



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de julio de 2023

APELANTE : **JOHNNY MICHEL TORRES MURILLO**
TÍTULO : **822285-2023 del 21.3.2023**
RECURSO : **462-2023 – H.T.D. N.º 55323 del 30.5.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º XII - SEDE AREQUIPA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE AREQUIPA**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN
INTESTADA**

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, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada de la causante Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez, respecto de los predios registrados en las partidas n.º 01130566, n.º 01131167 y n.º 01147530 del Registro de Predios de Arequipa, en mérito a la sucesión intestada de la causante inscrita en la partida n.º 15065867 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado una solicitud suscrita por Johnny Michel Torres Murillo el 25.11.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa María Alejandra Alvarado Aco dispuso la observación del título mediante la esquila de fecha 15.5.2023, bajo los términos que se reproducen a continuación:



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

[...]

2.- ANÁLISIS: Subsanción

De la revisión de la documentación presentada via subsanción, se indica que se estaría vulnerando su derechos por cuestionar defectos de fondo en la calificación del título;

Sin embargo, este despacho conforme al principio de legalidad contenido en el Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece: *"Los registradores **califican la legalidad del título** en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación **comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título** y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*

Asi mismo conforme al Art 32 inc d) del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece: *"D) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas"* (El subrayado y resaltado es nuestro

* Por lo que persiste la observación en todos sus extremos, al no haberse mencionado ni aclarado en su escrito lo observado en la esquila del 04-04-2023

- De la verificación de la documentación presentada se señala que como herederas de la causante, en calidad de primas hermanas son Miriam Mardon Guinassi, en representación de ella sus herederas Maria del Rocio Villa Mardon, Juan Carlos Villa Mardon, German Francisco Villa Mardon, en calidad de sobrinas de la Causante y Ingrid Thode Guinassi, y en representación de ella sus herederas, Marisa Waltert Thode de Neyra y Gisela Walter Thode en calidad de sobrinas de la Causante; sin embargo, conforme al Art. 828 del Código Civil referida se establece que: "Si no hay descendientes, ni ascendientes, ni cónyuge con derecho a heredar, la herencia corresponde a los parientes colaterales hasta el cuarto grado de consanguinidad inclusive, excluyendo los más próximos a los más remotos, **salvo el derecho de los sobrinos para concurrir con sus tíos en representación de sus padres, de conformidad con el artículo 683.**" Téngase presente

El Art 683 del Código Civil establece: "En la línea colateral sólo hay representación para que al heredar a un hermano, concurren con los sobrevivientes los hijos de los hermanos premuertos que tengan derecho a representarlo en los casos previstos en el artículo 681." dicho Art fue interpretado en la Casación N° 4462-2015 Lima, donde se indica que la representación colateral se encuentra restringida al cumplimiento de dos



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

parametro, los cuales son 1) Únicamente se aplicara a los supuestos de **sucesion entre hermanos** y 2) **solo beneficiara a los hijos del hermano premuerto** (sobrinos del causante)" En el presente caso se trata de sobrinos del causante por ser primos hermanos, no cumpliendo dicho requisito.

- Asi mismo se le informa que la señora Miriam Mardon Guinassi deja como herederos a 4 hijos sin embargo en la presente sucesión quienes representan a la señora solo con 3 de sus 4 hijos, debiendo aclarar.

3.- DECISIÓN:

El título presentado ha sido observado por contener defecto subsanable.

Se procede de conformidad con el artículo 2011º del C.C., artículos 32º y 40º de Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra el pronunciamiento emitido por la primera instancia el señor Torres interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Julio César Barrenechea Gamio¹, cuyos fundamentos son los siguientes:

- Se ha cuestionado la vocación hereditaria de las personas que ya han sido declaradas como tales y cuya designación obra inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Lima.
- Conforme lo ha establecido la Resolución n.º 064-2018-SUNARP-TR-T del 1.2.2019, cuando se le solicita al registrador de la Propiedad Inmueble la traslación de dominio por sucesión intestada, lo único que a éste le corresponde es el verificar –de conformidad con el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– que se haya inscrito la sucesión en el Registro de Sucesiones Intestadas. Constatado ello, la traslación de propiedad del predio se realizará por el solo mérito del asiento de la partida donde corre la sucesión del causante.
- La registradora no solo contraviene lo dispuesto en el artículo 104 del precitado Reglamento de Inscripciones sino también lo resuelto en el precitado pronunciamiento del Tribunal Registral. Asimismo, transgrede los siguientes principios fundamentales: especialidad, legalidad, competencia y no interferencia, fe pública registral y seguridad jurídica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 15065867 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

En esta partida se encuentra inscrita la sucesión intestada de la **causante Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez**, en mérito del acta notarial de fecha 29.9.2022, extendida por la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, declarándose como sus herederas a sus primas

¹ Se deja constancia que el vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal que interviene en la presente, designado mediante resolución del presidente del Tribunal Registral n° 124-2023-SUNARP/PT del 2.6.2023, ha tenido acceso al material audiovisual del informe oral respectivo.



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

hermanas Miriam Mardon Guinassi (representada por sus herederos Maria del Rocío Villa Mardon, Juan Carlos Villa Mardon y German Francisco Villa Mardon, en calidad de sobrinos de la causante) e Ingrid Thode Guinassi (representada por sus herederas Marisa Waltert Thode de Neyra y Gisela Waltert Thode, en calidad de sobrinas de la causante).

Partida n.º 01130566 del Registro de Predios de Arequipa

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la calle Mercaderes n.º 126, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, cuyo dominio consta inscrito a favor de Aura Elvira Rodríguez Domínguez y **Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez**.

Partida n.º 01131167 del Registro de Predios de Arequipa

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la calle Mercaderes n.º 411, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, cuyo dominio consta inscrito a favor de **Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez**.

Partida n.º 01147530 del Registro de Predios de Arequipa

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la calle Guañamarca n.º 211, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, cuyo dominio consta inscrito a favor de varios titulares, entre ellos a **Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez**.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez. Con el informe oral del abogado Julio César Barrenechea Gamio.

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

- Si corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, el fondo o la motivación de la declaración notarial derivada de un asunto no contencioso de sucesión intestada.

VI. ANÁLISIS:

1. 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.



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

La aplicación de la representación sucesoria implica como afirma Guillermo Lohmann Luca de Tena² 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 representación para los ascendientes.”³
- 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.

2. 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 stirpe.”⁴ 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

² 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.

³ Ferrero Costa, Augusto. En: Código Civil Comentado. Artículo 81. Gaceta Jurídica; Lima, 2003; pág. 91.

⁴ Zárate Del Pino, Juan. Curso de Derecho de Sucesiones; Palestra Editores; Lima, 1998; pág. 115.



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

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.

3. 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.

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.

4. Con la dación de la Ley N.º 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 intestada⁵, 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

⁵ 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.

(...)



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

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.

5. En cuanto a la calificación y conforme a lo establecido por el artículo 3 de la Ley N.º 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 19.09.2019⁶, ha establecido como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

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.

6. 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 fundamento también en lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N.º 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.

7. En el presente caso, de la revisión de la sucesión intestada de la causante Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez inscrita en la partida n.º 15065867 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima se advierte que ésta ha sido declarada dentro de un procedimiento no contencioso de

⁶ El precedente antes fue aprobado como acuerdo plenario el pleno CXV, realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013.



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

competencia notarial, procedimiento válido, 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, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

8. Ahora bien, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula lo relativo al traslado de dominio por sucesión intestada señalando lo siguiente:

Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

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 del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.

Por su parte, el último párrafo del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas prescribe que *“La transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Bienes o en el Registro de Personas jurídicas se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.”*

De acuerdo a lo expuesto, concluimos que para la inscripción de una transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios deben 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.

9. Bajo ese contexto, la calificación en este tipo de actos comprende confrontar la partida registral donde obra registrado el predio con la partida registral donde corre inscrita la sucesión intestada y si entre estos existe adecuación.



RESOLUCIÓN N.º 2890-2023-SUNARP-TR

Es así que revisada la partida n.º 15065867 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima se advierte que en esta corre inscrita la declaratoria de herederos de Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez.

Por otra parte, revisada las partidas n.º 01130566, n.º 01131167 y n.º 01147530 del Registro de Predios de Arequipa se advierte que Josefina Aura María Eugenia Guinassi Rodríguez es propietaria del predio inscrito en la partida n.º 01131167 y copropietaria de los predios inscritos en las partidas n.º 01130566 y n.º 01147530 del Registro de Predios de Arequipa.

Entonces, del contraste efectuado entre la partida del Registro de Sucesiones Intestadas con las partidas del Registro de Predios advertimos que existe adecuación entre ellas, puesto que la causante que se publicita en la partida n.º 15065867 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima es propietaria del predio inscrito en la partida n.º 01131167 y copropietaria de los predios inscritos en las partidas n.º 01130566 y n.º 01147530 del Registro de Predios de Arequipa, por lo que sí procede la inscripción solicitada.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previa verificación del pago de los derechos registrales correspondientes.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral