



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 034 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, - 5 ENE. 2012

APELANTE : **JULIA ELENA POZO VDA. DE LOZADA**
TÍTULO : **Nº 105231 del 14/10/2011.**
RECURSO : **Registro Nº 029161 el 25/11/2011.**
REGISTRO : **Predios de Arequipa.**
ACTO (s) : **TRASLACIÓN DE DOMINIO**

SUMILLA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SUCESIÓN

"Conforme a lo indicado en el artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el único requisito para inscribir una transferencia por sucesión es la verificación de que se haya registrado la respectiva sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales, estableciéndose que de ser el caso, la inscripción en el Registro de Predios se efectuará en virtud del mismo título archivado que dio lugar a la inscripción en el Registro de Personas Naturales."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad por sucesión intestada de la causante Mercedes Catalina Pozo Calderón, y así mismo de la causante Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, respecto del predio registrado en la ficha Nº 91334 que continúa en la partida electrónica Nº 01117467 del Registro de Predios de Arequipa, a favor de César Guillermo Pozo Calderón, Julia Elena Pozo Calderón, Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía.

A tal efecto se adjunta:

- Parte notarial del Acta Protocolarizada de sucesión intestada correspondiente a la causante Mercedes Catalina Pozo Calderón del 7/4/2011, extendida ante notario de Arequipa Víctor Tinajeros Loza.
- Parte notarial del Acta Protocolarizada de sucesión intestada correspondiente a la causante Blanca Calderon Cáceres Vda. De Pozo del 12/9/2011, extendida ante notario de Arequipa Víctor Tinajeros Loza.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa Giuliana Reymer Núñez formuló la siguiente observación:

- 1.- "De conformidad con el Art. 681 del Código Civil, *"Por la representación sucesoria los descendientes tienen derecho de entrar en el lugar y en el grado de su ascendiente, a recibir la herencia que a éste correspondería si viviese, o la que hubiera renunciado o perdido por indignidad o deshederación."*

- De la documentación presentada y de la revisión de la partida 11199680 se advierte que, en el acta de sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, se ha consignado en la quinta cláusula que Eduardo Abel, Carlos Gustavo, Ana Elisa y Jaime Fernando Pozo Mesía han acreditado sus derechos hereditarios en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón, sin embargo, dicha circunstancia no ha sido advertida por el notario al momento de declarar a los herederos de la causante Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, teniendo en cuenta que los hijos del causante heredan por cabeza y los nietos heredan por estirpe.

2.- Se deberá de presentar la rectificación de la sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo en el registro de sucesiones intestadas, conforme a lo anotado en el párrafo anterior.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- Sostiene que, Julia Esther Pozo Vda. De Lozada conjuntamente con su hermano César Guillermo Pozo Calderón y sus sobrinos Ana Elisa, Jaime Fernando, Carlos Gustavo, Eduardo Abel Pozo Mesía, son copropietarios de varias propiedades heredadas de sus respectivas causantes Rosa Esther Pozo Calderón, Mercedes Catalina Pozo Calderón y Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, las mismas que constan inscritas en el Registro de Personas Naturales.

- Posteriormente se solicitó la inscripción de dichas sucesiones en el Registro de Propiedad Inmueble con la finalidad que se registren las correspondientes traslaciones de dominio, presentando para cada caso la misma documentación, logrando la inscripción mediante títulos 2011-105228, 2011-105232, 2011-105230 a excepción del presente título materia de apelación.

- La exigencia de la Registradora (plasmada en la esquila de observación) es innecesaria por cuanto, conforme consta en el acta de sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, ha quedado establecido el origen y tipo de derecho sucesorio con el que actúa cada uno de los copropietarios, por lo que, tal exigencia le genera un detrimento económico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 91334 que continúa en la partida electrónica N° 01117467 del Registro de Predios de Arequipa, consta registrada la edificación ubicada en la Urb. La Negrita frente a la Calle República de Chile.

En el asiento C0001 corre registrado el dominio a favor de Mercedes Catalina Pozo Calderón.

- En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11184061 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa, corre registrada la sucesión intestada de Mercedes Catalina Pozo Calderón, habiéndose declarado como heredera legal a su madre Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo.

- En la partida electrónica N° 11199680 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa, consta inscrita la sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo, declarándose como herederos legales a

sus descendientes: César Guillermo Pozo Calderón, Julia Elena Pozo Calderón, Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Evelyn Lourdes Bedoya Gálvez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- Del Acta de Sucesión Intestada Notarial del 12/9/2011 ¿se desprende que Eduardo Abel; Carlos Gustavo; Ana Elisa; y, Jaime Fernando Pozo Mesía han adquirido su derecho hereditario en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón?
- ¿Cuáles son los requisitos para registrar una transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de las siguientes transferencias de propiedad respecto del predio registrado en la ficha N° 91334 que continúa en la partida electrónica N° 01117467 del Registro de Predios de Arequipa:

a) La sucesión intestada de la causante Mercedes Catalina Pozo Calderón a favor de Blanca Calderón Cáceres Viuda de Pozo.

b) La sucesión intestada de la causante Blanca Calderón Cáceres Vda. de Pozo a favor de César Guillermo Pozo Calderón; Julia Elena Pozo Calderón; Eduardo Abel Pozo Mesía; Carlos Gustavo Pozo Mesía; Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía.

Respecto de ésta última transferencia la Registradora ha observado que, en la parte declarativa del Acta Notarial del 12/9/2011 no se ha consignado que Eduardo Abel Pozo Mesía; Carlos Gustavo Pozo Mesía; Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía adquieren su derecho hereditario en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón, a pesar de haberse mencionado ello en la cláusula quinta del mismo documento.

La apelante indica que, del Acta Notarial del 12/9/2011 ha quedado establecido el origen y tipo de derecho sucesorio con el que actúa cada uno de los sucesores copropietarios.

Por lo que corresponde a esta instancia determinar en primer lugar si, del Acta de Sucesión Intestada Notarial del 12/9/2011 se desprende que Eduardo Abel Pozo Mesía; Carlos Gustavo Pozo Mesía; Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía adquieren su derecho hereditario en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón.

2. De conformidad con el artículo 681 del Código Civil vigente, por la representación sucesoria los descendientes tienen el derecho de entrar en el lugar y en el grado de su ascendiente, a recibir la herencia que a éste correspondería si viviese, o la que hubiera renunciado o perdido por indignidad o desheredación.

En el artículo 682 del Código Civil se establece que, en línea recta descendente la representación sucesoria es ilimitada en favor de los descendientes de los hijos, sin distinción alguna.

Agrega además el artículo 684 que, quienes concurren a la herencia por representación sucesoria, reciben por estirpes lo que habría correspondido al heredero a quien representan.

3. Revisada la partida electrónica N° 11199680 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa se aprecia que, consta inscrita la sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. de Pozo, declarándose como herederos legales a sus descendientes: César Guillermo Pozo Calderón, Julia Elena Pozo Calderón, Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía sin hacer alusión alguna a la existencia de derechos hereditarios en vía representación sucesoria (que implica una sucesión por estirpe de acuerdo a la normatividad legal antes citada).

Sin embargo, de la copia certificada notarialmente del Acta Notarial de Sucesión Intestada del 12/9/2011 adjunta al título (documento notarial que diera mérito a extender el asiento A0001 de la partida N° 11199680 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa) se indica:

"(...)

CUARTO: *Con la partida de nacimiento de Abel Pozo Calderón, expedida por la Municipalidad Provincial de Arequipa; y partida de defunción de don Abel Pozo Calderón, expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil; en la que consta que el deceso se produjo el día dos de octubre del año dos mil seis, con la que se acredita que en calidad de hijo premuerto de la causante, no le corresponde derecho hereditario alguno.*

QUINTO: *Con las partidas de nacimiento de Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía; con las que se acreditan los derechos hereditarios de los titulares de éstas vía representación sucesoria de don Abel Pozo Calderón, hijo premuerto de la causante, en su condición de descendientes de la causante.*"

(...)

DECLARO: *Como herederos de doña Blanca Calderón Cáceres Vda. de Pozo, fallecida intestada el día dos de diciembre del año dos mil nueve, a César Guillermo Pozo Calderón y Julia Elena Pozo Calderón, Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía; en su condición de descendientes de la causante(...).*"

4. Con lo cual, a criterio de este Colegiado, se desprende claramente que el Notario ha considerado que, Eduardo Abel Pozo Mesía, Carlos Gustavo Pozo Mesía, Ana Elisa Pozo Mesía y Jaime Fernando Pozo Mesía concurren en la sucesión intestada de la causante Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón, por constituir este último -a la fecha de la apertura de la sucesión Blanca Calderón Cáceres Vda. De Pozo- su hijo premuerto, debiendo heredar por representación sucesoria, en consecuencia por estirpe, los mencionados hijos de Abel Pozo Calderón (nietos de la causante).

En tal sentido, del Acta de Sucesión Intestada Notarial del 12/9/2011 se desprende que Eduardo Abel; Carlos Gustavo; Ana Elisa; y, Jaime Fernando Pozo Mesía han adquirido su derecho hereditario en vía de representación sucesoria de Abel Pozo Calderón, sin necesidad de instrumento público notarial aclaratorio adicional alguno.

Motivo por el cual, corresponde **REVOCAR** el primer extremo de la observación formulada por la Registradora.

5. En cuanto a la observación respecto a que, previamente debe registrarse la rectificación de la sucesión intestada de Blanca Calderón Cáceres Vda. de Pozo en el Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa (específicamente en la partida N° 11199680) en tanto que, conforme se ha mencionado en el considerando 3 que antecede, en la citada partida no se hace alusión alguna a la existencia de derechos hereditarios en vía de representación sucesoria (que implica una sucesión por estirpe) sino que, por el contrario, se publicita los nombres de todos los herederos sin distinguir el título sucesorio que los asiste como si todos tuviesen la misma participación en la herencia.

Para poder resolver acerca de este punto es necesario mencionar cuáles son los requisitos para registrar una transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios.

6. El artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula lo relativo al traslado de dominio por sucesión, señalando lo siguiente:

"Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquélla. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia."

De acuerdo al dispositivo antes citado, para la inscripción de una transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios debe observarse dos aspectos: el primero, constatarse que se haya inscrito en el Registro de Personas Naturales la sucesión intestada, y; el segundo, la inscripción se podrá hacer en mérito al mismo título que sirvió para extender la inscripción en el Registro de Personas Naturales.

Es así que, si para la inscripción de la traslación de dominio en el Registro de Predios se requiere que previamente se registre tal sucesión en el Registro de Personas Naturales que corresponda - en este caso, en el Registro de Sucesiones Intestadas-, también será exigible que previamente se registre la rectificación de la inscripción de sucesión en éste último Registro, cuando se haya advertido la existencia de una inexactitud registral con respecto al título que le dió origen, para lo cual, según lo esgrimido por esta instancia en los párrafos que anteceden, no se requiere de presentación de documentación adicional alguna.

7. En cuanto a las rectificaciones, el Sistema Registral peruano es de carácter causalista, donde el asiento registral no tiene vida propia porque está conectado causalmente con el título que le dio origen.

Es por ello que en diversos artículos (46¹ y 50²) del Reglamento General de los Registros Públicos puede comprobarse que el asiento registral no tiene existencia propia, sino depende de la existencia de un título que de mérito para su extensión.

Conforme a lo establecido en el artículo 75° del RGRP, *"se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregstral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error y omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad"*.

De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad extraregstral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

8. El artículo 81 del RGRP, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente: *"El error material se presenta en los siguientes supuestos:*

Si se han inscrito una o más palabras, nombre propios o cifras distintas o los que constan en el título archivado respectivo;

- *Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;*
- *Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;*

¹ Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante

El asiento registral expresara necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o indirectamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

² Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; (...).

- Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

9. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82° y 84° de dicho Reglamento, que señalan:

a) La Rectificación de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado.

b) La Rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP, sin embargo, ello sólo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

10. En el presente caso, como ya ha quedado establecido en el considerando 4 que antecede, nos encontramos frente a un error de concepto que se enmarca en el supuesto a que alude el segundo párrafo del artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos, por el cual, los Registradores rectificarán las inexactitudes registrales y, en el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

Tratándose el presente caso de una rectificación de oficio por la existencia de un error de concepto susceptible de rectificación en mérito del respectivo título archivado, ello no generará la liquidación de derecho registral alguno.

11. En cuanto al procedimiento a seguir para efectuar la rectificación de oficio antes aludida, si bien el artículo 20 del Reglamento General de los Registros Públicos indica que, se podrán presentar simultáneamente títulos conexos referidos a registros de distinta naturaleza, siempre que éstos sean de competencia de la misma Oficina Registral (en cuyo caso se extenderá un solo asiento de presentación) ello debe entenderse en la medida que exista la posibilidad informática de efectuar tales inscripciones, en tanto que a la fecha existen diversos registros que no se han interconectado aún para efectos de posibilitar una inscripción conjunta como es el caso del Registro de Predios y el Registro de Personas Naturales por lo que, el interesado deberá promover la inscripción previa ante el registro respectivo.



En tal sentido, corresponde **CONFIRMAR** el segundo extremo de la observación.

12. Se deja constancia que, mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011 se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Intervienen las Vocales suplentes Sonia Florinda Campos Fernández y Evelyn Lourdes Bedoya Gálvez, autorizadas mediante Resolución del Superintendente Adjunto N° 090-2011-SUNARP/SN del 30/11/2011 que autoriza la conformación de dos salas transitorias. Asimismo interviene la Vocal titular Gloria Amparo Salvatierra Valdivia autorizada mediante Resolución del Superintendente Adjunto N° 130-2011-SUNARP/SA del 29/12/2011.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer extremo de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Arequipa y **CONFIRMAR** el segundo extremo por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


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


EVELYN LOURDES BEDOYA GALVEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral


SONIA FLORINDA CAMPOS FERNANDEZ
Vocal(s) del Tribunal Registral