



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

Lima, 06 de agosto del 2021

APELANTE : **RENZO ALBERTI SIERRA**
TÍTULO SID : N° 1033218 del 22/4/2021.
RECURSO : Escrito ingresado a través de la plataforma SID el 7/7/2021.
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Transferencia por sucesión testamentaria
SUMILLA :

TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN A FAVOR DE LEGATARIO

No procede la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria, si de la lectura del testamento se advierte que no se han instituido herederos, requiriéndose que de forma previa se inscriba la declaratoria de herederos, en aras de mostrar una publicidad certera respecto a la titularidad dominial del predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación y en mérito del título archivado N° 361675-2020 se solicita la inscripción de la transferencia por sucesión de los predios inscritos en las partidas N°s. 11431429 y 44771403 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se acompaña:

- Solicitud del notario.

Al reingreso del 11/6/2021:

- Escrito de subsanación

Al reingreso del 18/6/2021:

- Escrito de subsanación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Enrique Fernando Monsalve Arróspide denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

Aclaración de Testamento: Visto el escrito presentado en el presente reingreso, se debe indicar que no se subsana las observaciones efectuadas en las esquelas de fechas 5/5/2021 y 17/6/2021, en las que se indica que en el instrumento presentado para la inscripción: "el Testador sólo dispone que su tercio de libre disposición, sea a favor de SU hija LORENA ANDREA DEL VALLE ARGUEDAS, más no instituye a sus herederos forzosos, por lo que de conformidad con el Principio de Tracto Sucesivo, previamente se deberá inscribir en el Registro de Testamento o de Sucesiones Intestadas, la declaración de los Herederos del causante José Francisco del Valle Cateriano, dejando constancia que se ha efectuado la búsqueda correspondiente en el Registro Personal, habiendo ubicado sólo el Testamento inscrito en la citada Partida Registral N° 13705100 del Registro de Testamentos de Lima..
Lo que se solicitó subsanar.

A fin de abundar en el fundamento de las observaciones efectuadas, es preciso indicar que conforme lo establecido en el artículo 686 del Código Civil, se establece que el Testamento es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala, es decir puede INSTITUIR SUS HEREDEROS Y LEGATARIOS, así como disponer de sus bienes efectuando la partición de los mismos.

Como ya se indicó en las citadas observaciones, en el testamento no se ha cumplido con instituir a sus herederos forzosos, que es a título universal y por derecho y que no pueden ser excluidos, porque necesariamente heredan. sino que sólo se instituye a su legataria quien ha sido instituida a título particular y en forma limitada.

Al respecto se debe tener en consideración los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 723.- La legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos.

Artículo 724.- Herederos forzosos

Son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho."

Tercio de libre disposición

Artículo 725.- El que tiene hijos u otros descendientes, o cónyuge, puede disponer libremente hasta del tercio de sus bienes.

Libre disposición de la mitad de los bienes

Artículo 726.- El que tiene solo padres u otros ascendientes, puede disponer libremente hasta de la mitad de sus bienes.

Téngase presente también lo señalado en el Art. 734 y siguientes del mismo cuerpo de leyes en los que se establece:

Institución de heredero a legatario

Artículo 734.- La institución de heredero o legatario debe recaer en persona cierta, designada de manera indubitable por el testador, salvo lo dispuesto en el artículo 763, y ser hecha solo en testamento.

Sucesión a título universal y particular

Artículo 735.- La institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos. La institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes, salvo lo dispuesto en el

artículo 756. El error del testador en la denominación de uno u otro no modifica la naturaleza de la disposición.

Forma de institución de heredero forzoso

Artículo 736.- La institución de heredero forzoso se hará en forma simple y absoluta. Las modalidades que imponga el testador se tendrán par no puestas.

Finalmente, el artículo 727 indica que el que no tiene cónyuge ni parientes indicados en los artículos 725 (hijos, otros descendientes y cónyuge) y 726 (padres u otros descendientes), pueden tener libre disposición de la totalidad de los bienes, lo que no puede determinarse en el mencionado Testamento.

Con lo antes expuesto se transcribe íntegramente la última observación que fue materia de reiteración: "Aclaración del Testamento: Mediante documento de fecha 22/04/2021 el Notario Público de Lima Renzo Santiago Alberti Sierra, solicita la inscripción de la Sucesión Testamentaria de José Francisco Del Valle Cateriano, en mérito al título archivado N° 2020-00361675 del 10/2/2020 que dio mérito a que se extendiera la Partida Registral N° 13705100 del Registro de Testamentos de Lima.

Revisado el citado título archivado, se aprecia que por la única cláusula que contiene la Escritura Pública de Testamento, el Testador solo dispone que su tercio de libre disposición, sea a favor de su hija LORENA ANDREA DEL VALLE ARGUEDAS, mas no instituye a sus herederos forzosos, por lo que de conformidad con el Principio de Tracto Sucesivo, previamente se deberá inscribir en el Registro de Testamento o de Sucesiones Intestadas, la declaración de los Herederos del causante José Francisco Del Valle Cateriano, dejando constancia que se ha efectuado la búsqueda correspondiente en el Registro Personal, habiendo ubicado sólo el Testamento inscrito en la citada Partida Registral N° 13705100 del Registro de Testamentos de Lima. Sírvase subsanar.

En cuanto a la Resolución N° 109-2010-SUNARP-TR-L de 22/01/2010, inscrita en el asiento 000003 de la Partida Electrónica N° 41108223 del Registro de Predios, se declararon quienes eran los herederos forzosos, solo que con respecto al tercio de libre disposición no se encuentran supeditadas a la previa verificación por las instancias registrales de si afectan a la legítima de los herederos forzosos, al beneficiar a uno de los herederos declarados.

Téngase presente que, en el presente caso, NO INSTITUYE A LOS HEREDEROS FORZOSOS del testador, no se identifica a ninguno, SOLO DISPONE RESPECTO A SU TERCIO DE LIBRE DISPOSICION a favor de su hija, desconociendo si existen o no otros herederos aparte de su hija que ha sido beneficiada, que si se conocía en el caso de lo resuelto por el Tribunal Registral al expedirse la Resolución N° 109-2010-SUNARP-TR-L de 22/01/2010.

Finalmente, con respecto a la Resolución N° 728-2008-SUNARP-TR-L de 10/07/2008, también que se ha señalado en su reingreso, se resolvió sobre la inadmisibilidad del recurso de apelación si no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 145 del Reglamento General de los Registros Públicos, en un título presentado en el Registro de Minería."

Base Legal: Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y Artículos 2010 y 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en mérito de los siguientes argumentos:

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

- El titular del derecho que transmite es el testador.
- La beneficiaria del tercio de libre disposición no adquiere nada de sus coherederos, por lo que no existe tracto con éstos.
- La ampliación del testamento ya ha tenido acogida registral.
- No se le está solicitando al registrador que realice una nueva inscripción, sino que traslade a la partida de los predios, aquella que ya tuvo acogida registral.
- Está demostrado que el derecho de donde emana el beneficio para quien recibe el tercio de libre disposición proviene de su causante, quien es el titular registral.
- No hay acto previo o necesario pues la legítima de los herederos está separada y es independiente de la porción disponible.
- Ninguna de las normas mencionadas por el registrador condiciona la inscripción.
- Hayan o no otros herederos o legatarios, el tercio se mantiene incólume, por lo que el acto a inscribir no afecta el derecho de los demás herederos ni el de la legítima de la legataria, no correspondiéndole a las instancias registrales verificar la afectación de la legítima de los herederos forzosos lo cual se mantiene incólume.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Las partidas registrales involucradas son las siguientes:

Partida electrónica N° 11431429 del Registro de Predios de Lima

Corresponde al departamento 105-F ubicado en la calle doña Edelmira Sub-Lote 1-C ubicado en el distrito de Santiago de Surco.

En la partida constan entre otras la siguiente inscripción:

Asiento C00002: Compraventa a favor de Sandra Mónica Arguedas Godoy y la sociedad conyugal conformada por Sonia Mercedes Arguedas Godoy y José Francisco del Valle Cateriano, en mérito de la escritura pública del 1/7/2001 otorgada ante notario de Lima Jorge Velarde Sussoni.

Asiento C00003: Transferencia por sucesión a favor de Manuel Enrique Peralta Arguedas quien adquiere las acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a Sandra Mónica Arguedas Godoy quien falleció el 23/5/2015, por haber sido declarado su heredero según acta notarial inscrita en la partida N° 13474374 del Registro de Sucesiones intestadas de Lima.

Ficha N° 333052 que continúa en la partida electrónica N° 44771403 del Registro de Predios de Lima

Corresponde a la casa con frente a jardín público, Lote 16 de la Mz. E de la urbanización La Capullana en el distrito de Santiago de Surco.

Asiento 1-c) predio independizado a favor de la sociedad conyugal conformada por Sonia Mercedes Arguedas Godoy y José Francisco del Valle Cateriano.

Partida electrónica N° 13705100 del Registro de Testamentos de Lima

Corre inscrito el testamento otorgado por José Francisco Del Valle Cateriano mediante escritura pública del 7/9/2016 ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra el que consta ampliado en el asiento C00003:

“(…)

DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS: Por este documento mi hija Lorena Andrea Del Valle Arguedas (...) queda mejorada con el tercio de libre disposición de todos mis bienes”.

La inscripción se realizó en mérito al título archivado N° 361675-2020.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) César Antonio Maquera Maquera.

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

- Si la falta de institución de herederos en el testamento, constituye obstáculo para la inscripción de la transferencia por sucesión a favor del legatario.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la transferencia por sucesión de los predios inscritos en las partidas N°s 11431429 y 44771403 del Registro de Predios de Lima.

La inscripción ha sido denegada porque a criterio del registrador previamente deberá inscribirse la declaración de los herederos del causante José Francisco Del Valle Cateriano pues éste sólo dispone que su tercio de libre disposición corresponde a favor de su hija Lorena Andrea Del Valle Arguedas, más no instituye a sus herederos forzosos.

Corresponde determinar si la inscripción de la sucesión constituye acto previo para la inscripción de la transferencia por sucesión a favor de Lorena Andrea Del Valle Arguedas, quien fuera instituida por el testador como legataria del tercio de todos sus bienes.

2. Conforme a lo previsto por el artículo 660 del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico la determinación de quienes son los sucesores del

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o en su defecto, mediante la declaratoria de herederos.

Respecto al testamento, el artículo 686 del Código Civil establece que es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala

De la disposición sustantiva antes citada, se desprende que, a través del testamento, el testador puede ordenar su propia sucesión, es decir, instituir herederos y legatarios y también, disponer de sus bienes para después de su muerte, esto es, efectuar la partición.

3. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone:

“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 (...).”

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.

Ello no implica que el registrador no deba efectuar la calificación de la transferencia por sucesión en el marco de lo previsto por el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, evaluando entre otros aspectos, la adecuación del título con el antecedente registral, tal como se planteó con el texto anterior del referido artículo 104.

En concordancia con lo expuesto, el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece:

Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes

¹ Artículo modificado por el artículo 2 de la Resolución 143-2019-SUNARP/SN del 16/7/2019.

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.

4. En el presente caso, el notario de Lima Renzo Alberti Sierra solicita la inscripción de la adjudicación de los predios inscritos en las partidas N°s 11431429 y 44771403 del Registro de Predios de Lima en mérito del título archivado N° 361675-2020 que diere mérito a la inscripción de la ampliación del testamento otorgado por José Francisco Del Valle Cateriano y que corre inscrito en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 13705100 del Registro de Testamentos de Lima.

Conforme al citado testamento contenido en escritura pública del 7/9/2016 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, el testador señaló:

“(…)
DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS: Por este documento mi hija Lorena Andrea Del Valle Arguedas (...) queda mejorada con el tercio de libre disposición de todos mis bienes”.

De acuerdo a la disposición transcrita Lorena Andrea Del Valle Arguedas es nombrada legataria respecto del tercio de libre disposición de todos los bienes del testador.

5. El artículo 723 del Código Civil establece lo siguiente:

“La legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos.”

Conforme al artículo 724:

“Son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho.”

En armonía con ello, el artículo 725 de dicha norma legal dispone lo siguiente: *“El que tiene hijos u otros descendientes o cónyuge, puede disponer libremente hasta del tercio de sus bienes.”*

De otro lado, con relación a la naturaleza del heredero y del legatario, el artículo 735 del mismo Código señala que:

“la institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

cuota parte de ellos. La institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes, salvo lo dispuesto en el artículo 756. El error del testador en la denominación de uno u otro no modifica la naturaleza de la disposición.”

En ese sentido, el heredero, adquiere cualquier bien del cual no haya dispuesto el testador; mientras la naturaleza del derecho del legatario, contrariamente, es singular, limitándose a los bienes materia del legado, salvo como lo dice la excepción dispuesta en el artículo 756 en el cual se permite que la calidad de legatario recaiga sobre los bienes del testador o en una parte de ellos, dentro de su facultad de libre disposición.

Asimismo, el artículo 738 del Código Civil dispone:

“El testador puede instituir legatarios, con la parte disponible si tiene herederos forzosos (...).”

Se aprecia entonces que el derecho de los legatarios es con cargo a la cuota de libre disposición, sea la tercera parte o la mitad de la herencia, de acuerdo al orden de prelación de los herederos legales.

En tal sentido, las calidades de heredero y legatario son dos instituciones distintas que recaen sobre partes también diferentes de la masa hereditaria: La legítima y la parte de libre disposición (1/3 o ½ según corresponda), respectivamente.

6. En el presente caso, el testador José Francisco Del Valle Cateriano, ha designado de manera expresa a Lorena Andrea Del Valle Arguedas, como legataria de la tercera parte de todos sus bienes; es en mérito de dicha institución que se solicita la inscripción de la transferencia por sucesión respecto de las acciones y derechos que sobre los predios inscritos en las partidas N° 11431429 y 44771403 del Registro de Predios de Lima le corresponden al testador.

El registrador señala que como acto previo se inscriba la sucesión ya que en el testamento no hubo institución de herederos, siendo que la sola inscripción de la transferencia a favor de la legataria importa una contravención al principio del tracto sucesivo.

7. El citado principio se encuentra previsto en el artículo 2015 y es definido de la siguiente manera:

“Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

En ese mismo sentido, 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”.

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”².

Para Díez-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”.³

En ese sentido, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene un 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.

Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo, obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito.

Ello importa que el derecho de quien adquiere debe provenir de quien figura como titular registral o acreditarse la cadena de transmisiones, de tal manera que se acredite que su derecho proviene del último inscrito.

8. Tratándose de transferencias por sucesión testamentaria o intestada, se da una transmisión natural originada por el hecho de la muerte del titular registral.

En ese sentido, si quien aparece como propietario en el Registro ha designado como legatario de todos sus bienes a su hija a quien favorece con una tercera parte de éstos, entonces el derecho de la beneficiada proviene directamente de su institución como legataria realizada por el testador, cumpliéndose así con el principio del tracto sucesivo.

Bajo este análisis, siguiendo este mismo criterio de la Resolución N° 844-2015-TR-L, del 30/04/2015, se sostiene que así como la institución hereditaria de cosa cierta no desnaturaliza la calidad hereditaria del

² Ramón M. Roca Sastre. Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A. 1995, pág. 87.

³ Luis Díez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas. 1995. pág. 399-400.

RESOLUCIÓN No. - 1249 - 2021-SUNARP-TR

sucesor, lo mismo ocurre a la inversa, quienes citando a **Luca de Tena**, se afirma: “Pese a la aparentemente enérgica y categórica redacción del artículo 735 respecto de las características del legado, no veo ningún problema para admitir en nuestro sistema el caso de legatario de cuota ideal (o sea sobre una generalidad de bienes no determinados), bien entendido que tal legatario es de cuota respecto de los activos residuales luego de pagadas las obligaciones a las obligaciones a las que en conjunto estuviera afecto” (*Lohman Luca de Tena, Guillermo. Derecho de Sucesiones. Tomo II. Segunda Parte. Biblioteca para leer del Código Civil. Volumen XVIII. PUCP. Fondo Editorial Lima. 1998. Pg.60.*)

9. Sin perjuicio de lo expuesto, ha quedado claro que la falta de institución de herederos en el testamento cuya inscripción se solicita, no constituye una infracción al principio de tracto sucesivo de nuestro ordenamiento registral.

No obstante, si bien es cierto, no hay afectación al tracto sucesivo, también es cierto que, en la partida registral del predio figura como titular del predio aún el causante, siendo que para determinar la correcta situación *dominial* sobre el predio, no cabría la inscripción de la transferencia a favor únicamente del legatario, cuando de la redacción del testamento, ha quedado determinado que el testador tuvo esposa e hijos, lo cual significa que la sucesión del señor Del Valle Cateriano actualmente no ha sido declarada en su totalidad, siendo así necesario para determinar todos los alcances de los derechos sucesorios, la declaratoria de herederos mediante sucesión intestada.

Admitir la inscripción de la transferencia a favor del legatario implicaría ingresar al Registro una ambigüedad respecto a la titularidad sobre las partes sobre el predio (legítima), lo cual corresponde ser denegado, puesto que, teniendo en cuenta la presunción de certidumbre de la que goza el Registro (artículo 2013 del Código Civil), no cabe el ingreso de la transferencia a favor de una sucesión cuya conformación aún no ha sido definida.

Por consiguiente, resulta procedente la inscripción de la transferencia a favor de Lorena Andrea Del Valle Arguedas en su calidad de legataria a mérito de haber sido instituida por el testador sobre el tercio de libre disposición, siempre que se inscriba en forma previa (necesaria y adecuada) la declaratoria de herederos de José Fernando Del Valle Cateriano, sobre las dos terceras partes de los bienes de aquél.

Por la razón expuesta, se revoca la observación, con la precisión señalada.

Interviene el vocal (s) César Antonio Maquera Maquera, autorizado mediante Resolución N° 150-2021-SUNARP-PT del 15/7/2021 y vocal (s)

Katty Isidora Gaona Abad, autorizada mediante Resolución N° 133-2021-SUNARP-PT del 16/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. **RESOLUCIÓN**

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución y disponer su inscripción, **con la precisión señalada en el considerando 9 del análisis.**

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral
CÉSAR ANTONIO MAQUERA MAQUERA
KATTY ISIDORA GAONA ABAD

P.bri