corre inscrito en la ficha N° 47735 que continúa en la partida electrónica N° 41070854 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 3-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Segundo Lápiz Reátegui y Tomasa Delia Nieto Morales de Lápiz. (Título archivado N° 21797 del 23/06/1986)

- En el asiento C00002 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada de Tomasa Delia Nieto Morales de Lápiz, en donde se declara como su único y universal heredero a su cónyuge supérstite, MANUEL SEGUNDO LÁPIZ REÁTEGUI, conforme a la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. (Título archivado N° 959310 del 24/10/2012)

- En el asiento C00003 corre inscrita la donación del inmueble a favor de TEODORA GUTIERREZ PRECIADO, soltera, identificada con DNI 08499149. (Título archivado N° 262853 del 19/03/2013)

- En el asiento C00004 obra inscrita la donación del inmueble a favor de ANGELITA LEONOR YAMUNQUÉ GUTIERREZ DE LÁPIZ, casada, identificada con DNI 10373960. (Título archivado N° 781078 del 20/08/2013)

Partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

- En el asiento A00001 de la citada partida consta registrada la sucesión intestada de la causante Tomasa Delia Nieto Morales, fallecida el 04/11/1985; en mérito al Acta Notarial del 28/09/2012 otorgada ante Notario de Lima, Germán Augusto Patrón Balarezo, habiéndose declarado como su único heredero a su cónyuge supérstite, MANUEL SEGUNDO LÁPIZ REÁTEGUI. (Título archivado N° 896548 del 05/10/2012).

- En el asiento C00001 corre inscrita la sentencia que declara fundada la demanda de petición de herencia y en consecuencia declara heredera a CARMEN ROSA LÁPIZ NIETO de la causante Tomasa Delia Nieto Morales, ordenando que esta concorra conjuntamente con MANUEL SEGUNDO LÁPIZ REÁTEGUI en la masa hereditaria dejada por la mencionada



causante; en mérito de la Resolución N° 10 del 02/05/2016, expedida por la Jueza del 21° Juzgado Civil de Lima, Dra Juana Torreblanca Núñez y especialista legal Ramiro Williams Bringas Muñoz, declarada consentida por la Resolución N° 12 del 15/09/2016 suscrita por el Juez Carlos Andrés Escobar Chang y el mismo especialista. Expediente N° 16923-2014-0-1801JR-CI-17. (Título archivado N° 1800613 del 06/10/2016)

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal(s) Gladys Isabel Oré Guerra.

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

- ¿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?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente o impenetrabilidad). En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: «un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar».

2. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones; un cierre definitivo y uno provisional o temporal):

- Un título anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.
- Un título pendiente presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional, por cuanto de no inscribirse este y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Claro que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

3. Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez,



g



titularidades incompatibles y opuestas. Precisan los citados autores lo siguiente:

Efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...).¹

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito.

4. En el presente caso, se solicita la inclusión de Carmen Rosa Lápiz Nieto como copropietaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 41070854 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la petición de herencia registrada en la partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

El Registrador denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título -, por cuanto el heredero demandado, Manuel Segundo Lápiz Reátegui, ya no detenta dominio sobre el predio *submateria*.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si 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.

5. El artículo 664 del Código Civil señala que *“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”*.

Agrega en su segundo párrafo que *“A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración de herederos, considera que con ella se han preterido sus derechos”*.

Asimismo, en los artículos subsiguientes (665 y 666) se establece la acción reivindicatoria contra el tercero de mala fe que adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso celebrados por el heredero aparente que entró en posesión de ellos, así como sobre la posesión de buena o mala fe de los enajenantes de bienes hereditarios.

6. En el presente caso, conforme se ha descrito en el rubro IV (Antecedente Registral) de esta resolución, la ficha N° 47735 que continúa en la partida electrónica N° 41070854 del Registro de Predios de Lima, contiene las siguientes inscripciones:

- En el asiento 3-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Segundo Lápiz Reátegui y Tomasa Delia Nieto Morales de Lápiz.

¹ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBUDILLA Francisco, Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario. José María Bosch Editor. Segunda Edición. Barcelona, 1984.



- En el asiento C00002 de la citada partida, corre inscrita la sucesión intestada de Tomasa Delia Nieto Morales de Lápiz, en donde se declara como su único y universal heredero a su cónyuge supérstite, MANUEL SEGUNDO LÁPIZ REÁTEGUI, conforme a la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

- En el asiento C00003 corre inscrita la donación del inmueble a favor de TEODORA GUTIERREZ PRECIADO, soltera, identificada con DNI 08499149.

- En el asiento C00004 obra inscrita la donación del inmueble a favor de ANGELITA LEONOR YAMUNQUÉ GUTIERREZ DE LÁPIZ, casada, identificada con DNI 10373960.



