



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 655 - 2017-SUNARP-TR-L

Lima, 22 MAR. 2017


APELANTE : PETER IVAN LOAYZA PEREZ.
TÍTULO : N° 1756233 del 30/09/2016.
RECURSO : H.T.D. N°540 del 29/11/2016
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Rectificación de nombre.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE NOMBRE DE HEREDEROS

Para la rectificación en el Registro de Predios, del nombre de los herederos declarados en testamento, no se requiere su rectificación en el Registro de Testamentos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de Lima, respecto del nombre de las **herederas voluntarias**¹ de Juan Alberto Divizia Dellepiane declaradas como Enedina Torres Manco de Cuya, Celia Fiestas Fiestas y Virginia Fiestas Fiestas, las que en forma correcta serían **Justa** Enedina Torres Manco de Cuya, **María** Celia Fiestas Fiestas y **María** Virginia Fiestas Fiestas

Adjuntándose a dicho efecto, parte notarial de la escritura pública de transacción del 21/10/2015 extendida ante el notario de Lima Marco Antonio Martin Pacora Bazalar.

Con el reingreso del 11/10/2016 se presentó el recibo del pago de los derechos de calificación por el monto de S/.54.00.

Con la apelación del título, se presentaron los siguientes documentos:

- Copia de la esquila de tacha del título N° 196875 del 29/02/2016.
- Copia de la esquila de observación del título N° 464366 del 18/04/2016.
- Copia certificada por notario del servicio de consultas en línea del Reniec respecto del nombre de María Celia Fiestas Fiestas, expedida el 28/11/2016.
- Copia certificada por notario del servicio de consultas en línea del Reniec respecto del nombre de Justa Enedina Manco de Cuya, expedida el 28/11/2016.
- Copia certificada por notario del servicio de consultas en línea del Reniec respecto del nombre de María Virginia Fiestas Fiestas de Sivincha, expedida el 28/11/2016.

¹ Del contenido del testamento se desprende que en realidad son **legatarias**, sin embargo, no siendo objeto de pronunciamiento por esta instancia respecto de dicho extremo y a fin de no generar mayor confusión, los denominaremos tal como lo ha señalado el testador, esto es, **herederas voluntarias**.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Edgar Alberto Perez Eyzaguirre observó el título en los siguientes términos:

“A efectos de proceder a la rectificación solicitada mediante la Escritura Pública de fecha 21/10/2015, previamente deberá efectuarse la rectificación respectiva en el Registro de Testamentos de Lima, de conformidad con lo previsto en el Art. 52° del Reglamento de inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas”.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Lo requerido esquela de observación ya fue solicitado en dos oportunidades anteriores, a saber:

a) Título N° 1015481 presentado el 29/10/2015, en el que el Registrador Víctor Raúl Suárez Vargas, con fecha 30/10/2015, tacho de plano el título presentado con el argumento que la transacción extrajudicial no constituye un acto inscribible en el registro de testamentos, conforme al art. 8 del reglamento de inscripciones de los registros de testamentos y de sucesiones intestadas.

b) Título N° 464366 presentado el 18/4/2016, en el que el Registrador Esben Luna Escalante, con fecha 27/4/2016, emitió una primera esquela de observación bajo el argumento que el reconocimiento de herederos voluntarios plasmada en la escritura pública del 21-01-2015, no responde a la voluntad declarada por el testador. Se reingresó adjuntando certificados de Reniec y otros solicitando la rectificación de los nombres de los herederos voluntarios para proceder con la posterior inscripción en el registro de propiedad inmueble; sin embargo, fue observado nuevamente el 21/6/2016 en la que señala que el sustento de la rectificación descansa en la mera declaración de las partes intervinientes en la escritura pública referida, no aportando ningún elemento de conexión que se pueda contrastar con los antecedentes registrales, el cual permita verificar que se trata de las mismas personas.

- En vista que lo se pretende, al rectificar los nombres de las herederas voluntarias, es salvaguardar su derecho a la propiedad del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que les corresponde por ser esta la voluntad del causante testamentario Juan Alberto Divizia Dellepiane; es que intervienen los albaceas testamentarios y los herederos copropietarios del mencionado inmueble para transigir y reconocer los derechos que les corresponden a los porcentajes mencionados en el testamento inscrito en la partida electrónica N° 32027208 el Registro de Personas Naturales de Lima.

