



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 602 -2017-SUNARP-TR-L  
Lima, 16 MAR. 2017

**APELANTE** : MYRIAM ANA PONCE LÍBANO  
**TÍTULO** : N° 2278468 del 9/12/2016.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000980 el 19/1/2017.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO** : Inclusión de dominio por petición de herencia.  
**SUMILLA** :



### PETICIÓN DE HERENCIA

"Procede la inscripción de una sentencia de petición de herencia en la partida de un predio, cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación de demanda, aunque el heredero demandado ya no tengo dominio inscrito, puesto que sus efectos se retrotraerán a la fecha de asiento de presentación de dicha medida cautelar, siendo oponible a todos los asientos posteriores incompatibles, contradictorios o limitativos del derecho que contiene dicha sentencia."

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inclusión de Sonia Patricia, Aldo Rafael, Lilian Leonor y Luis Gabriel Ponce Lívano como propietarios del predio inscrito en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Lima; en virtud de la petición de herencia registrada en la partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo, respecto al causante José Manuel Ponce Chuquillanqui.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huancayo Percy B. Díaz Cuela denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

#### I. ANTECEDENTES:

Presentante : Miryam Ana Ponce Lívano.

Acto solicitado: Traslación de dominio por sucesión intestada.

Antecedente registral: P.E. N° 11068662 del Registro de Predios y P.E. N° 11201463 del Registro de Sucesión Intestada de esta Oficina Registral.

#### II. ROGATORIA:

Verificado el formulario de solicitud de inscripción de título mediante el cual se solicita la inscripción del acto señalado respecto al predio inscrito en la partida del antecedente registral respecto a la sucesión del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, **se advierte lo siguiente:**

#### III. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

Según lo expuesto mediante el presente título se solicita la inscripción del traslado de la sentencia de petición de herencia del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui inscrita en el asiento C00001 de la P.E. N° 11201463 del Registro de Sucesión Intestada, en el cual se incluye además de Iris



## RESOLUCIÓN No. - 602 -2017-SUNARP-TR-L

Maritza Ponce Lívano como herederos a Sonia Patricia Ponce Lívano, Aldo Rafael Ponce Lívano, Lilian Leonor Ponce Lívano y José Manuel Ponce Lívano, sin embargo confrontada la adecuación del título presentado con la P.E. N° 11068662 se advierte que existe incompatibilidad entre el título y la partida, ya que la propiedad en su totalidad actualmente se encuentra a nombre de María Andrea Gutarra Mata, quien adquirió el inmueble en mérito de compraventa celebrada con la anterior propietaria Iris Maritza Ponce Livano de acuerdo al asiento de presentación N° 29645 de fecha 03/07/2015.



Por tanto, al encontrarse ya inscrita la propiedad a favor de un tercero y por ende legitimado su derecho publicitado por el Registro, no procede inscribir la petición de herencia solicitada al resultar este incompatible con la partida, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito, toda vez que no debe dejarse desapercibido que anterior a la inscripción de la titularidad actual se inscribió la medida cautelar de anotación de demanda de petición de herencia en el asiento D00001 de la referida partida del predio en mérito del asiento de presentación N° 20306 de fecha 04/05/2005, que en todo caso sus efectos se encuentran pendientes de ejecución, cancelación o iniciarse una acción de reivindicación conforme se defina la decisión judicial que deberá ser comunicada conforme a lo establecido.

Por ende, y considerando lo establecido en el art. 2017° del Código Civil y el art. X Principio de Prioridad Excluyente establecido en el T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, que señala: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito (...)", corresponde al Registrador actuar conforme a lo señalado en el inciso d del art. 42° del último cuerpo normativo citado, tachando de forma sustantiva el título presentado cuando: "Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral", quedándose en el archivo registral lo que por ley corresponde."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Respecto a la supuesta incompatibilidad del presente título con su antecedente registral, si bien es cierto que la titularidad recae en María Andrea Gutarra Mata por haber adquirido el inmueble mediante compraventa; debe tenerse presente que la mencionada titular adquirió el predio *submateria* cuando en el Registro se encontraba registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre petición de herencia (Expediente N° 915-2015-0-1501-JR-CI-01- 1er Juzgado Civil de Huancayo), la misma que advertía que Iris Maritza Ponce Lívano no era la única heredera y propietaria del inmueble, por lo que se tenía conocimiento de la misma por el principio de publicidad y los efectos que surte dicha anotación de demanda, retrotrayendo sus efectos a la fecha de su anotación correspondiente.

- La anotación de tacha no se encuentra arreglada a Ley, por cuanto respecto a las acciones y derechos que detentaba Iris Martiza Ponce Lívano por derecho de su causante José Manuel Ponce Chuquillanqui consta registrada una medida cautelar de anotación de demanda, cuya

finalidad es precisamente otorgar prioridad a la sentencia favorable que se dicte en el principal, siendo que la eventual inscripción de esta retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, enervando los asientos registrales contradictorios o limitativos con la sentencia que hubiera sido extendida luego de la referida anotación.

- La anotación de demanda tiene por objeto cautelar aquellas pretensiones que se refieren a derechos inscritos, para lo cual el Juez remite partes a fin de que se anote la referida demanda en el Registro. Estos pronunciamientos cautelares una vez inscritos debilitan la fe pública que genera el Registro, pues cualquier tercero no podrá obviar el conocimiento de la medida cautelar, quedando sujeto a las resueltas del pronunciamiento final.

- La anotación de demanda tiene por finalidad asegurar la ejecución a expedirse dentro de un proceso judicial en el que se discuten derechos inscritos, de esta forma, mediante su registro en la partida respectiva se asegura que la sentencia a expedirse se cumpla, evitando que posteriores inscripciones de actos incompatibles, impidan la inscripción de dicha sentencia. Una vez anotada preventivamente la medida cautelar, en este caso la anotación de demanda, el título que contiene la sentencia definitiva expedida en dicho proceso judicial va a retrotraer sus efectos no a la fecha del asiento de presentación de dicho título, sino a la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva. De esta forma se asegura que las posteriores inscripciones a la anotación preventiva, de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles. Esta protección se efectiviza mediante la retroprioridad de la inscripción cuya eficacia se cauteló con la anotación de la demanda.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Ficha N° 7129-PR que continúa en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Huancayo**

El predio rural denominado Urpaicancha - C.U.C 00704 ubicado en el sector Aza del Valle del Mantaro, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, con un área de 569.00 m<sup>2</sup>., corre inscrito en la ficha N° 7129-PR que continúa en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Huancayo.

- En el asiento 2-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por José Manuel Ponce Chuquillanqui y Martina Lívano Madera.

- En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrita la transferencia de las alícuotas correspondientes a José Manuel Ponce Chuquillanqui, respecto del predio *submateria*, a favor de Iris Maritza Ponce Lívano, en virtud de haber sido declarada su única y universal heredera, conforme a la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo.

- En el asiento C00002 corre inscrita la transferencia de las alícuotas correspondientes a Martina Lívano Madera, respecto del predio *submateria*, a favor de Iris Maritza Ponce Lívano, en virtud de haber sido declarada su única y universal heredera, conforme a la sucesión intestada inscrita en la





## RESOLUCIÓN No. - 602 -2017-SUNARP-TR-L

partida electrónica N° 11200685 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo.

- En el asiento D00001 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda sobre petición y/o exclusión de herencia; en mérito de la Resolución N° 01 del 15/4/2015 que admite la demanda principal y la Resolución N° 1 del 29/4/2015 que concede la medida cautelar, en los seguidos por Sonia Patricia Ponce Lívano contra Iris Maritza Ponce Lívano (Expediente N° 00915-2015-0-1501-JR-CI-01) (título archivado N° 20306 del 4/5/2015).



- En el asiento C00003 corre inscrito el dominio de María Andrea Gutarra Mata, quien es la actual titular registral del predio *submateria*, en mérito de la transferencia celebrada con su anterior propietaria Iris Maritza Ponce Lívano, conforme obra en la escritura pública de compraventa del 30/6/2015 otorgada ante el notario de Huancayo Godofredo Octavio Salas Butrón.

### Partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo

- En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrita la sucesión intestada del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, fallecido el 26/7/2012; en mérito del acta de protocolización del 4/11/2014 extendida por el notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, habiéndose declarado como su única heredera a Iris Maritza Ponce Lívano.

- En el asiento B00002 consta registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre petición y/o exclusión de herencia; en mérito de la Resolución N° 01 del 15/4/2015 que admite la demanda principal y la Resolución N° 1 del 29/4/2015 que concede la medida cautelar, en los seguidos por Sonia Patricia Ponce Lívano contra Iris Maritza Ponce Lívano (Expediente N° 00915-2015-0-1501-JR-CI-01) (título archivado N° 20306 del 4/5/2015).

- En el asiento C00001 corre inscrita la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por Sonia Patricia Ponce Lívano contra Iris Maritza Ponce Lívano sobre declaratoria de herederos, petición de herencia y que se otorgue la masa hereditaria que corresponde y en consecuencia declara que Sonia Patricia Ponce Lívano y hermanos, Aldo Rafael, Lilian Leonor y Luis Gabriel Ponce Lívano son herederos del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, conjuntamente con la demandada Iris Maritza Ponce Lívano, debiendo incluirse como herederos a la demandante en la sucesión intestada definitiva y en la partida registral respectiva; en mérito de la Resolución N° 16 del 12/9/2016 consentida por Resolución N° 17 del 20/10/2016 expedidas por el Juez del Primer Juzgado Civil Sede Central Dr. Vicuña Zamora Jesús (título archivado N° 2113712 del 17/11/2016).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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, cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación de demanda, cuando el heredero demandado ya no tiene dominio inscrito?

## 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 de que los sucesores de un causante no hayan sido reconocidos o contemplados 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.

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 acción petitoria corresponde al heredero, es decir, al sucesor 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 acción es dirigida contra los herederos, para excluirlos o concurrir con ellos, según se trate del orden sucesorio previsto en el 816<sup>1</sup> 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-

<sup>1</sup> 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.

## RESOLUCIÓN No. - 602 -2017-SUNARP-TR-L

sino aquel que se considera llamado a suceder al causante reclamando, mediante tal acción, su posición hereditaria.

Evidentemente, la acumulación prevista de la acción 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 Tena<sup>2</sup> 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 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, Lohmann<sup>3</sup> 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 inclusión de Sonia Patricia, Aldo Rafael, Lilian Leonor y Luis Gabriel Ponce Lívano como propietarios del predio inscrito en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Lima; en virtud de la petición de herencia registrada en la partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo, respecto al causante José Manuel Ponce Chuquillanqui.

El Registrador ha denegado la inscripción - formulando tacha sustantiva del título -, por resultar incompatible con los antecedentes registrales, por cuanto el dominio del predio *submateria* corre inscrito a favor de María Andrea Gutarra Mata. Agrega a ello, que los efectos de la anotación de demanda registrada en el asiento D00001 de la citada partida se encuentra

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

<sup>3</sup> *Idem*, p. 24.

pendiente de ejecución, cancelación o iniciarse una acción de reivindicación conforme lo defina la instancia judicial.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si resulta procedente la inscripción del acto rogado.

6. Conforme se ha descrito en el rubro de Antecedente Registral de esta resolución, la sociedad conyugal conformada por José Manuel Chuquillanqui y Martina Lívano Madera, ostentaban la titularidad del predio inscrito en la ficha N° 7129-PR que continúa en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Huancayo (asiento 2-c).

Posteriormente, en los asientos C00001 y C00002 de la citada partida se registró el dominio de Iris Maritza Ponce Lívano, respecto de las alícuotas correspondientes a José Manuel Ponce Chuquillanqui y Martina Lívano Madera, en virtud de haber sido declarada única y universal heredera de los mencionados causantes.

Asimismo, en el asiento D00001 se inscribió la medida cautelar de anotación de demanda sobre petición y/o exclusión de herencia; en los seguidos por Sonia Patricia Ponce Lívano contra Iris Maritza Ponce Lívano, respecto al causante José Manuel Ponce Chuquillanqui (Expediente N° 00915-2015-0-1501-JR-CI-01), inscrito en mérito del título archivado N° 20306 del 4/5/2015.

Finalmente, en el asiento C00003 corre inscrito el dominio de María Andrea Gutarra Mata, en mérito del título archivado N° 29645 del 3/7/2015.

Por otra parte, tenemos que en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo, corre inscrita la sucesión intestada del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, habiéndose declarado como su única y universal heredera a Iris Maritza Ponce Lívano, y en virtud de la sentencia de petición de herencia se incorporaron como herederos a Sonia Patricia, Aldo Rafael, Lilian Leonor y Luis Gabriel Ponce Lívano, según se aprecia del asiento C00001 de la citada partida.

7. De lo expuesto, podemos advertir que con anterioridad a la inscripción del dominio de María Andrea Gutarra Mata se registró la anotación de demanda sobre petición de herencia del causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, la cual tiene por finalidad resguardar la prioridad de la inscripción del derecho contenido en la sentencia definitiva recaída en el proceso judicial.

Ahora bien, en el sistema registral peruano los conflictos de derechos reales se resuelven mediante la aplicación del principio de prioridad, que toma en cuenta la fecha de la publicidad registral y provoca el cierre a títulos incompatibles.

García García lo define como *"el principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos inscribibles que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro Diario."*<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Ob. Cit. Tomo II. Madrid: Civitas, 1993, p. 677 y sgtes.

Este principio tiene una doble manifestación:

Prioridad de rango, orden de preferencia entre derechos compatibles, el derecho que primero accede al Registro tiene rango preferente respecto del derecho que accede en segundo lugar.

Prioridad excluyente, entre derechos con incompatibilidad sustancial o absoluta entre sí. Provoca el cierre registral vetando el acceso al Registro del derecho que llega después aunque se hubiese constituido antes. La palabra clave es exclusión. El cierre será total cuando el primer título se ha inscrito y será parcial, mientras se encuentre pendiente de inscripción.

Conforme al principio de prioridad de rango los derechos se ordenan según un orden de rango, siempre y cuando sean compatibles; mientras que en virtud de la prioridad excluyente, inscrito un título traslativo de dominio, no podrá inscribirse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita la propiedad del mismo inmueble.

8. Antonio Pau<sup>5</sup>, propone un nuevo enfoque del principio de prioridad, en atención a que la eficacia del derecho real inscrito o del derecho real no inscrito deriva del principio de oponibilidad, que supone que el derecho real inscrito afecta a cualquier otro derecho real tanto si no se ha inscrito como si se ha inscrito después y, en uno y otro caso, tanto si el título de adquisición del derecho es posterior como si es anterior.

Tomando en cuenta esta apreciación, el principio de prioridad determina la preferencia en la inscripción de un título con relación a otros presentados respecto al mismo inmueble; por lo que tendría una eficacia formal mas no sustantiva. El principio de oponibilidad surge cuando el derecho ya se ha inscrito<sup>6</sup>.

9. El principio de prioridad se manifiesta también cuando las anotaciones preventivas se convierten en inscripciones definitivas.

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad o advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Tienen un tiempo de vida señalado en la ley, por lo que transcurrido el plazo se extinguen, conforme al artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), puede ser por cancelación, caducidad o por conversión en inscripción.

Así las anotaciones preventivas pueden convertirse en asientos definitivos, dependiendo su causa, del tipo de anotación preventiva.

Es fundamental tener en cuenta, que el principal efecto de las anotaciones preventivas es enervar el juego de la fe pública registral respecto del adquirente, quien no podrá alegar que desconocía de la causa de la posible modificación de su derecho.

<sup>5</sup> PAU PEDRON, Antonio. La prioridad registral: un nuevo enfoque. Tesis Doctoral. Universidad Autónoma de Madrid.

<sup>6</sup> En virtud del principio de oponibilidad consagrado en el artículo 2022 del Código Civil, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.





La norma contenida en el artículo 68 del RGRP es clave para comprender la retroprioridad derivada de la anotación preventiva en virtud de dicha conversión. Señala: *"Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta"*. De esta forma, la anotación preventiva deja de tener su carácter original de transitorio y provisional para convertirse en un asiento definitivo.

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, no va a surtir sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de este acto o derecho, sino que, por una regulación legal extraordinaria para este supuesto, surtirá efectos desde la fecha de presentación de la anotación preventiva que le guardó prioridad.

**10.** En el caso de una anotación de demanda de petición de herencia, ésta resguardará la prioridad de la inscripción del derecho contenido en la sentencia, con la finalidad de que quienes contraten con los titulares 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 podrán alegar a su favor el principio de fe pública registral.

La inscripción de la sentencia tendrá efectos hacia atrás siempre y cuando declare fundada la demanda y sea una decisión firme. 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, surgiendo como oponible a todos los asientos posteriores incompatibles, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en la partida registral del predio.

En esa línea el Tribunal Registral en el Pleno N° XXV celebrado el 12 y 13 de abril de 2007, publicado el 15/6/2007, ha aprobado como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

#### **EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*"La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados"*.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.

Como se señaló en el citado Pleno XXV, no procede cancelar los asientos intermedios surgidos entre la demanda y la sentencia, por no contarse con orden judicial, sin embargo, tales asientos se entienden enervados, sin efecto de oponibilidad, por lo tanto no serán materia de publicidad registral.

**11.** En el caso bajo análisis, el Registrador sostiene que no procede que se incorpore a Sonia Patricia, Aldo Rafael, Lilian Leonor y Luis Gabriel Ponce Lívano como copropietarios del predio inscrito en la partida electrónica N° 11068662 del Registro de Predios de Huancayo, en virtud de la sentencia





## RESOLUCIÓN No. - 602 -2017-SUNARP-TR-L

de petición de herencia registrada en la partida electrónica N° 11201463 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, referida al causante José Manuel Ponce Chuquillanqui, por encontrarse el predio bajo el dominio de María Andrea Gutarra Mata; sin embargo, conforme hemos expuesto la mencionada propietaria adquirió su dominio teniendo conocimiento que existía un proceso judicial el cual podría afectar su dominio, esto conforme a lo dispuesto por el artículo 2012 del Código Civil, el cual señala que se presume, sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, no pudiendo alegar a su favor el principio de fe pública registral<sup>7</sup>.


En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, 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

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/2278468-2016.doc  
P.BH

<sup>7</sup> **Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.