



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de enero de 2023

APELANTE : **FREDY MIGUEL BERNABÉ NORIA**
TÍTULO : **2665628-2022 del 8.9.2022**
RECURSO : **851-2022 CON H.T.D. N° 64040 del 17.10.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO POR TESTAMENTO**
SUMILLA :

Procedencia de inscripción de transferencia por testamento

En el testamento prima la voluntad del testador, quien determina los alcances de sus disposiciones luego de su muerte. En tal sentido, es posible que el testador establezca que a la muerte del sucesor designado el bien pase a otra persona.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del traslado de dominio por disposición testamentaria de las acciones y derechos que posee Rosa Felicitas Olortegui López sobre el inmueble inscrito en la partida n.º 49077459 del Registro de Predios de Lima, a favor de Juan Maglorio Ayala Olortegui.

- Para tal efecto se presentó solicitud simple del 3.9.2022 suscrito por el presentante Juan Maglorio Ayala Olortegui detallando su rogatoria.
- Copia certificada del acta de defunción expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, suscrito digitalmente por Erika Coronado Carbajal, Registradora del Reniec, mediante el cual se acredita el fallecimiento de la Sra. Rosa Felicitas Olortegui López.
- Copia certificada de la partida de nacimiento del Sr. Juan Maglorio Ayala Olortegui, expedido por María Luisa Ríos Cabello en calidad de Jefe del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Yauyo.
- Certificado de inscripción del Sr. Juan Maglorio Ayala Olortegui expedido por el Reniec.



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

Mediante el reingreso del 5.10.2022, se presentó un escrito firmado por el presentante en el que aclara su rogatoria.

Finalmente, con el recurso de impugnación el interesado mediante documento privado sustenta y/o fundamenta su contradicción a la observación decretada por la primera instancia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por la registradora pública Patricia Alzamora Gonzales mediante esquela del 7.10.2022, que es materia del presente recurso. Se emitió la observación bajo los términos que se transcriben a continuación:

«[...]»

Visto el reingreso de fecha 05/10/2022, se advierte que no se ha subsanado cumpliendo la formalidad de Ley. Es por ello que se reitera la siguiente observación.

Revisada la Partida N° 49077459 correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se advierte que la inscripción que consta en el asiento C0002, en conforma (sic) a la que consta en la partida N° 11415137 correspondiente al Registro de Testamento de Lima.

Asimismo, a fin de inscribir la división y partición que consta en la partida N° 11415137 correspondiente al Registro de Testamento de Lima, se debe previamente inscripción la independización en la Partida N° 49077459 correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, toda vez que el inmueble no se encuentra independizado.

Asimismo, con relación a la sucesión de ROSA FELICITAS OLORTEGUI LOPEZ, previamente se debe de inscribir de corresponder, previamente en el Registro de Sucesiones o de Testamentos su declaratoria de herederos.

Base Legal Art. 2011 del CC. Art. 32 del TUO del RGRP.»

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Ayala interpuso recurso de apelación presentado ante la Oficina Registral de Lima el 17.10.2022, argumentando que:

- Respecto a la observación decretada, aclara que en ningún momento se ha solicitado la división y partición, sino que se cambie la titularidad del predio que correspondía a Rosa Felicitas Olortegui López por haber fallecido y siendo la voluntad de la Testadora María Otilia Olortegui López que a la muerte de Rosa Felicitas Olortegui López, el predio que le corresponde a ella pase a Juan Maglorio Ayala Olortegui, tal como se indica en la cláusula cuarta de la escritura pública de ampliación de testamento inscrita en el As. A00001 de la partida N° 11415137 del Registro de Testamentos de Lima.



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

- Esto en vista que la testadora doña María Otilia Olórtegui López dejó en herencia a su hermana Rosa Felicitas Olortegui López -entre otros- el inmueble inscrito en la partida n.º 49077459, aclarando que el acto de disposición solo se refiere al primer piso y que la muerte de ésta [Rosa Felicitas Olortegui López] el bien pase a su sobrino Juan Maglorio Ayala Olortegui.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 49077459 del Registro de Predios de Lima.

Predio urbano signado como Lote 25 de la Mz. EIA de la Urbanización Maranga, ubicado en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento C00002 corre inscrita la transferencia de propiedad por sucesión testamentaria a favor de Augusto Antero Ayala Olórtegui y Rosa Felicitas Olortegui López, en mérito al testamento otorgado por María Otilia Olórtegui López, el cual corre inscrito en la partida n.º 11415137 del Registro de Testamentos de Lima.

Partida n.º 11415137 del Registro de Testamentos de Lima.

En el asiento B00001 consta la ampliación de testamento de María Otilia Olortegui López, instituyendo como únicos y universales herederos a Rosa Felicitas Olortegui López, Augusto Antero Ayala Olortegui y Juan Maglorio Ayala Olortegui, en los términos expuestos en las cláusulas cuarta, quinta, sexta y séptima de la escritura pública de otorgamiento de testamento de fecha 13.9.2002 otorgada ante notaria de Lima Dra. María Elvira Flores Alvan.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza, quien expresa el parecer de la Sala.

De acuerdo con el escrito de apelación, el recurrente aclaró que el acto rogado consiste en la inscripción de la transferencia de las acciones y derechos que correspondían a Rosa Felicitas Olortegui López -por haber fallecido- a favor de Juan Maglorio Ayala Olortegui. Ello en virtud del testamento de María Otilia Olórtegui López. Por lo tanto, en estricto, solo se analizará la decisión relacionada con dicha aclaración y que fue discutida por el administrado.

Teniendo en cuenta la decisión de la primera instancia y los argumentos propuestos por el impugnante, a criterio de esta Sala corresponde determinar la siguiente cuestión:



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

- Si corresponde inscribir la transferencia de dominio por sucesión testamentaria, cuando el testador ha dispuesto que el bien heredado a favor de uno de ellos pase a su fallecimiento a favor de otro de sus herederos.

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del traslado de dominio por sucesión testamentaria de las acciones y derechos que posee Rosa Felicitas Olortegui López sobre el inmueble inscrito en la partida n.º 49077459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de Juan Maglorio Ayala López, fundándose el pedido en el testamento de María Otilia Olórtégui López.

La registradora pública decidió observar el presente título señalando que, en relación a la sucesión de Rosa Felicitas Olortegui López, previamente se debe de inscribir en el Registro de Sucesiones Testamentarias o Intestadas la declaratoria de herederos.

Por su parte, el recurrente sostiene que el cambio de la titularidad del predio que correspondía a Rosa Felicitas Olortegui López debe proceder por el solo hecho de su fallecimiento a favor de su hijo Juan Maglorio Ayala Olortegui, en concordancia a la voluntad de la testadora María Otilia Olortegui López, quien dispuso que, a la muerte de Rosa Felicitas Olortegui López, el predio pase a favor de Juan Maglorio Ayala Olórtégui.

2. A este efecto, es necesario tener presente que el artículo 2011 del Código Civil regula la calificación registral estableciendo los aspectos de calificación y sus respectivos alcances, así como los elementos que sirven de base para su ejercicio por las instancias registrales.

Conforme al primer párrafo del referido artículo *«los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.»*

3. Ahora bien, por resolución n.º 237-2021-SUNARP-TR del 14.5.2021 se explica que el medio a través del cual el causante en vida manifiesta su voluntad que se cumplirá *post mortem* se llama testamento.

El testamento es «un "acto" (jurídico), o sea, una manifestación de voluntad que produce efectos jurídicos: la transmisión, ya sea de la totalidad o de una fracción de un patrimonio, ya sea de bienes determinados [...] es solemne, [...] es un acto por causa de muerte cuyos efectos no se concretan sino con la muerte del testador. El testador no modifica, pues, su



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

propia situación jurídica; sino la de sus herederos ab intestato. [...] Es un acto esencialmente revocable, provisional»¹.

En fin, Messineo señala magistralmente que «el testamento se manifiesta como negocio jurídico, pertinente al derecho patrimonial; es un acto de "disposición" por causa de muerte; es un medio de atribución patrimonial que opera mediante la institución de heredero o la atribución de legado. Es un negocio patrimonial que se ha de considerar -bajo tal aspecto- a la par del contrato, con la sola diferencia de que el testamento, después de la muerte del de *cuius*, opera por su fuerza intrínseca y encuentra, incluso, en la muerte del de *cuius*, el evento del cual deriva su eficacia. [...] Sin embargo, la ley, haciendo precisamente un uso de la práctica, ha atribuido al testamento, además, la función autónoma de vehículo de algunas declaraciones de última voluntad no-patrimonial»².

El artículo 686 del Código Civil prescribe que:

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.

Se aprecia del dispositivo legal transcrito que el testamento es un acto jurídico unilateral de disposición de bienes del causante para luego de su muerte y que lo faculta a ordenar su propia sucesión dentro de los límites y formalidades de la ley.

4. A diferencia de la sucesión legal o intestada, **en la sucesión testamentaria cobra suma relevancia la voluntad del testador**. La ley lo autoriza a ordenar su propia sucesión, pero dentro de ciertos parámetros. Ferrero³ enseña que en la sucesión testamentaria que:

El Derecho de Sucesiones está regido por un principio regulador fundamental: **la voluntad del causante**. Este es el elemento que **prima para determinar la forma y entre quiénes debe distribuirse el patrimonio hereditario**. Dicha declaración está condicionada a ciertas formalidades y limitaciones, dentro de las cuales debe formularse. Las primeras han sido creadas para garantizar fehacientemente que se trata, en efecto, de la voluntad del causante; y las segundas, para proteger a las personas más allegadas al mismo.

¹ Mazeaud, Henri; Mazeaud, León y Mazeaud, Jean. **Lecciones de derecho civil. Parte cuarta. Vol. II. La transmisión del patrimonio familiar**. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1965. Página 344 y ss.

² Messineo, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial. Tomo VII. Derecho de las sucesiones por causa de muerte**. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1979. Página 71.

³ Ferrero, Augusto. **Manual de Derecho de Sucesiones**. Cultural Cuzco SA, 1998, p. 45.



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

5. Hemos apuntado que en nuestro sistema jurídico la sucesión *mortis causa* se rige por dos únicas fuentes: la ley y la voluntad del causante expresada en testamento válido. Sin embargo, ¿cuál de ellas prevalece? La respuesta es la sucesión testamentaria. Así se desprende del artículo 815 del Código Civil que regula la sucesión intestada. Ciertamente, de acuerdo con este precepto la sucesión intestada opera en ausencia de testamento o cuando el existente caduca o es invalidado por alguna de las causas legalmente instituidas. Con relación con esta afirmación, Lohmann⁴ señala que:

En materia hereditaria, en suma, la llamada sucesión legal o intestada tiene una función esencialmente supletoria y sustitutiva. Sus reglas solamente se aplican en defecto de voluntad testamentaria, o cuando esta no es completa, o no resulta válida o totalmente eficaz por cualquier motivo. O, dicho de otra manera, **por sobre la sucesión legal prima y prevalece la forma sucesoral por voluntad testamentaria.**

6. Siendo claro que en la sucesión testamentaria es la voluntad del testador la que predomina sobre la sucesión legal, por imperio de la misma ley, **el testador se encuentra en plena libertad para disponer de una parte o de la totalidad de sus bienes y para establecer quiénes y cómo lo sucederán** y sobre qué bienes.

Esa libre voluntad del testador es denominada como la libertad de testar, que es «*la posibilidad que el Derecho concede al individuo de poder tomar disposiciones jurídicamente eficaces sobre su patrimonio para el tiempo posterior a su muerte*»⁵.

Fernández Arce⁶ opina al respecto que:

La facultad de testar por parte del causante, designando a las personas como sus sucesores del patrimonio que transmitirá al momento de su muerte, se funda en el derecho de propiedad que aquél tiene sobre los bienes y derechos que le pertenecen, porque el derecho de disposición constituye un atributo que deriva de él. Nada obsta entonces para que pueda disponer por acto entre vivos o por causa de muerte. Pretender negar o recortar este derecho importaría su desnaturalización, quedando reducido su titular a un simple usufructuario.

En este orden de ideas, **las formalidades legales de un testamento para su acceso al Registro sí es una cuestión verificable por las instancias registrales.** En cambio, no podrían ser materia de calificación algunos

⁴ Lohmann Luca de Tena, Guillermo. *Derecho de sucesiones*. Vol. XVII. Tomo III de Biblioteca para leer el Código Civil. Fondo Editorial de la PUCP. Lima. 2002, p. 31.

⁵ Enneccerus, Ludwig; Kipp, Theodor y Wolf, Martín. *Tratado de derecho civil. Tomo V. Volumen I. Derecho de sucesiones*. 2da. edición. Bosch. Barcelona. 1976. Página 81.

⁶ Fernández Arce, César. *Código Civil. Derecho de sucesiones. Tomo 1*. Fondo editorial PUCP. Lima. 2003, p. 388.



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

límites legales, por ejemplo, que el testador tenga o no herederos forzosos y si estos son todos, si la disposición de los bienes que hizo el testador afectó o no la legítima, si la masa hereditaria dejada por el causante para calcular que su voluntad de disposición se encuentra dentro de los límites permitidos, etc. El Registro no puede calificar estas situaciones, pues son cuestiones fácticas que el Registro está impedido de conocer y evaluar, pues para ello se requieren de estaciones probatorias que no se condicen con el diseño del procedimiento registral y exigen, además, que el Registro tenga la potestad de modificar y, en su caso, dejar sin efecto las disposiciones testamentarias. Dicho poder, como es obvio, solamente lo ostenta el órgano jurisdiccional.

7. En efecto, el procedimiento registral es uno de naturaleza no contenciosa que tiene como finalidad la inscripción de un título [artículo 1º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos — RGRP]. El título, en nuestro caso concreto, es el testamento por escritura pública otorgado notarialmente en fecha 13.9.2002 en el cual la testadora María Otilia Olórtegui López dispuso de sus bienes de la siguiente manera:

«[...]

PRIMERO:

DECLARO LLAMARME MARIA OTILIA OLORTEGUI LOPEZ

[...]

TERCERO:

DECLARO POR MIS BIENES TODO LO QUE APAREZCA A MI NOMBRE AL MOMENTO DE MI FALLECIMIENTO, EN ESPECIAL LO SIGUIENTE.

a) UN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE VEINTICINCO DE LA MANZANA EIA, URBANIZACIÓN MARANGA SAN MIGUEL, HOY DENOMINADO CALLE VILLACUMO NUMERO CIENTO CUARENTINUEVE, CIENTO CUARENTISIETE, URBANIZACIÓN MARANGA, QUINTA ETAPA, DISTRITO DE SAN MIGUEL, LIMA.

[...]

CUARTO: “**ES VOLUNTAD DE LA TESTADORA DEJAR EN HERENCIA A SU HERMANA ROSA FELICITAS OLORTEGUI LOPEZ; EL INMUEBLE UBICADO SOBRE EL LOTE VEINTICINCO DE LA MANZANA EIA, URBANIZACIÓN MARANGA, SAN MIGUEL, LIMA; HOY DENOMINADA CALLE VILLACUMO CIENTO CUARENTINUEVE CIENTO CUARENTISIETE, URBANIZACIÓN MARANGA, QUINTA ETAPA, DISTRITO DE SAN MIGUEL, LIMA, ACLARANDO QUE SÓLO SE REFIERE AL PRIMER PISO DEL CITADO INMUEBLE Y QUE DESEA QUE CUANDO FALLEZCA ESTA HEREDERA, ES DECIR DOÑA ROSA FELICITAS OLORTEGUI LOPEZ, EL BIEN PASE A SU SOBRINO JUAN MAGLORIO AYALA OLORTEGUI; Y DESEA QUE SE RESPETE SU VOLUNTAD. ASIMISMO, ES VOLUNTAD DE LA TESTADORA DEJAR EL CINCUENTA POR CIENTO DE LOS AIRES DE ESTE INMUEBLE A SU SOBRINO AUGUSTO ANTERO AYALA OLORTEGUI Y EL OTRO CINCUENTA POR CIENTO SE LO DEJA A SU HERMANA ROSA FELICITAS OLORTEGUI LOPEZ; PARA QUE DISTRIBUYA COMO LO DESEA. INSTITUYENDO HEREDEROS A LOS PRECITADOS.”**



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

CONFORME A LA **CLÁUSULA QUINTA**: “ES VOLUNTAD DE LA TESTADORA DEJAR LOS SIGUIENTES INMUEBLES A SU HERMANA ROSA FELICITAS OLORTEGUI LOPEZ, A QUIEN TAMBIÉN INSTITUYE COMO HEREDERA: [...]» [Énfasis y subrayado agregado]

Sobre este título, anexo al título archivado n.º 238049-2002 presentado al registro el 18.12.2002, debe recaer la calificación registral.

Ahora, ¿es válido este acto de última voluntad del testador? El artículo 2011 del Código Civil, concordante con el artículo 32 del RGRP, prescribe que el Registrador debe evaluar la validez del acto inscribible para admitir su inscripción, es decir, debe determinar que no sea inválido, pero ello es así siempre que la invalidez sea advertible del mismo contenido del título, de los antecedentes registrales y de los asientos registrales.

El testamento se inscribió en la partida n.º 11415137 del Registro de Testamentos de Lima. Según el principio de legitimación del artículo 2013 del Código Civil en su aspecto negativo [integridad del Registro], si solo consta inscrito el testamento se presume que no existe cuestionamiento alguno acerca de su vigencia o validez. Entonces, debe reputarse que el acto es conforme a lo dispuesto por el testador, pues no existe inscripción que publique lo contrario. Ahora bien, en el asiento C00002 de la partida n.º 49077459 del Registro de Predios de Lima se inscribió la transferencia dispuesta por la testadora María Otilia Olórtegui López, en los siguientes términos:

«SUCESIÓN TESTAMENTARIA. – El sobrino **AUGUSTO ANTERO AYALA OLÓRTEGUI** y la hermana **ROSA FELICITAS OLÓRTEGUI LÓPEZ** has adquirido las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida correspondían a **MARÍA OTILIA OLÓRTEGUI LÓPEZ**, fallecida el 14/11/2002, según testamento otorgado mediante escritura pública del 13/9/2002 extendida ante notario público María Elvira Flores Alvan. Así consta del título archivado N° 238049 del 18/12/2002 que diera mérito a la inscripción del asiento B00001 de la partida N° 11415137 del Registro de Testamento de Lima.»

Por lo expuesto y conforme a la **disposición testamentaria que hiciera en vida la señora María Otilia Olortegui López respecto a la forma y cómo sus bienes han de ser adjudicados en testamento a sus herederos no puede ser cuestionado en sede registral.**

En consecuencia, el único requisito que la primera instancia debe exigir es que se cumpla con acreditar que la Sra. Rosa Felicitas Olortegui López haya fallecido para que proceda la transferencia de las acciones y derechos a favor del Sr. Juan Maglorio Ayala Olortegui, sin necesidad que se requiera como acto previo la inscripción de la sucesión intestada, ***esto porque la fuente del derecho reclamado por el interesado no proviene de la sucesión de Rosa Felicitas Olortegui López, sino de la voluntad de la testadora María Otilia Olortegui López.***



RESOLUCIÓN N.º 036-2023-SUNARP-TR

En el presente caso, el interesado cumplió con adjuntar el certificado de defunción acreditando de esta manera el fallecimiento de Rosa Felicitas Olortegui López. Por lo que corresponde **revocar la observación** y disponer la inscripción de la cuota que poseía Rosa Felicitas Olortegui López a favor de Juan Maglorio Ayala Olortegui, para lo cual la primera instancia deberá tener en cuenta que dicha transferencia, en virtud de la sucesión testamentaria inscrita en la partida n° 11415137 del Registro de Testamentos de Lima, solo corresponde al dominio del primer piso, mas no a la alícuota que aún mantiene Rosa Felícitas Olórtegui López en el segundo nivel.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

REVOCAR la observación emitida por la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, conforme a lo señalado en el último considerando *in fine*, y se paguen los derechos registrales que correspondan, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral