



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR**

**Lima, 15 de febrero de 2022**

**APELANTE** : **EMILIO TEÓFILO MORÓN MUÑANTE.**  
**TÍTULO** : N° 3028195 del 29/10/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 007884 del 22/12/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Ica.  
**ACTO** : Transferencia de dominio por sucesión.  
**SUMILLA** :

### **TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN**

Es improcedente la incorporación en el Registro de Predios de herederos declarados en un proceso de petición de herencia e inscritos en el Registro de Sucesiones, cuando consta que el causante ya no es el titular registral porque el predio fue transferido por los herederos que sí llegaron a inscribir su derecho.

### **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 respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 40025860 del Registro de Predios de Ica, en virtud a la petición de herencia inscrita en la partida electrónica N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Ica Katty Isidora Gaona Abad denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

**(Se reenumera para mejor resolver)**

Señor(es) RAÚL ESPINOZA MALQUI

**ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

**ANTECEDENTE REGISTRAL.-** Partida Registral N° 40025860 del Registro de Predios de Ica.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

### DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS.-

- Se solicita la inscripción de transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de los herederos del causante Teófilo Morón Ascencio en la partida registral N° 40025860 del Registro de Predios, en virtud de la Sucesión Intestada que corre registrada en la partida registral N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica.

**1.-** Al respecto, realizada la calificación registral y confrontada la partida registral N° 40025860 del Registro de Predios, aparece de ella títulos pendientes (se encuentra en calificación) **1.1.-** N° 2742695 del 04.10.2021 y **1.2.-** N° 3025762 presentado el 29.10.2021, los cuales resultan ser incompatibles con el presente título, en el primero hay un acto de disposición y en el segundo se trata de la misma rogatoria sobre la misma partida, por lo que se procede con la suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación del presente título mientras se encuentre vigente la de aquél título pendiente. De conformidad con lo establecido en el literal a) del art. 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Sin perjuicio de la suspensión a que se hace referencia en el numeral 1, se procede con la calificación del presente título, encontrándose los siguientes defectos advertidos:

**2.** Verificada la partida registral N° 40025860 del Registro de Predios de Ica, consta en su asiento C003 la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de los herederos de don Teófilo Morón Ascencio conforme a la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica; es decir, el acto rogado mediante el presente título ya se encuentra registrado.

- Asimismo, consta del asiento C005 de la partida registral N° 40025860 la inscripción de compraventa de acciones y derechos de la totalidad del predio realizada por la totalidad de herederos que aparecen registrados en el asiento C003 (Zenón Arnaldo, Lorenzo Rufino, Edilberto Andrés y Gabino Isidoro Morón Muñante) a favor de Edgar Marcelino Villavicencio Durán y doña Norma Aída Guardia Huamán, mediante escritura pública del 22.06.2015.

- Por otro lado y conforme a lo publicitado en el as. C001 de la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas, consta la inscripción de la sentencia judicial sobre inclusión de heredero, habiéndose declarado como un heredero más a don Emilio Teófilo Morón Muñante, resolución judicial que data del 19.07.2017; es decir con posterioridad a la fecha en que se efectuó la venta de acciones y derechos a que se refiere el asiento C005 de la partida N° 40025860.

- Siendo así, y estando a que lo rogado en el presente título sería la inscripción de transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de los herederos de don Teófilo Morón Ascencio, este acto ya no procedería por cuanto conforme se ha señalado en el numeral que antecede, ya se encuentra registrado; por lo que en su oportunidad y una vez levantada la suspensión, se procedería con la tacha sustantiva al respecto del presente título.

En caso contrario, y de pretenderse la inscripción de la inclusión del heredero declarado conforme al asiento C001 de la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas, en el Registro de Predios; ésta tampoco procedería conforme a lo publicitado en el asiento C003 y C004 de la partida N° 40025860 del Registro de Predios, por cuanto el dominio de dicho predio ya ha sido transferido a favor de terceros adquirentes; salvo previa declaración judicial de

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

nulidad de dicha transferencia. De conformidad con lo establecido en el art. 107 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### CITA LEGAL.-

Respecto de la calificación registral: literal a) b) y c) del art. 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto de la suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación: literal a) del art. 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto de la emisión de pronunciamiento respecto de títulos suspendidos: art. 29-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto de la legitimación de los asientos registrales: Título VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 2013 del Código Civil.

Respecto de la cancelación del asiento registral par declaración judicial de invalidez: art. 107 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación con los siguientes argumentos:

- Mediante esquila de observación del 26/11/2021, se pretende denegar la inscripción como copropietario en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica en calidad de coheredero a Emilio Teófilo Morón Muñante, en mérito al proceso civil de petición de herencia e inclusión de heredero que se tramitó ante el 3er Juzgado Civil de Ica (Exp. N° 291-2016).

- Existe error de hecho y derecho, debido a una mala interpretación de los hechos; si bien es cierto que en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica los 4 herederos sí llegaron a inscribir su derecho en virtud a la sucesión intestada, de igual forma procedería la inscripción del mencionado heredero y propietario del inmueble, máxime si la declaración como heredero fue mediante proceso judicial de petición de herencia e inclusión de heredero, en vista que sus 4 hermanos en forma dolosa y temeraria ocultaron su calidad de heredero en los bienes dejados por el causante Teófilo Morón Ascencio.

- No puede prejuzgar en forma anticipada la posible tacha sustantiva, en caso se levante la suspensión del título, ya que se trata de una esquila de observación y no de una tacha sustantiva, máxime si la mencionada persona tiene igual derecho a ser copropietario por sucesión intestada y concurrir con los 4 herederos como copropietarios del inmueble inscrito en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica.

- Existe evidente error debido a que los asientos C0003 y C0004 de la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica tratan de la inscripción de los 4 herederos por sucesión intestada (traslado de dominio por sucesión en el asiento C0003 y rectificación del asiento C0003 asentado

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

en el asiento C0004), mas no se trata de la inscripción de transferencia a favor de terceros.

- En el asiento C0005 de la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica, sí se ha inscrito una de compraventa de acciones y derechos a favor de Edgar Marcelino Villavicencio Durán y otra; sin embargo, dicho acto notarial no impide que se inscriba en dicha partida registral, la inclusión como coheredero y copropietario del inmueble que se encuentra registrado en dicha partida, en razón a que los 4 herederos Zenón Arnaldo, Lorenzo Rufino, Edilberto Andrés y Gabino Isidoro Morón Muñante sólo han vendido sus derechos y acciones que les corresponde como coherederos y copropietarios en dicho inmueble con una área de 0.0800 hectáreas.

- Se debe tener en cuenta que se ha vendido acciones y derechos sobre el citado bien inmueble y no la totalidad del mismo, ya que no eran propietarios del 100% del citado bien, sólo eran copropietarios y vendieron sus acciones y derechos, sabiendo que existían otros coherederos y copropietarios que estaban en proceso de ser incluidos como herederos de los bienes dejados por el causante Teófilo Morón Ascencio.

- Estando a los fundamentos expuestos, se solicita la inscripción como copropietario en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica a Emilio Teófilo Morón Muñante, en su calidad de coheredero, en mérito al proceso civil de petición de herencia.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Las partidas involucradas en la presente apelación son las siguientes:

##### **Partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica.**

Corresponde al lote 1, Mz. K2, predio San Antonio, ubicado en la Av. 1 del C.P. Tate, Sector Tate Norte, distrito de Tate, provincia y departamento de Ica.

En el asiento c-2) se registró el dominio del predio *submateria* a favor de Teófilo Morón Ascencio.

En el asiento C00003 rectificado por el asiento C00004 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada a favor de Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante y Gabino Isidoro Morón Muñante, quienes han adquirido el inmueble inscrito en esta partida que le correspondía a Teófilo Morón Ascencio, en calidad de hijos, al haber sido declarados como sus herederos, conforme consta del asiento A00001 de la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

En el asiento C00005 consta que Edgar Marcelino Villavicencio Durán y Norma Aída Guardia Huamaní han adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en virtud de la compraventa de la totalidad de las acciones y derechos que les correspondía a sus anteriores propietarios Edilberto Andrés Morón Muñante, Gabino Isidoro Morón Muñante, Zenón Arnaldo Morón Muñante y Lorenzo Rufino Morón Muñante. Así consta de la escritura pública N° 885 del 22/6/2015 otorgada ante notario público de Ica Domingo Pariamachi Alvarado. (Título archivado N° 15285 del 24/6/2015).

En el asiento B00002 consta que por Resolución de Alcaldía N° 165-2021-MDT/ALC del 20/9/2021 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Tate José Ascencio Mendoza se declaró habilitado de oficio el predio inscrito en esta partida, por encontrarse ubicado en zona urbana consolidada. Asimismo, consta que el área del predio *submateria* es de 792.24 m<sup>2</sup>.

En dicho asiento también consta la inscripción del certificado de nomenclatura.

En el asiento B0003 consta que por Resolución de Alcaldía N° 165-2021-MDT/ALC del 20/9/2021 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Tate José Ascencio Mendoza se aprobó la modificación del área del inmueble matriz inscrito en esta partida e independización de los lotes resultantes, conforme al siguiente detalle:

-Lote 2, con un área de 264.08 m<sup>2</sup>, independizado en la partida N° 11171683 del Registro de Predios de Ica.

-Lote 3, con un área de 264.08 m<sup>2</sup>, independizado en la partida N° 11171684 del Registro de Predios de Ica.

En consecuencia, queda en la partida matriz un área remanente de 264.08 m<sup>2</sup>.

### **Partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica.**

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrita la sucesión intestada de Teófilo Morón Ascencio, fallecido el 6/8/2010, en virtud al acta de sucesión intestada N° 34 del 16/3/2015 otorgada ante notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado, declarándose como sus herederos a sus hijos: Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante y Gabino Isidoro Morón Muñante.

En el asiento C00001 consta inscrita la Resolución N° 13 del 19/7/2017, declarada consentida mediante Resolución N° 14 del 25/8/2017, ambas expedidas por la juez del Tercer Juzgado Civil de Ica Claudia Cuestas Alvarado, en el proceso de petición de herencia; declarándose fundada la demanda y en consecuencia se declaró heredero del causante Teófilo

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

Morón Ascencio, en su condición de hijo a Emilio Teófilo Morón Muñante, con el derecho de concurrir en todos los bienes que conforman el patrimonio o masa hereditaria del causante, conjuntamente con los herederos declarados en el asiento A00001 que antecede. (Título archivado N° 2530373 del 24/11/2017).

### 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 es procedente la incorporación en el Registro de Predios de herederos declarados en un proceso de petición de herencia e inscritos en el Registro de Sucesiones, cuando consta que el causante ya no es el titular registral porque el predio fue transferido por los herederos que sí llegaron a inscribir su derecho.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de la aplicación de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el Derecho Registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

En esa misma línea, el artículo 32<sup>1</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de

---

<sup>1</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial El Peruano 26/3/2021.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. (...).”

2. El artículo 2016<sup>2</sup> del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017<sup>3</sup> del código sustantivo señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX - Registros Públicos señala lo siguiente con relación al artículo 2017:

“Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

(1) Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

(2) Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr su acceso al registro”.

3. El Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. De ese modo, dicho Reglamento ha precisado los alcances del principio de prioridad excluyente al señalar que comprende no sólo a los títulos inscritos sino también a los pendientes de inscripción.

La definición del título incompatible la encontramos en el artículo 26<sup>4</sup> del mismo reglamento, cuando señala: “(...) Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”. El primer párrafo de este precepto legal precisa que durante la vigencia del asiento de presentación de un título

---

<sup>2</sup> **Artículo 2016.-** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

<sup>3</sup> **Artículo 2017.-** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

<sup>4</sup> Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15/10/2020.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

podrán inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél.

Dicha incompatibilidad debe ser entendida en el sentido que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.

4. Como se aprecia, la incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asiento de presentación vigente, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al Registro. Por el contrario, si el primer título no accede al Registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título. Cabe precisar que la presentación de dos títulos con igual contenido y con asientos de presentación diferentes hace que también sean considerados incompatibles, puesto que la inscripción del primero determinará que no proceda la inscripción del segundo, toda vez que no puede inscribirse en una partida dos veces el mismo acto.

De manera que, existiendo dos títulos incompatibles, pueden generarse las siguientes hipótesis:

- a) Que el título presentado en primer lugar se inscriba, entonces se habrá eliminado la posibilidad de inscripción del segundo título, pues será de aplicación el principio de impenetrabilidad o de prioridad excluyente, determinando el cierre registral definitivo para el acceso del presentado en segundo lugar.
- b) Que el título presentado en primer lugar no se inscriba, ya sea porque no se subsanaron oportunamente los defectos advertidos en la escuela de observación, no se pagó oportunamente el mayor derecho liquidado, o porque se formuló desistimiento total de la rogatoria; en cualquiera de estos supuestos, el procedimiento registral habría concluido para el primer título, de manera que el título presentado en segundo lugar, podría acceder al Registro, dado que ya no existirá título pendiente incompatible.

5. A efectos de permitir una fluida tramitación de los títulos en caso que exista incompatibilidad, se dictaron normas que disponen la suspensión de la vigencia del asiento de presentación a fin de no perjudicar el derecho de los interesados.

Así, el artículo 29<sup>5</sup> del RGRP establece, entre otros, lo siguiente:

**“Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación**

---

<sup>5</sup> Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.



## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

- a) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentre vigente. **La suspensión concluye: a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.** (...). (El resaltado es nuestro).

Asimismo, el artículo 29-A<sup>6</sup> del citado RGRP dispone lo siguiente:

### **“Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados**

**La suspensión prevista en el artículo 29 opera:**

(...)

- b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquela, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

**Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquela correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. (...).** (El resaltado es nuestro).

Conforme a las previsiones establecidas en el citado Reglamento, determinada la existencia del título pendiente anterior y su incompatibilidad con el que es materia de calificación, el registrador dispone la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, operando la misma desde que es dispuesta. No obstante, si el título incompatible adolece de algún defecto subsanable, el registrador en la esquela correspondiente deberá dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo.

Asimismo, se advierte que la suspensión se producirá hasta que se produzca la conclusión del procedimiento registral (inscripción o caducidad del título) referido al asiento de presentación anterior.

---

<sup>6</sup> Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

6. Sobre el tema, el III Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21 y 22 de febrero de 2003 aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>7</sup>:

### **INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS**

“El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo Reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en caso de ser incompatible debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”.

(Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17/1/2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13/1/2003).

Cabe precisar, que el artículo 47 del RGRP antes hacía referencia a que los asientos de inscripción se tenían que extender en estricto orden de presentación, motivo por el cual, existió la necesidad de aclarar su interpretación. Sin embargo, dicho artículo fue modificado por la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, adecuando su contenido al precedente citado, señalando actualmente lo siguiente:

#### **“Artículo 47.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles**

**No podrá inscribirse un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos aludidos en los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 29.**

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en el párrafo anterior, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente se comunicará el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por este en el título o, en el señalado en su documento de identidad.”

(El resaltado es nuestro).

En este orden de ideas, sólo es procedente denegar y suspender la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando resulta incompatible con el presentado previamente, mas no cuando el título anterior es compatible.

7. En el presente caso, la registradora suspendió el título por la existencia de los siguientes títulos pendientes que consideró incompatibles: N° 2742695-2021 y N° 3025762-2021.

Verificado el aplicativo denominado “Consulta Registral” del Sistema de Información Registral (SIR) de la Sunarp, se aprecia que el título

---

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 5/6/2003.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

N° 2742695 del 4/10/2021, a la fecha se encuentra inscrito en los asientos B00002 (habilitación urbana) y B00003 (modificación de área) de la partida electrónica N° 40025860 del Registro de Predios de Ica; asimismo, dicho título originó la apertura de las partidas electrónicas N° 11171683 y N° 11171684 (independizaciones) del mismo Registro.

Siendo ello así, el procedimiento registral de dicho título ha concluido al amparo de lo dispuesto en el literal a) del artículo 2 del RGRP<sup>8</sup>; por lo que, corresponde **dejar sin efecto la suspensión en virtud del título consignado en el numeral 1.1 del punto 1 de la observación.**

**8.** En lo que concierne al título N° 3025762 del 29/10/2021, cabe indicar que verificado el aplicativo denominado “Consulta Registral” del Sistema de Información Registral (SIR), se advierte que el título fue tachado sustantivamente, de conformidad con lo dispuesto por el literal b) del artículo 42 del TUO del RGRP.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 25<sup>9</sup> del RGRP establece que el asiento de presentación de cada título tiene una vigencia de treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este Reglamento.

Así, efectuado el cómputo de la vigencia del asiento de presentación, tenemos que **el asiento de presentación del título en cuestión se extendió de manera inexorable hasta el 22/12/2021**, es decir, a la fecha el asiento de presentación ya no se encuentra vigente.

Siendo ello así, el procedimiento registral de dicho título ha concluido al amparo de lo dispuesto en el literal b) del artículo 2 del RGRP; por lo que corresponde **dejar sin efecto la suspensión en virtud del título consignado en el numeral 1.2 del punto 1 de la observación.**

**9.** De otro lado, el artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente: “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

---

### <sup>8</sup> Artículo 2.- Conclusión del procedimiento

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción.
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

### <sup>9</sup> Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así, el Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo VI del Título Preliminar señala: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

**10.** Roca Sastre señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste “en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”<sup>10</sup>.

Para Diez-Picazo, el tracto sucesivo consiste en que “los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”<sup>11</sup>.

En ese sentido, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al registrador.

**11.** Tratándose de solicitudes de inscripción en las que se pretenda la transferencia de bienes vía sucesión, corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 104<sup>12</sup> del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo primer párrafo dispone que en la calificación de dichas solicitudes debe verificarse la previa inscripción de la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

---

<sup>10</sup> Ramón M. Roca Sastre. Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A. 1995, pág. 87.

<sup>11</sup> Luis Diez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas, 1995. págs. 399-400.

<sup>12</sup> **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.”

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

De acuerdo al citado artículo, inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento de testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

Como señaláramos anteriormente, conforme al literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá existir adecuación entre el título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales; esto es, en los casos que se solicite la transferencia de dominio por sucesión intestada, para que proceda inscribir el traslado de dominio vía sucesión en el Registro de Predios a favor de los herederos del causante, deberá encontrarse inscrita y vigente la titularidad de dicho causante en la partida del predio.

**12.** Verificada dicha inscripción en el Registro de Personas Naturales y su adecuación con la partida registral donde se practicará eventualmente la inscripción, la transferencia de dominio vía sucesión en los distintos registros de bienes se efectuará en mérito al respectivo asiento de inscripción, y de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

De ello se desprende que la sola inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o de Testamentos no genera efectos traslativos en los registros de los bienes cuya titularidad se encuentre a nombre del causante, pues tal como lo regula el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas<sup>13</sup>, para el traslado se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

**13.** En el presente caso, conforme se aprecia del recurso de apelación, se solicita la inclusión de Emilio Teófilo Morón Muñante como copropietario del predio inscrito en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica, en virtud de la petición de herencia registrada en la N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica, respecto al causante Teófilo Morón Ascencio.

---

<sup>13</sup> **Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes**

Las inscripciones en el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales.

Para efecto de realizar dicha inscripción se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

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”.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

Ahora bien, en la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica, que corresponde al causante Teófilo Morón Ascencio, se inscribieron lo siguientes asientos:

- En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrita la sucesión intestada de Teófilo Morón Ascencio, fallecido el 6/8/2010, en virtud al acta de sucesión intestada N° 34 del 16/3/2015 otorgada ante notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado, declarándose como sus herederos a sus hijos: Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante y Gabino Isidoro Morón Muñante.

- En el asiento C00001 consta inscrita la Resolución N° 13 del 19/7/2017, declarada consentida mediante Resolución N° 14 del 25/8/2017, ambas expedidas por la juez del Tercer Juzgado Civil de Ica Claudia Cuestas Alvarado, en el proceso de petición de herencia; declarándose fundada la demanda y en consecuencia se declaró heredero del causante Teófilo Morón Ascencio, en su condición de hijo a Emilio Teófilo Morón Muñante, con el derecho de concurrir en todos los bienes que conforman el patrimonio o masa hereditaria del causante, conjuntamente con los herederos declarados en el asiento A00001 que antecede.

Conforme se aprecia de las inscripciones realizadas en la partida del Registro de Sucesiones de Ica, son herederos declarados del causante Teófilo Morón Ascencio sus hijos: Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante, Gabino Isidoro Morón Muñante (declarados inicialmente) y Emilio Teófilo Morón Muñante (declarado en mérito de resolución judicial dictada en el proceso de petición de herencia).

Y la rogatoria en el presente caso, como se dijo, corresponde a la inscripción en el Registro de Predios -partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica- de la transferencia por sucesión a favor de Emilio Teófilo Morón Muñante, pues respecto de este heredero no se inscribió la transferencia de dominio por sucesión.