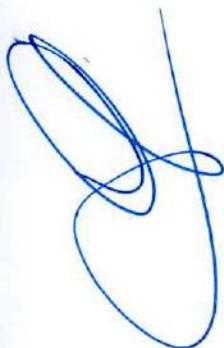
Siendo así, tenemos que en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, corre inscrita la sucesión intestada de la causante Tomasa Delia Nieto Morales, habiéndose declarado como su único heredero a su cónyuge supérstite, Manuel Segundo Lápiz Reátegui, y en virtud de la sentencia de petición de herencia del 02/05/2016, la que a su vez fue consentida el 15/09/2016 se incorporó como heredera a Carmen Rosa Lápiz Nieto, según se aprecia del asiento C00001 de la citada partida.

7. Como puede apreciarse de los antecedentes registrales del predio anteriormente glosado, con posterioridad a la inscripción de la sucesión intestada de la causante -Tomasa Delia Nieto Morales de Lápiz- se ha inscrito una donación del íntegro del inmueble, que conforme a la partida correspondía únicamente a Manuel Segundo Lápiz Reátegui, a favor de Teodora Gutiérrez Preciado, (asiento C00003) y posteriormente esta última ha transferido también en donación el íntegro del inmueble a favor de Angelita Leonor Yamunaqué Gutiérrez (asiento C00004).

En consecuencia, desde la inscripción de la sucesión a favor del demandado, a la fecha se han producido en el año 2013, dos transferencias de dominio sobre el predio.

8. Cabe precisar que lo argumentado por la recurrente en su escrito de apelación respecto de haber adjuntado copia certificada de la sentencia de fecha 02 de mayo del 2016, la misma que no ha sido calificada por el registrador, carece de sustento ya que dicha sentencia ingresó al Registro de Sucesiones Intestadas mediante título N° 1800613 del 06/10/2016, y dio mérito a la inscripción del asiento C0001 de la partida 12906759 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, es decir con fecha posterior a las transferencias inscritas en el Registro de Predios, las que se mencionan en el párrafo anterior.

Más aún, no obra registrada en la partida N° 41070854 del Registro de Predios de Lima, ninguna medida cautelar de anotación de demanda de petición de herencia, la que hubiese sido necesaria a fin de resguardar la prioridad de la inscripción del derecho contenido en la sentencia, con la finalidad de que quienes contraten con el titular de dominio con derecho vigente a la fecha de la anotación de la demanda tengan conocimiento de que su derecho está siendo cuestionado en la vía judicial, así no podrían alegar a su favor el principio de fe pública registral.





Así, la sentencia que declara fundada la demanda de petición de herencia se impone como vigente desde el día de la anotación preventiva de la demanda en el Registro de Predios, surgiendo como oponible a todos los asientos posteriores incompatibles, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en la partida registral del predio, situación que no se aprecia en el presente caso.

9. En virtud al principio de legitimación recogido en el artículo 2013² del Código Civil y Numeral VII³ del Reglamento General de los Registros Públicos, la titular registral Angelita Leonor Yamunaqué Gutiérrez se encuentra legitimada, tanto en forma activa para actuar conforme a dicha inscripción (disponer, gravar, etc.), como en forma pasiva (para ser comprendida en un proceso o procedimiento relacionado con el bien).



En ese sentido, estando a que el proceso de petición de herencia se siguió contra Manuel Segundo Lápiz Reátegui quien ya no es titular registral, la inscripción solicitada resulta incompatible con el asiento C00004 de la partida *submateria*, lo que se constituye en un obstáculo para la inscripción rogada, por cuanto no procede la inscripción de una sentencia de petición de herencia en una partida cuando el heredero demandado ya no tiene dominio inscrito.

Por otro lado cabe señalar que la Jueza del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil se ha pronunciado en el sentido que la sentencia debía ser inscrita en el Registro de Sucesiones dejando a salvo el derecho de la actora respecto a la inscripción en el Registro de Predios, sentenciando en ese sentido no es con la petición de herencia que se va a excluir a Teodora Gutiérrez Preciado y Angelita Leonor Yamunaqué Gutiérrez de Lápiz.

Con criterio similar se ha pronunciado la presente instancia en las resoluciones N° 343-2015-SUNARP-TR-L de fecha 13/02/2018, N° 29-2017-SUNARP-TR-L de fecha 08/01/2017 y 577-2019-SUNARP-TR-L de fecha 01/03/2019

En tal sentido, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador.

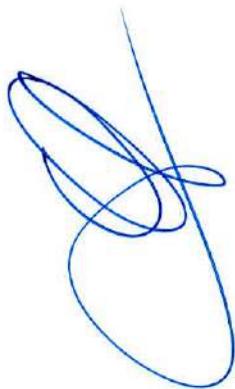
² Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

"Artículo 2013.- Principio de legitimación.- 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.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

³ **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.





Con la intervención del Vocal(s) Gladys Isabel Oré Guerra, autorizada mediante Resolución N° 105-2019-SUNARP/PT del 13/05/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Gladys Isabel Oré Guerra
GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral

