



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 237 -2021-SUNARP-TR

Lima, 14 de mayo 2021

**APELANTE** : **ANA YESICA HUAMANI QUISPE.**  
**TÍTULO** : N° 605488 del 9/3/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. 12249 del 14/4/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Traslado de dominio por sucesión testamentaria.  
**SUMILLA** :

#### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EN EL TESTAMENTO

Tratándose de sucesión testamentaria resulta de aplicación el precedente de observancia obligatoria referido a la identificación del bien objeto de la transferencia, por lo que procederá la inscripción de la traslación de dominio siempre que existan elementos que permitan su identificación.

#### INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTO

Resulta de aplicación en la interpretación de los testamentos, el principio que favorece su conservación, ello teniendo en cuenta que este acto jurídico no puede ser objeto de aclaración por su otorgante.

#### 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 testamentaria a favor de Franca Lily Cedrón Amaro e Isabella Ulimann Cedrón respecto de los inmuebles inscritos en las partidas N°s 45324087 y 45324095 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del testamento otorgado por Alberto Cedrón Pacheco inscrito en la partida N° 12501562 del Registro de Testamentos de Lima.

Para tal efecto, se presentó la solicitud de traslado de sucesión testamentaria del 9/3/2021 suscrita por Ana Yesica Huamani Quispe.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Mauricio



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

Velasquez Salvatierra observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

**[Se enumera para mejor resolver]**

**“ESQUELA DE OBSERVACIÓN**

**[...]**

Mediante testamento por escritura pública don Alberto Cedron Pacheco, dispuso del derecho de superficie B que corresponde al inmueble ubicado en Av. San Luis 1983, San Borja, inscrito en la Partida N° 45324087 y del derecho de superficie A que corresponde al inmueble ubicado en Av. San Luis 1983, San Borja, inscrito en la Partida N° 45324095, sin embargo, revisadas estas partidas se advierte discrepancia respecto a los derechos del causante y la descripción de los predios.

**[2]** En relación al derecho del causante, en ambas partidas se encuentra inscrito el derecho de propiedad del causante (y no de superficie) en virtud de la donación otorgada por Bertha Cedrón Pacheco, según consta de los asientos C0001 de cada partida. **[1]** En cuanto a la descripción de los bienes, en la Partida N° 45324087 se encuentra inscrito el predio denominado Azotea – Sección B, ubicado en la Av. San Luis N° 1983, Urb. San Borja – Tercera Etapa, Distrito de San Borja.

Base legal: Artículo 2011° del Código Civil; y Artículo 32 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos [...].”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La registradora omitió realizar una interpretación sistemática (artículo 169 del Código Civil) del testamento, asimismo, no ha considerado que si bien el testador incurrió en error al describir los inmuebles (los señaló como derecho de superficie y no como azoteas), sí indicó adecuadamente los números de las partidas registrales de dichos inmuebles, por ello, dichos errores no resultan ser esenciales por cuanto no vician la voluntad del testador de trasladar dichos bienes a sus únicas herederas, su hija y su nieta.

- Conforme obra en el testamento otorgado por el causante señor Alberto Cedrón Pacheco, cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta, declara que es viudo, que estuvo casado con su difunta esposa Ida Milagros Amaro La Rosa de Cedrón, con quien tuvo su única hija Franca Lily Cedrón Amaro, quien es su única heredera, que fuera del matrimonio no ha tenido hijos y que el tercio de libre disposición que tiene derecho se lo deja a su nieta Isabella Ullmann Cedrón.

- De lo señalado, se verifica del testamento que las únicas herederas del causante son su hija y heredera forzosa Franca Lily Cedrón Amaro y su



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

nieta y legataria Isabella Ullmann Cedrón.

- Respecto al error no esencial incurrido por el testador al momento de describir los bienes inmueble inscritos en las partidas N° 45324087 y N° 45324095 del Registro de Predios de Lima, que consistió en describirlos como derecho de superficie cuando obra inscrito en el Registro de Predios que ambos inmuebles son azoteas, considero que dicho error, resulta ser no esencial, propiamente un error obstativo indiferente que resulta ser irrelevante porque no perjudica la identificación de los bienes inmuebles, debiendo considerarse el artículo 209 del Código Civil.

- Conforme se aprecia del testamento, los dos inmuebles fueron debidamente identificados por el propio testador cuando indicó los números de sus partidas registrales, habiendo incurrido en error solamente al describirlos como derechos de superficie cuando en realidad se encontraban inscritos como azoteas, dicho error no vicia la identificación de los bienes objeto de transferencia, así como, no vicia la voluntad traslativa del testador de transmitir al momento de su fallecimiento el inmueble inscrito en la partida N° 45324087 del Registro de Predios de Lima a su única heredera forzosa, su hija Franca Lily Cedrón Amaro y el inmueble inscrito en la partida N° 45324095, a su única legataria Isabella Ullmann Cedrón.

- Por último, se manifiesta que no se ha considerado las reiteradas resoluciones de la segunda instancia registral, según las cuales, en la interpretación de los testamentos debe aplicarse el principio que favorece su conservación, ello porque este acto jurídico no puede ser objeto de aclaración por su otorgante.

#### IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

##### **Ficha N° 392583 que continúa en la partida N° 45324087 del Registro de Predios de Lima**

En esta partida consta registrado el inmueble denominado Azotea Sección A ubicado en la avenida San Luis N° 1983 de la Tercera Etapa de la Urbanización San Borja del distrito de San Borja de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 se registró el dominio de Alberto Cedrón Pacheco por haberlo adquirido en virtud de la donación efectuada por su anterior propietaria, según consta de la escritura pública del 19/12/2003 otorgada ante notario de Lima Alberto Guinand Correa.

##### **Ficha N° 392584 que continúa en la partida N° 45324095 del Registro de Predios de Lima**



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

En esta partida consta registrado el inmueble denominado Azotea Sección B ubicado en la avenida San Luis N° 1983 de la Tercera Etapa de la Urbanización San Borja del distrito de San Borja de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 se registró el dominio de Alberto Cedrón Pacheco por haberlo adquirido en virtud de la donación efectuada por su anterior propietaria, según consta de la escritura pública del 19/12/2003 otorgada ante notario de Lima Alberto Guinand Correa.

### **Partida N° 12501562 del Registro de Testamentos de Lima**

En esta partida consta registrado el testamento otorgado por Alberto Cedrón Pacheco, según la escritura pública del 7/6/2010 otorgada ante notaria de Lima Rosa María Fonseca Li, tal como consta en el asiento A0001.

En el asiento A00002 consta registrado el otorgamiento de testamento por escritura pública del 26/11/2012 otorgada ante notaria de Lima Jessica Maria De Vettori Gonzalez.

En el asiento B00001 se registró la revocación del testamento inscrito en el asiento A00001, conforme con la escritura pública del 26/11/2012 otorgada ante notaria de Lima Jessica María De Vettori Gonzalez.

En el asiento C00001 se registró la ampliación del testamento, por fallecimiento del testador el 16/2/2020, instituyéndose como heredera a su hija Francia Lily Cedrón Amaro y su tercio de libre disposición a favor de su nieta Isabella Ulimann Cedrón.

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- ¿Procede la inscripción de transferencia de dominio por testamento cuando la descripción del predio transferido discrepa con la del predio inscrito?

- ¿Cómo deben interpretarse los testamentos?

## **VI. ANÁLISIS**

1. 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



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

ordenamiento jurídico la determinación de quienes son los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o en su defecto, mediante la declaratoria de herederos o sucesión intestada.

Según el artículo 686 del Código Civil 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.

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.

Al ser el acto que contiene la última voluntad, y ser manifestado después de la muerte del causante, se encuentra rodeado de formalidades que permiten la conservación de la real voluntad del testador.

**2.** Ahora bien, los herederos de acuerdo con la naturaleza de su derecho pueden ser forzosos y no forzosos o voluntarios.

Los herederos forzosos son aquellos que no pueden ser excluidos de la herencia, salvo causales de indignación o desheredación. De conformidad con el artículo 724 del Código Civil, son herederos forzosos los hijos y demás descendientes, los padres y los demás ascendientes y el cónyuge o el integrante sobreviviente de la unión de hecho. El artículo 723 del mencionado código establece que la legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos.

Los herederos voluntarios, en cambio, son los que suceden por institución expresa del testador cuando no tiene herederos forzosos.

Por su parte, el artículo 735 del mismo cuerpo legal señala:

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.

En concreto, se establece que hay una sucesión a título universal, en el caso del heredero, y una a título particular, en el caso del legatario.

**3.** La sustitución del causante o testador se produce desde su fallecimiento, de conformidad con el artículo 660 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

Entonces, el heredero adquiere todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, salvo aquellos que formen parte de la cuota de libre disposición que haya sido transferida a favor de terceros mediante legados.

En cuanto a la institución de herederos, exigen dos requisitos: que debe recaer en persona cierta designada de manera indubitable y debe ser hecha solo en el testamento (artículo 734 del Código Civil<sup>1</sup>).

4. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup>, 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.

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.

De acuerdo con el 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.

Para tal efecto, de conformidad con el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá existir adecuación entre el título y los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; esto es, para que proceda inscribir el traslado de dominio por sucesión en el Registro de Predios, previamente deberá encontrarse inscrita la titularidad del causante.

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

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Artículo modificado por el Artículo 2 de la Resolución 143-2019-SUNARP/SN del 16/7/2019.





## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

### **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.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria a favor de Franca Lily Cedrón Amaro e Isabella Ulimann Cedrón respecto de los inmuebles inscritos en las partidas N<sup>os</sup> 45324087 y 45324095 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del testamento otorgado por Alberto Cedrón Pacheco inscrito en la partida N<sup>o</sup> 12501562 del Registro de Testamentos de Lima.

La registradora formuló observación señalando que existe discrepancia en la descripción de los inmuebles realizada en el testamento (numeral 1), así como entre los derechos del causante (propiedad y no superficie) inscritos en las partidas mencionadas (numeral 2).

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo recurso de apelación, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

7. Con relación a la identificación del bien, el Tribunal Registral ha aprobado en el X Pleno realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

(Criterio sustentado en las Resoluciones N<sup>o</sup> 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002).

El precedente hace referencia al “contrato”. Sin embargo, es igualmente aplicable a otros actos jurídicos, como el testamento, en el que el



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

testador pudo describir al bien de manera distinta a como figura el bien descrito en la partida registral. Esta discrepancia no tiene por qué impedir la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su debida identificación. Esto es, siempre que, a pesar de las discrepancias, se tenga certeza que el bien dispuesto por el testador es el que obra inscrito en la partida que indica el solicitante.

8. En tal sentido, verificada la partida N° 12501562 del Registro de Testamentos de Lima, se tiene que en el asiento C0001 consta la ampliación del testamento otorgado por Alberto Cedrón Pacheco, conforme a la documentación que obra en el título archivado N° 1176848 del 19/8/2020.

Revisado el mencionado título archivado, este se conforma principalmente por el parte notarial del testamento otorgado el 26/11/2012 ante notaria de Lima Jessica María De Vettori González, teniendo dentro de sus disposiciones de última voluntad -entre otras- las siguientes:

QUINTO: A MI HIJA FRANCIA LILY CEDRÓN AMARO LE DEJO EN CALIDAD DE HERENCIA LOS SIGUIENTES BIENES.

[...]

5) EL DERECHO DE SUPERFICIE QUE ME CORRESPONDE QUE ES EL **DERECHO DE SUPERFICIE B QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA SAN LUIS 1983** (MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES), SAN BORJA **INSCRITO EN LA PARTIDA NÚMERO 45324087** (CUARENTA Y CINCO TREINTA Y DOS, CUARENTA, OCHENTA Y SIETE) DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

[...]

SÉPTIMO: A MI NIETA ISABELLA ULLMANN CEDRÓN CON CARGO AL TERCIO DE LIBRE DISPOSICIÓN LE DEJO LO SIGUIENTE:

[...]

4) EL **DERECHO DE SUPERFICIE A, QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA SAN LUIS 1983** (MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES) SAN BORJA **INSCRITO EN LA PARTIDA N° 45324095** (CUARENTA Y CINCO, TREINTA Y DOS, CUATRO MIL NOVENTA Y CINCO) DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. [...] (Énfasis agregado).

9. Revisada la descripción efectuada de los inmuebles en las partidas mencionadas en el precitado testamento, se tiene lo siguiente:

- **Partida N° 45324087:** Azotea – Sección A ubicada en la avenida San Luis N° 1983 de la Tercera Etapa de la Urbanización San Borja.
- **Partida N° 45324095:** Azotea – Sección B ubicada en la avenida San Luis N° 1983 de la Tercera Etapa de la Urbanización San Borja.





## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

Como puede verse, la única discrepancia entre la descripción de inmuebles efectuada en el testamento y la que consta en las partidas registrales correspondientes radica en el uso de la denominación “superficie” en vez de “azotea”; sin embargo, esta no representa mayor inconveniente, pues existen otros elementos de conexión, como la indicación de las partidas registrales respectivas, la ubicación, la etapa de la urbanización, entre otros, que proporcionan certeza respecto de los inmuebles materia de disposición testamentaria.

Por tal razón, puede inferirse que el testador utilizó la palabra “superficie” para referirse a la “azotea”, y que en su concepto se tratarían de palabras sinónimas.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación.**

**10.** Por otra parte, la registradora señala que según el texto del testamento se deja entrever que el derecho del causante respecto de estos inmuebles es un derecho de superficie, tomando ello como base para indicar que existe discrepancia en cuanto a los derechos del causante, pues en las partidas registrales correspondientes se desprende que el causante es propietario y no titular de un derecho de superficie.

Al respecto, conforme ha establecido este Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia<sup>3</sup>, si bien el Código Civil no contiene disposiciones específicas sobre la interpretación de los testamentos, resultan aplicables de manera supletoria, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de estas declaraciones *mortis causa*, las normas generales de interpretación del acto jurídico.

Entre estas normas sobre interpretación del acto jurídico se encuentra el artículo 168 del Código Civil que estipula que ella debe efectuarse de acuerdo con lo expresado en él y según el principio de la buena fe. De otro lado, el artículo 169 del mismo Código indica que: “las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”; finalmente, conforme al artículo 170, “las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”.

**11.** Sobre el tema de la interpretación de los testamentos, Jorge Eugenio Castañeda<sup>4</sup> manifiesta que el testamento “sólo es necesario interpretarlo cuando existan frases oscuras o cuyo significado ofrece dudas; o también cuando existan términos contradictorios”; en este sentido Jorge

---

<sup>3</sup> Entre otras, a través de la Resolución N° 212-98-ORLC/TR del 29/5/1998.

<sup>4</sup> Derecho de Sucesiones. Editorial Imprenta Amauta S.A. 1966. p. 62



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

O. Maffía<sup>5</sup> señala que en primer término, la interpretación debe conducir a desentrañar el genuino pensamiento del testador. Pero ello no implica que, so pretexto de interpretarla, se cree la voluntad del causante o se la modifique, agregando, que ello está fundado en que de esa forma se evita el absurdo de que pueda beneficiarse quien en realidad no estuvo en la intención del testador favorecer, o que se beneficie más allá de lo que este quiso.

Castán Tobeñas citado por Juan G. Lohmann Luca de Tena<sup>6</sup>, señala que “la necesidad de interpretar las disposiciones testamentarias se presenta siempre que las mismas planteen dudas por ser oscuras, ambiguas, inexpresivas, contradictorias o incompletas”.

Asimismo, en armonía con lo opinado por Lohmann, se considera aplicable en la calificación de los testamentos el principio de conservación del acto o negocio jurídico, coincidente con el denominado *favor testamenti*. En tal sentido, si hay dos interpretaciones, de las cuales una favorece la validez de la cláusula en discusión y la otra lleva a su ineficiencia, el intérprete debe inclinarse por la primera. Ello por cuanto el testamento es el único acto jurídico que no puede ser objeto de aclaración por su otorgante, circunstancia que justifica la necesidad de realizar una interpretación que permita su eficacia.

**12.** Igualmente, en lo referente a las reglas para interpretar un testamento, debe tenerse presente lo manifestado por el Tribunal Constitucional mediante Sentencia recaída en el Expediente N° 03347-2009-AA donde se señala:

La doctrina y jurisprudencia admiten que, si bien pueden no haber reglas específicas o expresas en la ley, para desentrañar el genuino deseo del causante, que llevó al mismo a realizar actos de liberalidad, en primer lugar existe la imperiosa necesidad de aceptar que, toda disposición testamentaria, deberá entenderse bajo el sentido literal de sus palabras. **Para interpretar adecuadamente un testamento debe estarse a las palabras empleadas por el testador. Este es el principal ejercicio en la interpretación genuina de un testamento. Y únicamente pueden apreciarse otros criterios, o valorar otras circunstancias externas, en casos de excepción: cuando la literalidad de los textos nos conduzca a situaciones contradictorias o confusas en la correlación de todas las cláusulas.** (El resaltado y subrayado es nuestro).

Debe anotarse que el Tribunal Constitucional hace referencia a la interpretación literal para distinguirla de las circunstancias externas que algunas ocasiones también pueden coadyuvar a la interpretación de un testamento, mas no se refiere a ella para proscribir, por ejemplo, la

<sup>5</sup> Tratado de las Sucesiones. Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984. p.134.

<sup>6</sup> Derecho de Sucesiones. Vol. XVII - Tomo II, Fondo Editorial PUC, 1996, p. 241.



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

interpretación sistemática que por ser un acto jurídico también está permitida. Y ello se pone de manifiesto cuando el Tribunal señala en la misma sentencia:

Se ha indicado que, para conocer la auténtica voluntad del testador, la doctrina universal establece que la intención del causante, en primer lugar, debe extraerse del documento mismo, de su literalidad, bajo una interpretación razonable y no forzada de sus términos y advirtiendo la armonía y correlación entre todas sus cláusulas. Y si en el camino de este procedimiento de interpretación no se hallare contradicciones o dudas, la interpretación de la voluntad del causante queda confirmada y el ejercicio concluye allí.

**13.** Ahora bien, como puede verse de las estipulaciones testamentarias citadas *supra*, para referirse a la herencia del inmueble inscrito en la partida N° 45324087, el testador usa la expresión “el derecho de superficie que me corresponde” para luego indicar “que es el derecho de superficie B que corresponde al inmueble [...]”.

Por su parte, para referirse al inmueble inscrito en la partida N° 45324095, el testador usa la expresión “el derecho de superficie A que corresponde al inmueble [...]”.

De esta manera, la cuestión aquí radica en tener en cuenta cuál es el derecho que le corresponde al testador sobre la azotea B, así como, si respecto a la azotea A corresponde algún derecho de superficie.

De la lectura de las partidas N°s 45324087 y 45324095 del Registro de Predios de Lima, se evidencia que Alberto Cedrón Pacheco tiene inscrito el derecho de propiedad sobre dichos inmuebles (asiento C0001) por haberlo adquirido en virtud de la donación efectuada por su anterior propietaria, no constando inscrito ningún derecho de superficie en ninguna de las partidas mencionadas.

**14.** Entonces, del contraste de las precitadas estipulaciones testamentarias con el derecho que tiene el causante sobre las mencionadas partidas, se tiene que el derecho que ostentaba el testador era de propiedad y no de superficie, siendo el objeto de la disposición testamentaria precisamente dicho derecho de propiedad, por ser “el derecho que le corresponde”, así como “el derecho que corresponde al inmueble”, según los términos textuales de la estipulación testamentaria.

Esta interpretación es -además- acorde con el principio de conservación del acto jurídico testamentario, pues los términos estipulados se interpretan teniendo en cuenta otros elementos, como las partidas registrales que contienen información legitimada, así como la intención del testador, pudiendo soslayarse algunas imprecisiones en las que se hubiera incurrido al momento de otorgar el testamento, pues no puede



## RESOLUCIÓN No. - 237- 2021-SUNARP-TR

exigirse al testador que utilice con precisión el lenguaje técnico-jurídico, cuando muchas veces los términos que usa pueden responder a su entendimiento (correcto o no) sobre la situación jurídica que ostenta.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, y **disponer la inscripción** del título, previo pago de los derechos registrales que correspondan, de acuerdo con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Presidenta de la Primera Sala  
PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

LPDERECHO.PE