



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCION No. 965 - 2014 - SUNARP-TR-L

Lima, 17 OCT. 2014

APELANTE : **JUAN B. ZÁRATE DEL PINO.**
TITULO : **Nº 631219 del 20/6/2014.**
RECURSO : **H.T.D. Nº 2350 del 14/8/2014.**
REGISTRO : **Registro de Predios de Lima.**
ACTO : **Transferencia de dominio por herencia.**
SUMILLA:

TRASMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR TESTAMENTO

"Si el testador no ha dispuesto lo contrario, cuando el mismo es titular del derecho de propiedad sobre un bien, dicha titularidad se transmite a su fallecimiento a su heredero nombrado en testamento, conforme con lo dispuesto en el Art. 660 del Código Civil".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título, se solicita la transferencia de dominio de los predios inscritos en las partidas electrónicas Nº 11617860 y Nº 11617861 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la sucesión testamentaria inscrita en el asiento B00001 de la partida electrónica Nº 12896265 del Registro de Personas Naturales – Testamentos- de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, William Enrique Soto Ramos, formuló observación en los siguientes términos:

"Señor(es):

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):

Visto el reingreso de fecha 02/07/2014 el documento presentado no subsana las observaciones emitidas, las cuales se reiteran en todos sus extremos:

TRANSFERENCIA DE TESTAMENTO:

1.- Vista la Escritura Pública de fecha 17/08/2012 otorgada ante Notario Dr. Juan Belfor Zarate del Pino, donde consta el Testamento de Consuelo Jáuregui Castillo Viuda de Muñoz, se advierte de la cláusula cuarta que es propietaria de más de **un inmueble, sin embargo no señala número de Tomo/Foja, Ficha o Partida Electrónica en la cual se encuentren inscritos dichos inmuebles. Sírvase aclarar.**

2- En su solicitud de inscripción (hoja verde) señalan dos partidas electrónicas Nº 11617860 del Registro de Predios, correspondientes

REGI.
Sala
SUNARP

a los lotes N° 6A de la Mz. K y Lote 6A de la Mz. K ubicado con frente al Jr. Andrés A. Cáceres, no se ha efectuado la reserva con respecto a los demás inmuebles, Sírvase aclarar.

3.- Con respecto a estos dos inmuebles señalados en su solicitud debemos indicar que se desprende de la quinta cláusula que dichos inmuebles serán transmitidos en ADMINISTRACIÓN a favor de su hijo Martín Alfredo Muñoz Jáuregui.

Asimismo, en la séptima cláusula del testamento, señala que los hijos y nietos no entraran en posesión de los bienes del causante hasta que el albacea lo considere conveniente.

En consecuencia no procede la inscripción del testamento en las citadas partida de la causante por cuanto no se está transfiriendo la propiedad de los predios señalados en el testamento sino la administración de los mismos.

Base Legal: Art. 104° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; Numerales III y V del Título Preliminar y los Arts. 12°, 31°, 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 2010° y 2011° del Código Civil".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes términos:

- Para sustentar su observación, el Registrador inventa una forma de transmisión de bienes "en administración", figura que legalmente no existe y que la testadora no ha dispuesto en esos términos, mas bien el Registrador ha omitido considerar la regla interpretativa contenida en el Art. 170° del Código Civil, olvidando la naturaleza y objeto del acto testamentario, que es esencialmente un acto de disposición de bienes *mortis causa*, por el cual el testador "dispone de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte", como lo establece el artículo 686° del Código Civil.

-El bien o bienes deben tener pues un beneficiario específico y si no es posible determinarlo o el testador no lo hubiera hecho serían todos los herederos, pero estos no pueden quedar en el limbo sin destinatario específico, o que por vía de interpretación forzada, tergiversando y contrariando el sentido de las disposiciones de la testadora, se interprete que todos los herederos son los beneficiarios de las dos propiedades en cuestión, situaciones absurdas que quedan descartadas con una lectura e interpretación correcta de la voluntad de la testadora.

-Luego de efectuar la relación de los bienes de su propiedad, en la cláusula quinta la testadora establece expresamente su voluntad de que sus bienes "sean repartidos de la siguiente manera", es decir ha efectuado una partición de sus bienes y una consiguiente adjudicación de los mismos a favor de sus herederos con rubros establecidos para cada uno de ellos, y en el rubro c) que dice "Para mi hijo Martín Alfredo Muñoz Jáuregui, los bienes siguientes", entre los cuales se relaciona los lotes 6 y 6-A de la Mz. K, de la Asociación de Propietarios "Los Huertos de Huachipa", Centro Poblado Santa María de Huachipa, Lima.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento B00001 de la partida electrónica N° 12896265 del Registro de Personas Naturales – Testamentos- de Lima se encuentra inscrita la ampliación de testamento de Consuelo Jauregui Castillo Vda. De Muñoz.

El inmueble situado con frente al Jr. Andrés Avelino Cáceres Mz. "K" Lote N° 6-A, Sector Rústico denominado San Eugenio-Lurigancho, se encuentra registrado en la partida electrónica N° 11617861 del Registro de Predios de Lima.

El inmueble situado con frente al Jr. Andrés Avelino Cáceres Mz. "K" Lote N° 6, Sector Rústico denominado San Eugenio-Lurigancho, se encuentra registrado en la partida electrónica N° 11617860 del Registro de Predios de Lima.

La titular registral de dominio de ambos inmuebles es la causante Consuelo Jauregui Castillo.

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:

- ¿Cómo deben interpretarse las disposiciones testamentarias?

VI. ANÁLISIS

1. El Tribunal Constitucional en la sentencia del 17/3/2010 recaída en el Exp. N° 03347-2009-PA/TC, ha señalado lo siguiente:

"2. El principio de la literalidad en la interpretación de los testamentos.- 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".

2. En el caso del testamento que sustenta la rogatoria de transmisión de la propiedad, otorgado el 17/8/2012 por la causante Consuelo Jauregui Castillo Viuda de Muñoz, ante Notario de Lima Juan Belfor Zárate del Pino, se indicó en la cláusula quinta lo que sigue:

"Es mi voluntad que a mi fallecimiento mis bienes sean repartidos de la siguiente manera, haciendo presente que estas disposiciones son coincidentes con las expresadas por mi esposo don Moisés Muñoz Bernabe en su respectivo testamento (...)

c) Para mi hijo don Martín Alfredo Muñoz Jauregui, los bienes siguientes:

-El primer piso y los aires de la casa que tiene dos frentes, un frente por el Jr. Recuay N° 502, 502-A y 500 y el otro frente por el Jr. Jorge Chávez N° 578, 584, 586 y 592, distrito de Breña, Lima.

-El terreno formado por los lotes 6 y 6-A, Manzana K, con un área total de 1,000 m²., ubicado con frente al Jr. Andrés Avelino Cáceres, en la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa, Centro Poblado Santa María de Huachipa, Lima, la administración de este bien inmueble será destinado para sostener los gastos de salud de él y de mis otros hijos con discapacidad física.

-El 25% de mis derechos y acciones de una casa sito en el Jr. Tacna N° 3630, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima". (el subrayado es nuestro)

3. El artículo 660 del C.C., establece: "Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores".

Asimismo, el artículo 686 del acotado código señala: "Por el testamento 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. Son válidas las disposiciones de carácter no patrimonial contenidas en el testamento, aunque el acto se limite a ellas".

4. Lohmann Luca de Tena¹, indica al respecto: "Indica asimismo el precepto que la materia de transmisión a los sucesores son los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia. La redacción es doblemente imprecisa. Es imprecisa porque lo que se transmite no son bienes, derechos y obligaciones singulares, cada uno de ellos separados, sino la correspondiente posición jurídica del causante sobre tales elementos patrimoniales".

5. La posición jurídica de la causante Consuelo Jauregui Castillo Viuda de Muñoz con relación al predio descrito en el testamento (cláusula quinta, letra c), fue la de propietaria conforme se verifica de los antecedentes registrales, motivo por el cual a su muerte se produjo la transmisión de la referida posición (propietario) a su heredero nombrado en testamento. No resulta claro por ende el argumento sostenido por el Registrador acerca de que lo que se transmitió fue exclusivamente la administración del predio, porque esta no fue la voluntad de la testadora, esto es, no se estableció (aunque pudo hacerse) que el heredero recibiría solo el derecho de usufructo (usar el bien y percibir los frutos para destinarlos a cierto fin), quedando sujeta entretanto la transmisión de la nuda propiedad a alguna condición o plazo.

6. En este sentido y efectuando una interpretación literal del testamento otorgado por la causante, es decir, ateniéndonos a las palabras empleadas por la testadora, se concluye que su voluntad fue transferir la propiedad de los predios indicados en la cláusula quinta, letra c), a su hijo Martín Alfredo Muñoz Jauregui, y no solo la administración del terreno formado por los lotes 6 y 6-A, Manzana K, con un área total de 1,000 m²., ubicado con frente al Jr. Andrés Avelino Cáceres, en la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa, Centro Poblado Santa María de Huachipa, Lima.

¹ Lohmann Luca de Tena, Guillermo. Derecho de Sucesiones- Biblioteca para Leer el Código Civil- Vol. XVII- Tomo I- PUCP- Fondo Editorial 1995, primera edición, pág. 79.



7. Ahora bien, es posible que en un testamento se establezcan modalidades del acto jurídico, como es el cargo o encargo, a tenor de lo expresado en el artículo 689 del Código Civil, esto es, que bien puede interpretarse que cuando la testadora señaló que *"la administración de este bien inmueble será destinado para sostener los gastos de salud de él y de mis otros hijos con discapacidad física"*, lo que quiso decir fue que si bien se transfería la propiedad del bien, este quedaba sujeto a cargo. A ello contribuye la lectura de la cláusula quinta, letra g), del testamento, cuando se señala: *"(...) Otros bienes y derechos de los que pudiera ser titular a mi fallecimiento, se otorgará a mi hijo don Martín Alfredo Muñoz Jauregui, para sostener los gastos de salud de él y de mis otros hijos con discapacidad física"*.

8. No obstante, como establece el artículo 185 del Código Civil, *"el cumplimiento del cargo puede ser exigido por el imponente o por el beneficiario (...)"*, es decir, el cargo solo puede ser exigido en este caso por el albacea nombrado en el testamento o por el beneficiario (en principio el heredero a quien corresponden los predios reúne la calidad de beneficiario y albacea y, además, tienen la calidad de beneficiarios cualquiera de los otros hijos de la causante con discapacidad física).

9. Con relación al hecho de que a pesar de haberse enumerado una serie de bienes en el testamento no se haya formulado reserva expresa de la rogatoria, ello queda desvirtuado con el documento de fecha 2/7/2014, que corre en el expediente, donde el interesado aclara su rogatoria en el sentido que solicita la inscripción de la transferencia de dominio solo en las partidas electrónicas N° 11617860 y N° 11617861 del Registro de Predios de Lima.

Por todo lo expuesto corresponde revocar la observación y disponer la inscripción del título.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

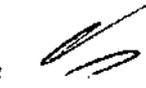
REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezamiento y, **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales correspondientes.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