- Cabe recordar que el causante testamentario Juan Alberto Divizia Dellepiane declaró en el testamento ya citado, ser soltero y no tener ascendientes ni descendientes; por lo tanto, gozaba de la libre disponibilidad de la totalidad de sus bienes. Y asimismo, reconociendo a sus albaceas Juan Pasco Valladares y Gustavo Enrique Montero Ordinola, la validez de sus actos en forma conjunta o individual siempre y cuando sea autorizado por el otro.

- Por último, habiéndose realizado la búsqueda por nombres en el sistema de consultas en línea de Reniec se encontró solo un caso de homonimia con la Sra. MARIA VIRGINIA FIESTAS FIESTAS DE SIVINCHA con DNI N°



16592938, pero de la revisión de la información de la respectiva ficha se vincula con su hermana la Sra. MARIA CELIA FIESTAS FIESTAS, por el distrito, provincia y departamento de nacimiento, además, los nombres de los padres. Datos que resultan suficientes para otorgar un convencimiento total para inscribir la rectificación solicitada, teniendo en cuenta que el número del documento de identidad de cada uno de los herederos no fue trasladado a la escritura pública de otorgamiento de testamento realizado por el Sr. Juan Alberto Divizia Dellepiane. Así que solicitar ficha Reniec o partidas de nacimiento o matrimonio, resultan más que mera transcripción de la normativa registral ya que no cabe forma de realizar una vinculación convincente.

ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de Lima.

En la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de Lima se encuentra registrado el predio ubicado Calle Elías Aguirre N° 126 Oficina N° 601, sexto piso, del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 corre inscrita la compraventa a favor de Alberto Divizia Dellepiane.

En el asiento C00003 corre inscrito el traslado de dominio por testamento otorgado por Juan Alberto Divizia Dellepiane a favor de Enedina Torres Manco de Cuya, Cesar Alberto León Tufino, Lorenza Fiestas Fiestas, Celia Fiestas Fiestas y Virginia Fiestas Fiestas, siendo los actuales titulares registrales.

Partida electrónica N° 32027208 del Registro de Testamentos de Lima.

En el asiento A00003 de la partida electrónica n° 32027208 del Registro de Testamentos de Lima, se encuentra registrado el testamento otorgado por Juan Alberto Divizia Dellepiane mediante escritura pública del 20/11/2013 ante notario de Lima Marco Antonio Martín Pacora Bazalar.

En el asiento C00001 de la misma partida, se encuentra registrada la ampliación de la inscripción del citado testamento, en cuya cláusula décimo primera aparece que el testador instituyó como sus herederos voluntarios a Enedina Torres Manco de Cuya, con el 20% de acciones y derechos; Cesar Alberto Leon Tufino, con el 30% de acciones y derechos; Lorenza Fiestas Fiestas con el 30% de las acciones y derechos; Celia Fiestas Fiestas, con el 15% de acciones y derechos y Virginia Fiestas Fiestas, con el 5% de las acciones y derechos, sobre la oficina 601 ubicada en la Calle Elías Aguirre 126 Miraflores – Lima e inscrita en la partida N° 41655631 del Registro de Predios de Lima. En su cláusula décimo tercera se nombra como albaceas a Javier Pasco Valladares y Gustavo Enrique Montero Orduola. (Título archivado N° 232354 del 06/03/2014)

En el asiento C00003 de la misma partida, se encuentra registrada la rectificación del asiento C00001, en el sentido que el nombre correcto de unos de los albaceas es Gustavo Enrique Montero Ordinola.

En el asiento D00001 de la misma partida, se encuentra registrada la aceptación del cargo de albacea otorgado por Javier Pasco Valladares y Gustavo Enrique Montero Ordinola.

IV.
tra. Sala

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Elías Vilcahuamán Ninanya. Con el informe oral del Notario Público Marco Antonio Martín Pacora Bazalar.

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

- Si para la rectificación en el Registro de Predios, del nombre de los herederos declarados en testamento, se requiere su rectificación en el Registro de Testamentos.

V. ANÁLISIS

1. Uno de los principios registrales que rige el procedimiento registral es el principio de legitimación, mediante el cual se señala que 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 el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez. Este principio se encuentra recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP).

2. En el artículo 75 del RGRP se define a las inexactitudes registrales como desacuerdos existentes entre lo registrado y la realidad extra registral.

Estas inexactitudes del Registro, cuando provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el mismo reglamento. Si son inexactitudes distintas a las señaladas, se realizarán en mérito a título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

El artículo 76 del RGRP establece que el registrador es el encargado de rectificar estas inexactitudes a solicitud de parte, pudiendo también hacerlo de oficio, cuando advierta la existencia de errores materiales. Cuando el registrador se encuentre frente a errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, se determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

3. Por su parte, el artículo 80 del RGRP señala que existen dos clases de errores, los materiales y los de concepto.

Así, en el artículo 81 se señala que el error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

² Aprobado por resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/5/2012.

Se agrega que los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

4. En el artículo 82 del RGRP se establece que las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito al 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 (Reproducción y Reconstrucción de Partidas y Títulos Archivados), a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

Asimismo, en el artículo 84 del RGRP se contempla lo referente a la rectificación de errores de concepto señalando que éstas se efectuarán de la manera siguiente:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito.
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

5. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de Lima (correspondiente al traslado de dominio por sucesión testamentaria de Juan Alberto Divizia Dellepiane) en el sentido que el nombre correcto de las herederas voluntarias es **Justa** Enedina Torres Manco de Cuya, **María** Celia Fiestas Fiestas y **María** Virginia Fiestas Fiestas **de Sivincha** y no Enedina Torres Manco de Cuya, Celia Fiestas Fiestas y Virginia Fiestas Fiestas, como consta registrado.

Revisado el título archivado N° 232354 del 6/3/2014 que dio mérito al asiento C00001 de partida electrónica N° 32027208 del Registro de Testamentos de Lima y este, a su vez, al asiento C00003 de la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de Lima (objeto de la petición de rectificación), se aprecia el testamento otorgado por Juan Alberto Divizia Dellepiane, por escritura pública del 20/11/2013 ante notario de Lima Marco Antonio Martin Pacora Bazalar, en cuya cláusula décimo primera se señala:

"(...)

*DECIMO PRIMERO: DESIGNO COMO MIS HEREDEROS VOLUNTARIOS A DOÑA **ENEDINA TORRES MANCO DE CUYA**, CON EL 20% (VEINTE POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS; CESAR ALBERTO LEON TUFINO, CON EL 30% (TREINTA POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS; LORENZA FIESTAS FIESTAS CON EL 30% (TREINTA POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS; **CELIA FIESTAS FIESTAS** CON EL 15% (QUINCE POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS Y **VIRGINIA FIESTAS FIESTAS**, CON EL 5% (CINCO POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, SOBRE LA OFICINA 601 UBICADA EN LA CALLE ELIAS AGUIRRE 126 MIRAFLORES-LIMA E INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 41655631. (...)*

(...)" (Resaltado nuestro)

Los nombres de los herederos voluntarios así descritos han sido recogidos en el asiento C00001 de la partida N° 32027208 del Registro de Testamentos de Lima y, a su vez, han sido descritos con la misma fidelidad en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 41655631 del Registro de Predios de

Lima, por lo que la eventual discordancia con la realidad extra registral debe ser corregida mediante título modificatorio o documento fehaciente.

6. No obstante, antes de determinar si existe documento fehaciente presentado por el usuario, debemos referirnos a la exigencia del registrador, quien requiere que previo a la rectificación en el Registro de Predios, se proceda a la rectificación de dichos nombres en la partida N° 32027208 del Registro de Testamentos en la que consta inscrita el testamento. Sustenta su exigencia en la disposición contenida en el artículo 52 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas³ (RIRTSI), que señala:

“No se inscribirá en otro registro ningún derecho que tenga origen en causa sucesoria, sin que previamente el título del solicitante este inscrito en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas”

Para determinar si el requerimiento del registrador es correcto, debe tenerse presente que el testamento es un título sucesorio por excelencia, pues con él, los herederos (forzosos o voluntarios) o legatarios podrán acreditar su condición de tales y, por ende, ejercitar los derechos de los que son titulares. Ese título sucesorio se inscribe en el Registro de Testamentos, inscripción que, conforme a la norma citada, constituye requisito indispensable para la inscripción del derecho que emana del título sucesorio en los otros registros en que constan registrados los bienes del testador.

Siendo así, la rectificación del nombre de los sucesores en el Registro de Predios, no constituye el derecho que deba previamente inscribirse en el Registro de Testamentos, pues como se tiene señalado, aquel derecho es el título sucesorio y no así el correcto o equivocado nombre de los sucesores; siendo que, como resulta evidente, el título sucesorio ya se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos.

Entonces, puede efectuarse rectificaciones tanto en el Registro de Testamentos como en el Registro de Predios, sin que la inscripción en el primero sea requisito para la rectificación en el segundo.

Por tanto, de manera preliminar, debe **revocarse la observación** efectuada por el registrador.

7. Sin embargo, corresponde determinar si la escritura pública de transacción del 21/10/2015 otorgada ante notario de Lima Marco Antonio Martín Pacora Bazalar y las copias certificadas por notario el 28/11/2016 de la impresión del servicio de consultas en línea del Reniec respecto de las ciudadanas Justa Enequina Torres Manco de Cuya, María Celia Fiestas Fiestas y María Virginia Fiestas Fiestas de Sivincha, constituyen documentos fehacientes para la rectificación de los nombres de aquellas herederas voluntarias en el Registro de Predios.

El artículo 85 del RGRP ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de 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.

³ Aprobado por Resolución N° 156-2012-SUNARP-SN del 19/6/2012

La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente.

Esta forma de rectificación ha sido recogida en el artículo 7 del RIRTSI, que señala:

“Artículo 7.- Rectificación del nombre del sucesor amparado en documentos fehacientes

Quando en la ampliación de asiento de un testamento o en el asiento de inscripción de la sucesión intestada, se publiciten datos incompletos de identificación de los intervinientes o se hubiera incurrido en algún error que no permita su identificación indubitable; podrá efectuarse la rectificación correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

8. En relación a las discrepancias de nombres (que podrían ser objeto de rectificaciones como en el presente título) esta instancia ha aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Segundo Pleno del Tribunal Registral⁴, el siguiente:

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

“El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

De acuerdo a este precedente, el registrador no debe basar su denegatoria de inscripción en la simple discrepancia respecto al nombre del titular registral, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión, como el DNI, certificaciones del Reniec, partidas del registro civil (nacimiento, matrimonio y defunción) u otros similares, en las que deberá verificarse datos como el número del documento de identidad, fecha de nacimiento o matrimonio, nombre del cónyuge, padres e hijos, el domicilio, etc., a fin de disipar la discrepancia del nombre del titular registral con el que aparece en el título que se pretende inscribir. Sólo en caso de no existir elementos de conexión que permitan determinar que se trata de la misma persona, procede formular observación.

En consecuencia, las discrepancias en el nombre únicamente impedirán la inscripción de un título cuando no existan otros elementos que permitan concluir de manera indubitable que se trata de la misma persona.

⁴ Aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22/1/2003.

El citado precedente de observancia obligatoria, resulta también aplicable a los casos en que se solicita la rectificación del nombre del titular registral, procediendo dicha rectificación siempre que de la documentación presentada se advierta que existen suficientes elementos de conexión que permiten determinar indubitablemente que se trata de la misma persona.

9. Ahora bien, en la escritura pública de transacción extrajudicial extendida el 21/10/2015 ante notario de Lima Marco Antonio Martín Pacora Bazalar, intervienen los **herederos voluntarios** Justa Enedina Torres Manco de Cuya, María Celia Fiestas Fiestas, María Virginia Fiestas Fiestas de Sivincha, Lorenza Fiestas Fiestas y Cesar Alberto León Tufino, así como los **albaceas** Javier Pasco Valladares y Gustavo Enrique Montero Ordinola.

En dicho instrumento, refiriéndose a las discrepancias de los nombres de Justa Enedina Torres Manco de Cuya, María Celia Fiestas Fiestas y María Virginia Fiestas Fiestas, declaran que el testador omitió consignar el primer nombre de aquellas, por lo que los albaceas Javier Pasco Valladares y Gustavo Enrique Montero Ordinola, así como los otros dos herederos voluntarios Lorenza Fiestas Fiestas y Cesar Alberto León Tufino, "**reconocen**" a las primeras, como las herederas voluntarias consignadas en el testamento otorgado por Juan Alberto Divizia Dellepiane.

Como se ha referido, los documentos fehacientes no son documentos que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, se trata de documentos que contengan información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Por tanto, la escritura pública otorgada por los albaceas y por los demás herederos voluntarios no constituye un documento fehaciente que justifique la rectificación solicitada, ya que solo se trata de documento que contiene declaración de las partes involucradas.

10. Además, conceptualmente, el albacea o executor testamentario es la persona encargada de la ejecución de lo dispuesto por el testador en su testamento, cuyas obligaciones han sido establecidas en el artículo 787⁵ del Código Civil, de las que puede destacarse que se encuentra obligado a cumplir los encargos especiales del testador.

Conforme al artículo 788⁶ del código citado, los albaceas no son representantes de la testamentaria para demandar ni responder en juicio, pero sí representan a la testamentaria respecto de los encargos efectuados por el testador. En consonancia con ello, el artículo 797⁷ del código acotado

⁵ **Artículo 787.-** Son obligaciones del albacea:

- 1.- Atender a la inhumación del cadáver del testador o a su incineración si éste lo hubiera dispuesto así, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13.
- 2.- Ejercitar las acciones judiciales y extrajudiciales para la seguridad de los bienes hereditarios.
- 3.- Hacer inventario judicial de los bienes que constituyen la herencia, con citación de los herederos, legatarios y acreedores de quienes tenga conocimiento.
- 4.- Administrar los bienes de la herencia que no hayan sido adjudicados por el testador, hasta que sean entregados a los herederos o legatarios, salvo disposición diversa del testador.
- 5.- Pagar las deudas y cargas de la herencia, con conocimiento de los herederos.
- 6.- Pagar o entregar los legados.
- 7.- Vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador, o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados.
- 8.- Procurar la división y partición de la herencia.
- 9.- Cumplir los encargos especiales del testador.
- 10.- Sostener la validez del testamento en el juicio de impugnación que se promueva, sin perjuicio del apersonamiento que, en tal caso, corresponde a los herederos.

⁶ **Artículo 788.-** Los albaceas no son representantes de la testamentaria para demandar ni responder en juicio, sino tratándose de los encargos del testador, de la administración que les corresponde y del caso del artículo 787, inciso 10.

⁷ **Artículo 797.-** El albacea está facultado durante el ejercicio de su cargo y en cualquier tiempo después de haberlo ejercido, para exigir que se cumpla la voluntad del testador. Carece de esta facultad el que cesó por renuncia o por haber sido removido del cargo.

señala que el albacea se encuentra facultado para exigir que se cumpla la voluntad del testador, al tiempo de ejercer el cargo e, inclusive, después de su ejercicio.

Entonces, además que la escritura pública presentada no es documento fehaciente, puede concluirse que los albaceas no se encuentran legalmente facultados para reconocer a los herederos voluntarios y, por ende, rectificar los nombres de estos.

11. Por otro lado, siendo que al recurso de apelación se ha acompañado copias certificadas de la impresión de consultas a la página web del Reniec respecto de las personas de Justa Enedina Torres Manco de Cuya, María Celia Fiestas Fiestas y María Virginia Fiestas Fiestas de Sivincha, corresponde determinar si con ellas puede admitirse la rectificación solicitada.

No existiendo vinculación de parentesco entre el testador y las personas de Justa Enedina Torres Manco de Cuya, María Celia Fiestas Fiestas y María Virginia Fiestas Fiestas de Sivincha, tampoco existirá factores de conexión que permitan concluir que estas sean las mismas personas que las señaladas en el testamento.

12. Siendo así, puede concluirse que los documentos presentados no son fehacientes y, por ende, no sustentan la rectificación solicitada; por lo que, debe adjuntarse, si hubiere, documento fehaciente que sustente aquella rectificación.

Por tanto, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador y **declarar que el título adolece de defecto subsanable**, conforme a lo señalado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

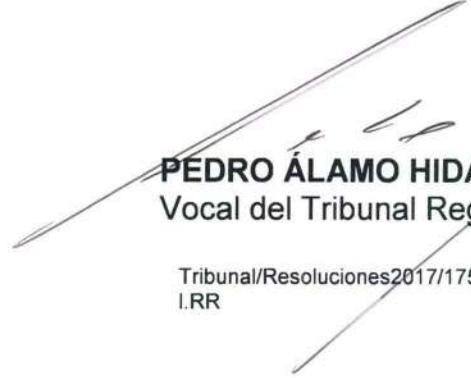
VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DECLARAR** que, el título adolece del defecto señalado en el último numeral del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral



ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral