

SUNARP**Revocan parcialmente observación y disponen inscripción de título previa subsanación del defecto advertido****SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS****TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN
Nº 015-2004-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 23 de enero de 2004.

APELANTE : MARÍA FUENTES FUENTES.
TÍTULO : Nº 03012003022952 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2003.
TRÁMITE DOCUMENTARIO : EXP. Nº 3016977.
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.
ACTO : TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS.
SUMILLA :

EL TESTAMENTO ES UN ACTO JURÍDICO

"Siendo el testamento un acto jurídico unilateral, también le es aplicable la normatividad relativa al acto jurídico regulada en el Código Civil".

IMPOSICIÓN DE MODALIDADES A LOS HEREDEROS VOLUNTARIOS

"De acuerdo al artículo 733º del Código Civil, el testador no puede privar de la legítima a los herederos forzosos, sino en los casos expresamente determinados por la ley, ni imponer sobre aquélla gravámenes, modalidad, ni sustitución alguna; a contrario sensu, a los herederos no forzosos o voluntarios sí se les puede imponer gravámenes, modalidades o sustituciones".

LA MUERTE COMO HECHO JURÍDICO DETERMINANTE DE UNA CONDICIÓN-MODALIDAD

"Si bien es cierto que por razones naturales la muerte es un evento que ineludiblemente debe producirse en todo ser vivo, la incertidumbre de tal evento reside en la falta de conocimiento seguro del momento en que va a producirse".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se ha solicitado la inscripción de la transferencia de acciones y derechos, respecto al inmueble ubicado en la Av. Jorge Chávez Nº 209, IV Centenario, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

Al efecto, se ha presentado al Registro:

1. Certificado literal de la partida 01042681 del Registro de Testamentos de la Oficina Registral de Arequipa.
2. Declaración jurada suscrita por María Rosa Hortencia Fuentes Fuentes y Natalia Guillermina Fuentes Fuentes, con legalización notarial de sus firmas.
3. Copias simples de la declaración jurada de autoavalúo del inmueble materia de la inscripción.
4. Copia simple del DNI de la presentante del título Eufemia Torres Sarasa.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de la Zona Registral XII – Sede Arequipa, Giovanna Macedo Edén, quien ha observado el título textualmente, en la forma siguiente:

"(...)III. ANÁLISIS

1. Vista la subsanación presentada, ésta no absuelve la observación efectuada, ya que debe presentar el pago

del impuesto predial hasta el último trimestre del año 2003, conforme al D.Leg 776, modificado por la Ley 27616.

2. Asimismo, y sin perjuicio del punto anterior, en el testamento otorgado se indica que la casa de Jorge Chávez Nº 209 – IV Centenario, la deja a sus hermanas Hortencia y Guillermina hasta el fin de sus días (herederas voluntarias y no forzosas) posteriormente cuando hayan muerto las dos, estos derechos y propiedades los deja a Octavio Coari Chatta, Eufemia Torres Sarasa y Santos Coari Mamani, entendiéndose que la voluntad de la testadora fue dejarles la posesión del inmueble hasta sus últimos días, mas no la propiedad. Es necesario indicar que la institución de heredero debe recaer en persona cierta y al transferirse la propiedad (como se pretende inscribir) el heredero adquiere la propiedad de manera irrestricta y absoluta y visto el testamento esa no ha sido la última voluntad de la testadora (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

María Rosa Hortencia Fuentes Fuentes interpone recurso de apelación en contra de la observación, sosteniendo que:

1. En el testamento se ha instituido como herederas a las hermanas Hortencia y Guillermina Fuentes Fuentes, a título universal y comprendiendo la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia.
2. De acuerdo al artículo 737º del Código Civil se debe tener por no puesta la disposición de que cuando hayan fallecido las hermanas mencionadas, los derechos de la testadora pasarán a terceras personas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 106413 que continúa en la partida 01127660 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa corre inscrito el inmueble sito en la avenida Jorge Chávez Nº 209 – IV Centenario, provincia, distrito y departamento de Arequipa. En el asiento C-001 de la partida el dominio aparecía inscrito a favor de Edelmira Fuentes Fuentes, María Fuentes Valencia, Hortencia Fuentes Fuentes, Guillermina Fuentes Fuentes y a Samuel Fuentes Valencia. Luego las acciones y derechos de Edelmira Dominga Fuentes Fuentes pasaron a ser de propiedad de Luis Alberto Julio, María Rosa Hortencia y Natalia Guillermina Fuentes Fuentes (asiento C-002). Posteriormente, las acciones y derechos de Luis Alberto Julio Fuentes Fuentes, pasaron a ser de propiedad de María Rosa Hortencia y Natalia Guillermina Fuentes Fuentes (asiento C-0003). Finalmente, las acciones y derechos de Samuel Fuentes Valencia, pasaron a ser de propiedad de María Dolores Fuentes Valencia, Julio Fuentes Fuentes, María Rosa Hortencia Fuentes Fuentes y Guillermina Natalia Fuentes Fuentes (asiento C-0005).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Linares Carreón. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es establecer si a mérito del testamento de doña María Dolores Fuentes Valencia se ha producido la transferencia de sus acciones y derechos a favor de sus hermanas Hortencia y Guillermina Fuentes Fuentes.

VI. ANÁLISIS

1. Consta del título archivado en el legajo 2002-00002281 que mediante escritura pública del 25 de octubre de 1996, otorgada por ante la notaría de Arequipa María Mogrovejo Ramirez, doña María Dolores Fuentes Valencia otorgó su testamento, el que se inscribió en la ficha 5516 que continúa en la partida electrónica 01042681 del Registro de Testamentos de la Oficina Registral de Arequipa.

2. En la cláusula quinta del testamento, la testadora señala: "Instituye como sus herederos a sus hermanas Hortencia y Guillermina Fuentes Fuentes". Más adelante, en la cláusula séptima del testamento, la testadora señala: "Declara ser su voluntad que a su muerte sus bienes sean repartidos de la siguiente forma: Su casa de Jorge Chávez Nº 209 IV Centenario, les deja para sus hermanas Hortencia y Guillermina, hasta el fin de sus días. Sus derechos en las dos

casas de Yura, el terreno en el pueblo de La Calera, el terreno rústico denominado 'El Sauce' ubicado en Yura y los derechos sobre el fundo 'Torrely', los deja a sus hermanas Hortencia y Guillermina hasta el fin de sus días.

Posteriormente cuando hayan muerto las dos, estos derechos y propiedades les deja para Octavio Coari Chatta, para Eufemia Torres Sarasa y para Santos Coari Mamani, que se repartirán en un 40% para Eufemia Torres, un 50% para Octavio Coari Chatta y un 10% para Santos Coari Mamani".

3. De lo señalado en el numeral precedente, se desprende que existen dudas respecto a los alcances de la declaración de última voluntad de la testadora, porque si bien en la cláusula primera del testamento instituye como sus herederas voluntarias a sus hermanas Hortencia y Guillermina Fuentes Fuentes, lo que determinaría que a éstas se habría transmitido la propiedad de la herencia, según el artículo 660º del Código Civil, no es menos cierto que en la cláusula séptima del testamento la testadora ha impuesto modalidades a la institución de herederos, importando las mismas la probable inexistencia de una efectiva transmisión de la propiedad a favor de las herederas instituidas, porque se señala que al fallecimiento de las hermanas Hortencia y Guillermina Fuentes Fuentes, la masa hereditaria se transferirá a Octavio Coari Chatta, Eufemia Torres Sarasa y Santos Coari Mamani. Por tanto, corresponde determinar los alcances de la voluntad de la testadora, en armonía con el ordenamiento jurídico.

4. Conforme al artículo 169º del Código Civil, que regula el método sistemático de interpretación, 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. Asimismo, el tratadista J. Wróblesky, citado por Luis Manuel Sánchez Fernández¹, se refiere a las denominadas directivas sistémicas de interpretación (o método sistemático) considerando entre ellas a la que indica "no se debería atribuir a una regla legal un significado de tal manera que esta regla fuera contradictoria con otras reglas pertenecientes al sistema"; ello importa que, aplicando la mencionada directiva al presente caso, no se puede determinar el sentido de las cláusulas del testamento de modo tal que unas contradigan o dejen sin efecto a otras, sino que deben interpretarse las unas por medio de las otras.

5. Por el testamento el testador dispone de sus bienes para después de su muerte. Asimismo, de acuerdo al artículo 737º del Código Civil, el testador que no tenga herederos forzosos, puede instituir uno o más herederos voluntarios o no forzosos, y señalar la parte de la herencia que asigna a cada uno. Sobre los herederos no forzosos Augusto Ferrero² puntualiza: "Son aquellos herederos cuya vocación sucesoria no se presenta necesariamente, pues el causante los puede eliminar por testamento. Estos son los hermanos, los tíos, los tíos abuelos, los sobrinos, los sobrinos nietos y los primos hermanos. Puede observarse que tanto los herederos forzosos como los no forzosos son herederos legales, por cuanto su derecho está consagrado en el artículo 816º, que establece el orden sucesorio".

Por otra parte, de acuerdo al artículo 733º del Código Civil, el testador no puede privar de la legítima a los herederos forzosos, sino en los casos expresamente determinados por la ley, ni imponer sobre aquélla gravamen, modalidad, ni sustitución alguna; a contrario sensu, a los herederos no forzosos o voluntarios sí se les puede imponer gravámenes, modalidades o sustituciones.

6. En el presente caso, la testadora ha instituido como sus herederas voluntarias o no forzosas a sus hermanas Hortencia Fuentes Fuentes y Guillermina Fuentes Fuentes, por lo que al no ser legitimarias puede imponerse a la herencia recibida por éstas, gravámenes, modalidades o sustituciones.

7. Siendo el testamento un acto jurídico unilateral, también le es aplicable la normatividad relativa al acto jurídico regulada en el Código Civil. En función a ello, y siguiendo a Fernando Vidal Ramírez³, los elementos accidentales vienen a ser las denominadas modalidades de los actos jurídicos y son la condición, el plazo (también llamado término) y el cargo o modo. Respecto a la condición Fernando Vidal Ramírez indica: "La condición-modalidad viene a ser, pues, un hecho -futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos. El hecho, en sí, es un elemento extra-

ño a la sustancia y naturaleza del acto jurídico y, por ello, la condición es un elemento accidental, pero es también, al mismo tiempo, una limitación a la eficacia del acto que voluntariamente se imponen sus celebrantes". La condición es suspensiva cuando se debe esperar su verificación para que el acto produzca sus efectos, y es resolutoria, cuando los efectos del acto cesan al verificarse la condición.

8. La condición resolutoria (impuesta en la cláusula séptima del testamento) cumple todos los requisitos para su eficacia, porque:

a. El hecho jurídico que determina su verificación es futuro, la testadora ha establecido que la transferencia se producirá "hasta el fin de los días" (entiéndase el fallecimiento) de las herederas voluntarias.

b. El hecho jurídico (el fallecimiento de las herederas voluntarias) es incierto. Al respecto debe indicarse que según Juan Guillermo Lohman Luca de Tena⁴, "la incertidumbre es falta de conocimiento seguro"; por ello, si bien es cierto que por razones naturales la muerte es un evento que ineludiblemente debe producirse en todo ser vivo, la incertidumbre de tal evento reside en la falta de conocimiento seguro del momento en que va a producirse. En función a lo mismo, también Lohman⁵ señala "(...) el hecho jurídico convertido en condición, no necesariamente ha de ser un hecho natural, tal como un nacimiento, el deceso de un ser animado, un fenómeno atmosférico, un temblor de tierra, etc. También puede supeditarse los efectos negociales al hecho de un tercero (te presto cien si Lucinio te garantiza), o a un acto oficial o de la autoridad, o a un evento social (...)", con lo que reconoce que también la muerte es un hecho jurídico que puede determinar la verificación de una condición-modalidad. Finalmente, y en todo caso, el hecho jurídico de la muerte (en abstracto), como determinante para la verificación de una condición-modalidad, no constituye un hecho físico o jurídicamente imposible, ni se encuentra reñido con el orden público o las buenas costumbres, excluyéndose, claro, la muerte tipificada penalmente.

c. El hecho jurídico de la muerte de las herederas voluntarias ha sido establecido arbitrariamente por la testadora.

9. En razón a lo precedentemente señalado, interpretando sistemáticamente las disposiciones testamentarias de la causante doña María Dolores Fuentes Valencia, contenidas en el testamento, en el caso submatría se comprueba que la testadora ha instituido herederas voluntarias, a quienes de acuerdo al artículo 660º del Código Civil se les transfiere la masa hereditaria, pero bajo la condición resolutoria señalada en la cláusula séptima del testamento, esto es "hasta el fin de sus días", es decir, hasta el fallecimiento de las herederas voluntarias, luego de lo cual la transferencia de la masa hereditaria a las herederas voluntarias quedará sin efecto, a mérito de la condición resolutoria impuesta, para ser transferida a los legatarios Octavio Coari Chatta, Eufemia Torres Sarasa y Santos Coari Mamani (como legatarios), según expresa voluntad de la testadora; consecuentemente, el punto 2 de la observación debe revocarse, debiendo inscribirse la transferencia de las acciones y derechos de la testadora en el inmueble o inmuebles a favor las herederas voluntarias referidas, con expresa indicación de la condición resolutoria antes referida, una vez subsanadas todas las observaciones.

¹ Sánchez Fernández, Luis Manuel. Cuaderno de argumentación jurídica. Universidad Nacional de San Agustín. Arequipa, 2000, página 28.

² Ferrero, Augusto. El Derecho de Sucesiones en el nuevo Código Civil Peruano. Fundación M.J. Bustamante De la Fuente. Lima. 1987, página 36.

³ Vidal Ramírez, Fernando. El acto jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cusco S.A. Editores. Lima. 1989, página 233.

⁴ Lohman Luca de Tena, Guillermo. El negocio jurídico. Editorial Jurídica Grijley EIRL. 2da. Edición. Lima, 1994, página 296.

⁵ Lohman Luca de Tena, Guillermo. Obra citada, página 295.



10. En el Tercer Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, según Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 009-2003-SUNARP/SA, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 5 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: *"El Art. 7° del D. Leg. N° 776 – Ley de Tributación Municipal -, modificado por la Ley N° 27616 determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aun cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia."*

11. Conforme al inciso b) artículo 35° del D. Leg. N° 776, el impuesto predial podrá cancelarse en forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales a ser pagadas hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

12. En el presente caso, el título ha sido presentado el 30 de octubre de 2003, por lo que se ha debido acreditar encontrarse al día en el pago del impuesto predial hasta el tercer trimestre de 2003, lo que no ha sucedido; por lo que debe confirmarse la denegatoria de inscripción prevista en el punto 1 de la observación, pudiendo subsanarse la omisión dentro del plazo previsto en el artículo 162° del Reglamento General de los Registros.

13. De conformidad con el Art. 2011° del Código Civil, el Art. V del Título Preliminar y Arts. 31°, 32° y 156° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal (e) Claudia Tejada Ponce, según Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 030-2003-SUNARP/SA del 16 de diciembre de 2003.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción señalada en el punto 1 de la observación, en función a lo señalado en el numeral 12 del análisis de esta resolución.

2. **REVOCAR** el punto 2 de la observación, a mérito de lo señalado en esta resolución, disponiendo la inscripción del título en la forma señalada en el numeral 9 de esta resolución, previa subsanación del defecto advertido en el numeral 12 del análisis de la misma.

Regístrese y comuníquese.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LINARES CARREON
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

CLAUDIA TEJADA PONCE
Vocal (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

06646