**14.** Si bien, en la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica consta que inicialmente el dominio del predio le correspondió a Teófilo Morón Ascencio. A su fallecimiento y en mérito de la inscripción obrante en la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica se extendió el asiento de traslación de dominio a favor de quienes en ese momento eran sus herederos declarados, conforme a la citada partida del Registro de Sucesiones Intestadas<sup>14</sup>: Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante y Gabino Isidoro Morón Muñante.

---

<sup>14</sup> Según acta de sucesión intestada N° 34 del 16/3/2015 otorgada ante notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, consta de la partida del inmueble que dichos herederos mediante escritura pública N° 885 del 22/6/2015 otorgada ante notario de Ica Domingo Pariamachi Alvarado transfieren el dominio a favor de Edgar Marcelino Villavicencio Durán y Norma Aída Guardia Huamaní, quienes son actualmente los titulares registrales del predio.

Entonces, si los titulares registrales del predio *submateria* son Edgar Marcelino Villavicencio Durán y Norma Aída Guardia Huamaní, no podría acceder al Registro la transferencia de dominio por sucesión a favor de Emilio Teófilo Morón Muñante, porque el derecho de este no deriva del derecho de propiedad de los actuales titulares registrales del predio, no cumpliéndose así con el principio del tracto sucesivo recogido en el artículo 2015 del Código Civil.

**15.** Si bien, consta en el Registro de Sucesiones Intestadas de Ica que los herederos del causante Teófilo Morón Ascencio no sólo son Zenón Arnaldo Morón Muñante, Lorenzo Rufino Morón Muñante, Edilberto Andrés Morón Muñante, Gabino Isidoro Morón Muñante (declarados inicialmente) sino también Emilio Teófilo Morón Muñante como figura en el asiento C00001 de la partida N° 11091350 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ica; debe tenerse en cuenta que, al momento de extender la transferencia del predio por sucesión a favor de las personas mencionadas en primer lugar, sólo ellos tenían la calidad de herederos declarados según la citada partida N° 11091350.

No se trata entonces de un desconocimiento de herederos, pues se desprende de la comparación de las inscripciones en las partidas de ambos Registros que los asientos en el Registro de Predios se hicieron conforme a las inscripciones existentes en la partida de Sucesiones y si bien en esta última se inscribió la sentencia recaía en el proceso de petición de herencia en la que se declaró también como heredero a Emilio Teófilo Morón Muñante, ello fue con posterioridad (título archivado N° 2530373 del 24/11/2017) a la inscripción de la transferencia por compraventa a favor de Edgar Marcelino Villavicencio Durán y Norma Aída Guardia Huamaní. (título archivado N° 15285 del 24/6/2015).

Asimismo, cabe precisar que los titulares registrales, antes mencionados, gozan de legitimación material para ejercer sus facultades de propietarios, entre ellas, la de solicitar ante la administración municipal la habilitación urbana y subdivisión del predio matriz, para posteriormente solicitar al Registro la inscripción de estos actos, tal como ha ocurrido con la inscripción de los asientos B00002 y B00003 de la partida N° 40025860 del Registro de Predios de Ica, habiendo quedando reducido el predio a un área remanente de 264.08 m<sup>2</sup>.

**16.** Finalmente, cabe señalar que el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos faculta a formular tacha sustantiva cuando existan obstáculos insalvables en la partida registral que impidan la inscripción.

## RESOLUCIÓN No. - 555 -2022-SUNARP-TR

Al ser actualmente los titulares registrales del predio *submateria* Edgar Marcelino Villavicencio Durán y Norma Aída Guardia Huamaní, no podría acceder al Registro la transferencia por sucesión a favor de Emilio Teófilo Morón Muñante; configurándose en el presente caso, el supuesto de tacha sustantiva antes mencionado.

En consecuencia, no procede que se inscriba el acto solicitado, pues de conformidad con el antes aludido principio de prioridad excluyente, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Por lo expuesto, **corresponde confirmar el punto 2 de la denegatoria de inscripción y disponer la tacha sustantiva del título**, en virtud al defecto insubsanable advertido en el párrafo anterior.

En similar sentido se h pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1031-2020-SUNARP-TR-L del 26/6/2020.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SIN EFECTO** la suspensión decretada en virtud de los títulos consignados en los numerales 1.1 y 1.2 del punto 1 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Ica, **CONFIRMAR** el punto 2 de la denegatoria de inscripción y **DISPONER** la tacha sustantiva del título, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.  
PEDRO ALAMO HIDALGO  
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

P.eml