



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2142- 2022-SUNARP-TR

Lima, 02 de junio de 2022

**APELANTE** : **ALICIA EMILIA SPALLAROSSA ZOLEZZI.**  
**TÍTULO** : N° 912515 del 28/3/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 219 del 21/4/2022.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO** : Rectificación de error de concepto.  
**SUMILLA** :

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de la declaración notarial derivada de un asunto no contencioso de competencia notarial. Por tanto, no procede excluir -vía rectificación- a un heredero declarado por representación sucesoria en dicho procedimiento, alegando error de concepto.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación del error de concepto incurrido en las partidas electrónicas N° 07007531, N° 70067242, N° 70067246, N° 70080604, N° 70080606, N° 70080610 y N° 70080613 del Registro de Predios del Callao, respecto del traslado de dominio por sucesión intestada de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, registrada en la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, en el siguiente sentido:

**Donde dice:** “Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, con DNI N° 25678802, en calidad de hermana del causante y **Tania Patricia Miletich Spallarossa**, con DNI N° 07763919, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida, que le correspondían a su causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, fallecido el 6 de febrero del 2020”.

**Debe decir:** “Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, con DNI N° 25678802, en calidad de hermana del causante, ha adquirido las acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida, que le correspondían a su causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, fallecido el



6 de febrero del 2020”.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud de rectificación de inscripción suscrito el 28/3/2022 por Darwin Amancio Espinoza Apolinario.
- Solicitud de rectificación de oficio por error de concepto suscrito el 23/3/2022 por Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi.
- Copia del asiento A00001 de la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.
- Copia del asiento A00001 de la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao Javier Gómez De La Torre Briceño denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor(es):

Se tacha el presente título por cuanto

Vista la solicitud de rectificación por error de concepto presentada, se debe indicar lo siguiente:

1. Los procedimientos inscritos en las partidas 14592236 del Registro de Sucesiones de Lima y 70724445 del Registro de Sucesiones del Callao, son de SUCESIÓN INTESTADA, es decir, los causantes NO DEJARON TESTAMENTO, y por lo tanto se rigen por los arts. 815 y siguientes del Código Civil, es decir, el notario, que es el responsable del procedimiento sucesorio, declara la SUCESIÓN INTESTADA del causante con base a las reglas de orden sucesorio (art. 816 CC), habiendo realizado el notario la valorización de las pruebas del entroncamiento de CADA CAUSANTE, y proceder a declarar a los herederos conforme a las indicadas reglas: del causante ROSA ELENA SPALLAROSSA PODESTA se declaró a sus primos ROSALBA AMANDA y LUIS ANGEL SPALLAROSSA POZZO y ALICIA EMILIA SPALLAROSSA ZOLEZZI, conforme al Art. 828 CC. En cuanto al causante LUIS ANGEL SPALLAROSSA POZZO, se declaró como herederos a ROSALBA AMANDA SPALLAROSSA POZZO DE LÓPEZ en su calidad de hermana y TANIA PATRICIA MILETICH SPALLAROSSA en calidad de hija de la hermana premuerta ALBINA CRISTINA SPALLAROSSA POZZO, conforme al Art. 817 última parte y Art. 681, 682 y 683 del CC, es decir, no se aprecia error ni de forma ni de concepto por parte del notario en los procedimientos de sucesión intestada realizados, ni en la inscripción realizada en las partidas registrales del Registro de Predios.
2. El notario es el funcionario responsable de los procesos no contenciosos entre los que se encuentra el de sucesión intestada, por lo que le compete exclusivamente la responsabilidad por la declaración de herederos realizada. El Registro de Predios realiza el traslado de la indicada sucesión declarada e inscrita en el Registro de Sucesiones bajo el principio de literalidad salvo que se haya realizado una distribución de bienes, lo cual no se ha realizado vistos los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones en el Registro de Sucesiones.



3. La base legal planteada por el presentante de la rectificación no son aplicables al caso, toda vez que el Art. 735 CC está referido a la sucesión TESTAMENTARIA y no para la sucesión intestada que se legisla desde el art. 815 CC.  
Se devuelve la documentación presentada”.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

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

- En mi solicitud indiqué que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana del causante ha adquirido las acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida, que le correspondían a su causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, fallecido el 06 de febrero del 2020 y que dicho derecho no le alcanza a Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante.

- Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo y Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi solicitaron como asunto no contencioso de competencia notarial la sucesión intestada de la que en vida fue su prima hermana Rosa Elena Spallarossa Podestá, fallecida el 15 de enero de 2018, ante notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo. El derecho se encuentra fundamentado en que la causante era soltera y no dejó descendencia alguna con vocación hereditaria forzosa.

- El notario Rafael Enrique Rivero Castillo del Callao declaró como sucesores de Rosa Elena Spallarossa Podestá a Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo.

- El 29 de noviembre de 2021, solicité el traslado de dominio de los bienes inmuebles a nombre de Rosa Elena Spallarossa Podestá, a favor de Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo y Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi, en mérito de la sucesión intestada de Rosa Elena Spallarossa Podestá inscrita en la partida N° 70724445 y especifiqué (rogatoria) que dicho derecho no le alcanza a Tania Patricia Miletich Spallarossa.

- En relación a la sucesión de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, indiqué que a su sobrina Tania Patricia Miletich Spallarossa no le corresponde ser sucesora de los bienes de Rosa Elena Spallarossa Podestá, por lo siguiente:

a) No es heredera universal de los bienes, derechos y obligaciones de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, por ser únicamente su sucesora, y no heredera universal, conforme lo establecido en el artículo 734 del Código Civil, que define como heredero a toda "persona cierta, designada de manera indubitable (...) y ser hecha solo en testamento."

Esto quiere decir que, para ser considerado como heredero, debe existir



un testamento por el cual, el testador haya manifestado su voluntad de designar a la persona que heredará y para el caso en concreto, Luis Ángel Spallarossa Pozzo falleció sin dejar testamento y sin tener herederos forzosos.

En consecuencia, los bienes, derechos y obligaciones sucesorios de la sucesión de Rosa Elena Spallarossa Podestá no se encuentran comprendidos dentro de la sucesión de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, toda vez que se trata de sucesiones distintas y que sus sucesores no son herederos universales, es decir, que Tania Patricia Miletich Spallarossa no es sucesora de los bienes, derechos y obligaciones que por derecho le corresponden a Luis Ángel Spallarossa Pozzo de la sucesión de Rosa Elena Spallarossa Podestá. En el caso de Luis Ángel Spallarossa Pozzo se le debe aplicar el artículo 815 y siguientes del Código Civil por tratarse de una sucesión intestada.

b) Tania Patricia Miletich Spallarossa es sobrina de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, por lo que es sobrina de Rosa Elena Spallarossa Podesta en quinto grado, y la línea sucesoria de la sucesión sólo abarca hasta el cuarto grado en parientes colaterales, es decir hasta los primos hermanos, por aplicación del artículo 828 del Código Civil.

- Sin embargo, el 10 de marzo de 2022, la registradora pública Miriam Rodríguez Zúñiga inscribió también a nombre de Tania Patricia Miletich Spallarossa los bienes de la sucesión intestada de Rosa Elena Spallarossa Podestá, sin tomar en consideración los argumentos descritos y sin haber solicitado la inscripción a su nombre. Dado que en mi solicitud donde se señala la rogatoria, se argumentó que no hay representación de Tania Patricia Miletich Spallarossa por Luis Ángel Spallarossa Pozo y tampoco por su madre Albina Cristina Spallarossa Pozo, y por derecho propio no le corresponde por ser de quinto grado.

- Por todo lo expuesto, solicito la rectificación por incluir a Tania Patricia Miletich como heredera de Rosa Elena Spallarossa Podestá.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Registro de Predios:**

##### **Partida N° 07007531 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en el Jirón Mariscal Castilla N° 495-497 y Avenida Santa Rosa N° 196, distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00002 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber



sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00003 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 70067242 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la calle Colón N° 226 Unidad 2 Local Comercial, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00010 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00011 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 070067246 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la calle Colón N° 230 Unidad N° 9, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00002 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00003 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa



Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 70080604 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la Avenida Sáenz Peña y Guise N° 106 (Tienda), distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00011 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00012 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 070080606 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la calle Almirante Guisse N° 116, Tienda, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00002 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00003 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían



al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 70080610 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la Avenida Sáenz Peña N° 496, casa de segundo piso, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00002 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00003 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

**Partida N° 070080613 del Registro de Predios del Callao**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la Avenida Sáenz Peña N° 496, casa del tercer piso, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento C00002 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi y Luis Ángel Spallarossa Pozzo, en calidad de primos hermanos, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían a la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá, al haber sido declarados sus herederos, según la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

En el asiento C00003 consta inscrito que Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana, y Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos que sobre el predio registrado en esta partida le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declaradas sus herederas, según la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.



**Registro de Sucesiones Intestadas:**

**Partida N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao**

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrita la sucesión intestada de la **causante Rosa Elena Spallarossa Podestá**, fallecida el 15/1/2018, en mérito al acta de protocolización del 29/10/2021 extendida por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo; declarándose como sus herederos a sus primas hermanas Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo y Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi, y a su primo hermano Luis Ángel Spallarossa Pozzo. (Título archivado N° 3057325 del 3/11/2021).

**Partida N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima**

En el asiento A00001, rectificado en el asiento A00002, de la citada partida corre inscrita la sucesión intestada del **causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo**, fallecido el 6/2/2020, en mérito al acta de protocolización del 22/1/2021 extendida por notaria de Lima Carola Cecilia Hidalgo Morán; habiéndose declarado como sus herederas a Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López y a Tania Patricia Miletich Spallarossa, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante. (Título archivado N° 228895 del 25/1/2021).

**Ficha N° 6965 que continúa en la partida N° 70017595 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao**

En el asiento 1-a) de la citada ficha corre inscrita la sucesión intestada de la **causante Albina Cristina Spallarossa Pozzo**, fallecida el 6/6/1991, en mérito al auto consentido del 5/6/1992 expedido por el Segundo Juzgado Civil del Callao que despacha el Juez María Julca Vargas y el secretario Ricardo Sánchez; habiéndose declarado como sus herederos a su cónyuge sobreviviente Juan Miletich Berrocal y a su menor hija Tania Patricia Miletich Spallarossa. (Título archivado N° 4270 del 12/6/1992).

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si en sede registral es procedente cuestionar el fondo de la declaración notarial emanada en un procedimiento no contencioso de sucesión intestada y excluir -vía rectificación- a un heredero declarado por representación sucesoria en dicho procedimiento.

**VI. ANÁLISIS**





1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el 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 el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. 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

---

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.



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 modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. 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.

**4.** El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las 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.

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

**5.** La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará 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 del 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.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.



Asimismo, conforme el último párrafo del artículo 76 del RGRP: “No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral”.

6. Por otra parte, existen supuestos en los que la rectificación de inexactitudes (como el estado civil, nombres, etc.) no requiere necesariamente título modificatorio (como otorgamiento de escrituras públicas aclaratorias u otros), pues ella podría efectuarse en virtud de documentos que acrediten fehacientemente los hechos o datos que se pretenden corregir o rectificar.

Por ello, el artículo 85 del RGRP establece que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación del error de concepto incurrido en las partidas electrónicas N° 07007531, N° 70067242, N° 70067246, N° 70080604, N° 70080606, N° 70080610 y N° 70080613 del Registro de Predios del Callao, respecto del traslado de dominio por sucesión intestada de Luis Ángel Spallarossa Pozzo, registrada en la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, en el siguiente sentido:

**Donde dice:** “Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, con DNI N° 25678802, en calidad de hermana del causante y **Tania Patricia Miletich Spallarossa**, con DNI N° 07763919, en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante, han adquirido las acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida, que le correspondían a su causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, fallecido el 6 de febrero del 2020”.

**Debe decir:** “Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, con DNI N° 25678802, en calidad de hermana del causante, ha adquirido las acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida, que le correspondían a su causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, fallecido el 6 de febrero del 2020”.

El registrador formuló tacha sustantiva al título señalando que los procedimientos inscritos en las partidas N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima y N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao son de sucesión intestada, en razón que los causantes no dejaron testamento, y por lo tanto se rigen por los artículos 815 y siguientes del Código Civil. Por ello, el responsable de procedimiento sucesorio, que es un notario, declaró la sucesión intestada de acuerdo al orden sucesorio señalado en el artículo 816 del



Código Civil, declarando como herederos de la causante Rosa Elena Spallarossa Podestá a su primos Rosalba Amanda y Luis Ángel Spallarossa Pozzo y Alicia Emilia Spallarossa Zolezzi, y como herederas del causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo a Rosalba Amanda Spallarossa Pozzo de López, en calidad de hermana y a Tania Patricia Miletich Spallarossa, en calidad de hija de la hermana premuerta Albina Cristina Spallarossa Pozzo.

De todo lo expuesto, concluye el registrador que no se aprecia error en los procedimientos de sucesión intestada realizados, ni en las inscripciones realizadas en las partidas registrales del Registro de Predios.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si en sede registral es procedente cuestionar el fondo de la declaración notarial emanada de un procedimiento no contencioso de sucesión intestada y excluir -vía rectificación- a un heredero declarado por representación sucesoria en dicho procedimiento.

**8.** De manera preliminar, debemos señalar que la figura de la representación sucesoria se encuentra prevista en los artículos 681 al 685 del Código Civil, el cual reconoce la representación en línea recta descendente y en la línea colateral, siendo la primera de ellas ilimitada en favor de los descendientes de los hijos y en el caso de la segunda, sólo para los hijos de los hermanos premuertos.

La aplicación de la representación sucesoria implica como afirma Guillermo Lohmann Luca de Tena<sup>3</sup> que: “por la mecánica de la representación sucesoria la ley coloca al descendiente como posible heredero directo (si acepta la herencia) como si nunca hubiera existido el representado, de modo que opera como una especie de salto jurídico generacional con referencia al que no puede o no quiere heredar.”

Sin embargo, este salto jurídico generacional se presentará únicamente:

- a) Para los descendientes del causante (línea recta descendente)  
Prevista en el artículo 682 del Código Civil. Tal como lo señala Augusto Ferrero Costa: “Los descendientes tienen derecho a entrar en el lugar y en el grado de su ascendiente: éste, a su vez, desciende del causante. Quiere decir que los hijos representan a sus padres, abuelos y bisabuelos, etc. Solamente pueden ser representados y representantes los descendientes del causante. No hay

---

<sup>3</sup> Lohmann Luca de Tena, Guillermo. Derechos de Sucesiones, Sucesión en General, Tomo I; Biblioteca para leer el Código Civil, Vol. XVII, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú; Lima 1995; pág. 286.

representación para los ascendientes.”<sup>4</sup>

**b) Para los hijos de los hermanos premuertos (línea colateral: herencia de un hermano)**

**Prevista en el artículo 683 del Código Civil. Es excepcional pues sólo se presenta cuando, para heredar a un hermano, concurren con el o los hermanos sobrevivientes, los hijos de los hermanos premuertos, esto es, los sobrinos del causante. No se extiende a los sobrinos nietos.**

(Lo resaltado es nuestro).

Nuestro Código Civil no prevé la representación en otros casos.

**9.** En cuanto a la representación en el caso de los sobrinos del causante, Juan Zárate Del Pino precisa que: “(...) se aplica al único caso de la herencia entre hermanos de tal modo que al fallecer uno de ellos concurren a la herencia los hermanos sobrevivientes que heredan por derecho propio con los hijos del hermano premuerto que son sobrinos del causante quienes heredan por representación distribuyéndose la cuota respectiva por estirpe.”<sup>5</sup> De ello se puede colegir que este tipo de representación es exclusivo en favor de los sobrinos para concurrir con los tíos.

En este tipo de representación concurren herederos de distintos grados de parentesco, siendo los hermanos parientes colaterales en segundo grado y los sobrinos en tercer grado. Se requiere para su configuración que el causante no tenga descendientes y que haya habido por lo menos tres hermanos, el causante, el tercero sobreviviente y el premuerto que ha dejado descendencia, caso contrario el llamamiento se hará por derecho propio.

En tal sentido, la figura jurídica de la representación sucesoria es justamente una habilitación legal a favor de los descendientes en forma ilimitada o de los parientes en línea colateral, para que puedan entrar en el lugar y grado de su ascendente en casos de premoriencia, siendo que dicha figura sí aplica para los sobrinos del causante, pues la calidad de heredero pasa a favor de sus descendientes de conformidad al artículo 683 del Código Civil.

**10.** Ahora bien, mediante el proceso o procedimiento de sucesión intestada se busca la declaratoria de herederos legales del causante en los casos contemplados en el artículo 815 del Código Civil, es decir, cuando el causante no ha dejado testamento, o habiéndolo formulado no ha instituido heredero o éste ha sido declarado caduco o inválido, entre otros supuestos señalados en dicho artículo.

---

<sup>4</sup> Ferrero Costa, Augusto. En: *Código Civil Comentado. Artículo 81*. Gaceta Jurídica; Lima, 2003; pág. 91.

<sup>5</sup> Zárate Del Pino, Juan. *Curso de Derecho de Sucesiones*; Palestra Editores; Lima, 1998; pág. 115.

La sucesión intestada de acuerdo a lo establecido en el numeral décimo del artículo 749 del Código Procesal Civil es tramitada en la vía del proceso no contencioso, habiendo sido considerado competentes los jueces civiles y los de paz letrado conforme al primigenio tenor del artículo 750 del mencionado código adjetivo.

**11.** Con la dación de la Ley N° 26662 -Ley de Competencia Notarial de Asuntos No Contenciosos- se facultó a los notarios para tramitar los procesos no contenciosos, entre ellos el procedimiento de declaratoria de herederos por sucesión intestada<sup>6</sup>, permitiendo que los interesados puedan optar por recurrir al Poder Judicial o ante un notario para la declaración de su derecho siempre que no exista conflicto (litis).

El procedimiento se inicia con la solicitud que será presentada por cualquiera de los interesados a los que alude el artículo 815 del Código Civil, o por el integrante sobreviviente de la unión de hecho reconocida conforme a ley, ante el notario del lugar del último domicilio del causante. Posteriormente, el notario dispone que se extienda la anotación preventiva y que se publique un aviso conteniendo un extracto de la solicitud, debiéndose notificar además a los presuntos herederos. Dentro del plazo de 15 días útiles desde la publicación del último aviso, el que se considere heredero puede apersonarse acreditando su calidad de tal, con cualquiera de los documentos señalados en el artículo 834 del Código Civil; el notario pondrá en conocimiento de los solicitantes tal circunstancia y si transcurridos 10 días útiles no mediara oposición, el notario lo incluirá en su declaración y en el tenor del acta correspondiente.

**12.** En cuanto a la calificación y conforme a lo establecido por el artículo 3 de la Ley N° 26662, la actuación notarial en los asuntos no contenciosos, se sujetan a las normas que esta establece y supletoriamente por normas de la Ley del Notariado y del Código Procesal Civil; de esta manera el tratamiento que debe darse a las actuaciones del notario dentro de los asuntos no contenciosos tramitados ante su despacho debe ser el mismo que a su equivalente en sede judicial.

En esa línea, el Tribunal Registral en el Pleno CCXIV (214-2019) realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019 y publicado en el diario “El Peruano” el 19.09.2019<sup>7</sup>, ha establecido como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

---

<sup>6</sup> Artículo 1.- Asuntos No Contenciosos. - Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:”

(...);

6. Sucesión intestada.

(...)

<sup>7</sup> El precedente antes fue aprobado como acuerdo plenario el pleno CXV, realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013.



**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

“No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial”.

Criterio Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

**13.** De acuerdo al precedente antes mencionado, el Tribunal Registral reafirma que, en los procedimientos no contenciosos de competencia notarial, la validez de los actos procedimentales, la motivación o el fondo de la decisión notarial no puede ser objeto de revisión por las instancias registrales.

Ello encuentra sustento también en lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 26662, en virtud del cual el documento notarial es considerado auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Siendo que, conforme al artículo 4 de la citada ley, la responsabilidad es única y exclusiva del notario que autorizó el instrumento público conforme se ha sustentado en los numerales anteriores.

**14.** En el presente caso, de la revisión de las sucesiones intestadas de la causante Rosa Elena Spallarossa Podesta, inscrita en la partida electrónica N° 70724445 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao y del causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, registrada en la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, se advierte que las mismas han sido declaradas dentro de procedimientos no contenciosos de competencia notarial, procedimientos válidos, mientras no se declare judicialmente su invalidez.

En tal sentido, se debe señalar que no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de la declaración notarial derivada de un asunto no contencioso de competencia notarial. Por tanto, no procede excluir -vía rectificación- a un heredero declarado por representación sucesoria en dicho procedimiento, alegando error de concepto.

Por lo tanto, en el caso venido en grado de apelación, no corresponde excluir -vía rectificación- a Tania Patricia Miletich Spallarossa, como heredera del causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, al haber sido declarada como tal en representación sucesoria de Albina Cristina Spallarossa Pozzo, hermana premuerta del causante; en mérito al acta de protocolización del 22/1/2021 extendida por notaria de Lima Carola Cecilia Hidalgo Morán, según consta inscrito en el asiento A00001, rectificado en el asiento A00002 de la partida electrónica N° 14592236 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, conforme consta en el título archivado N° 228895 del 25/1/2021. Por consiguiente, tampoco



procede excluir -vía rectificación- a la referida heredera en las partidas electrónicas N° 07007531, N° 70067242, N° 70067246, N° 70080604, N° 70080606, N° 70080610 y N° 70080613 del Registro de Predios del Callao; al no haberse incurrido en error en la inscripción realizada en el Registro de Predios.

Por tales motivos, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la primera instancia.

**15.** Por otro lado, en cuanto a los demás argumentos señalados en el escrito de apelación, se aprecia que no están referidos a la rectificación solicitada; por el contrario, se está cuestionando la calificación del título que diera mérito a la traslación de dominio por sucesión intestada de las acciones y derechos que le correspondían al causante Luis Ángel Spallarossa Pozzo, sobre los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 07007531, N° 70067242, N° 70067246, N° 70080604, N° 70080606, N° 70080610 y N° 70080613 del Registro de Predios del Callao.

Al respecto, esta Sala manifiesta que, no cabe examinar en sede registral si la calificación positiva que efectuaron las instancias registrales al extender los asientos registrales - o disponer la inscripción en el caso de la apelación ante el Tribunal Registral - fue correcta o no. Siendo que, por el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del RGRP, la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto su cancelación, compete exclusivamente a las autoridades jurisdiccionales, mediante resolución judicial o laudo firme que así lo disponga.

Por tal motivo, corresponde desestimar los argumentos vertidos por la recurrente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios del Callao, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**