



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L**

**Lima, 03 de julio 2020**

**APELANTE** : **MANUEL GÁLVEZ SUCCAR,**  
**Notario del Callao.**  
**TÍTULO** : N° 2506159 del 21/10/2019.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 2792 del 17/1/2020.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Transferencia por sucesión.  
**SUMILLA** :

### **INSTITUCIÓN DE LEGATARIO**

Si se ha dispuesto de un bien como legado a pesar que el testador solamente tiene cuotas ideales sobre el mismo, es válido el legado sobre dichas cuotas ideales.

### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de traslación de dominio por sucesión de las cuotas ideales que le correspondían a María Albina Yacila viuda de Yi y a José Pablo Yi Yacila, sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima, a favor de sus respectivos herederos, en mérito a los testamentos registrados en las partidas electrónicas N° 12858940 y N° 13694094 del Registro de Predios de Lima, respectivamente.

Para tal efecto se adjunta solicitud formulada por Mauricio Héctor Samanamú Cabrera el 21/10/2019.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Victoria Socorro Bustamante Rosas denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“SUCESIÓN TESTAMENTARIA (2)

1.- Sobre la Sucesión Testamentaria de María Albina Yacila Yacila Vda. de Yi evaluado el título archivado N° 1504848 de fecha 31/8/2016 el cual contiene su testamento, se aprecia de las cláusulas cuarta y quinta de su testamento que respecto del Departamento N° 301-A ubicado en el Jirón Ancash N° 1061, lo deja en su integridad para Basílica Sara Llama Chíncha. Estando a que en la partida N° 40484493 del Registro de



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

Predios, consta inscrita una Declaratoria de Fábrica de 4 pisos; conforme al artículo 2015 del Código Civil, previamente deberá procederse a la independización de las unidades inmobiliarias.

Además, considerando que conforme al asiento C00003 de la partida N° 40484493 del Registro de Predios, la testadora es solo titular del 60% de las acciones y derechos del inmueble. Al efectuarse la independización de las unidades inmobiliarias, deberá adjudicársele el Departamento No 301-A para que se pueda dar cumplimiento a su testamento.

Se pone a conocimiento que el Tribunal Registral en supuestos de transferencias por Sucesión Testamentaria señaló en la Resolución N° 010-2016-SUNARP-TR-A del 1/14/2016, sobre PARTICIÓN EFECTUADA POR TESTAMENTO: "No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos". Y en la Resolución N° 1478-2010-SUNARP-TR-L del 10/5/2010 ha señalado lo siguiente: TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN TESTAMENTARIA: "No procede inscribir en copropiedad la sucesión testamentaria, cuando el testador dividió y partió el bien, habiendo adjudicado en partes materiales a los herederos instituidos". Razón por la cual, no resulta procedente la inscripción del acto solicitado, mientras no se inscriban los actos previos

Además el Tribunal Registral en las Resoluciones N°s 1499-2015-SUNARP-TR-L del 8/3/2015, 1374-2015-SUNARP-TR-L del 7/15/2015 y 1069-2015-SUNARP-TR-L del 6/1/2015 señaló: INSCRIPCIÓN DE ACTO PREVIO: "A efectos de inscribir la transferencia de dominio de secciones de propiedad exclusiva se requiere la previa independización de las mismas, para lo cual se debe presentar el reglamento interno y demás documentos exigidos por el artículo 63 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios".

2.- Sobre la Sucesión Testamentaria de José Pablo Yi Yacila sí procede la transferencia de sus acciones y derechos a favor de su heredera conforme al Título Archivado No 1610404 de fecha 1/8/2017.

Base Legal: Arts. 2011 y 2015 del C.C. Arts. 32 y 40 del TUO del RGRP y Art. 104 del RIRP".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En tanto no se constituya régimen de propiedad exclusiva y común y no se inscriban el reglamento interno e independización lo que existe es una edificación de cuatro pisos objeto de copropiedad. Por lo tanto, el departamento 301-A es un bien inexistente. No existe ningún título inscrito en la partida registral o documento público o privado que demuestre que previo al fallecimiento de la causante se hubiese constituido o expresado la voluntad de constituir régimen de propiedad horizontal ni existe inscrito acto de independización del edificio de cuatro pisos en nuevas unidades inmobiliarias. Dicho esto, el departamento 301-A no puede ser objeto de tráfico jurídico como bien individual.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

- Por lo expuesto, siendo que el departamento 301-A es un bien inexistente, la disposición quinta del testamento deviene en ineficaz al tratarse de objeto jurídicamente imposible. Dicho esto, estamos ante una nulidad parcial del testamento, puesto que únicamente es nula la disposición respecto del legado de un bien inexistente (en tanto el objeto es jurídicamente imposible), sin alcanzar la misma al resto de disposiciones del testamento otorgado por la causante. Así, la nulidad parcial permite que el testamento mantenga su eficacia en aquello no afectado por nulidad. Es de aplicación en este extremo la Resolución N° 1257-2015-SUNARP-TR-L en la cual se estableció que: “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”.
- Al tomarse como no puesta la disposición quinta del testamento, deben ejecutarse las demás disposiciones, conforme a las cuales los herederos instituidos por la causante son sus hijos María Gladys, Albina Clara, Jorge Félix y José Pablo Yi Yacila, siendo que la transmisión a favor de ellos comprende a todos los bienes inmuebles que aparezcan a nombre de la testadora. Por tanto, debe inscribirse la sucesión del inmueble a favor de los coherederos no siendo exigible en este supuesto que se realice la independización del departamento 301-A ni su adjudicación a la legataria.
- Cabe precisar que en ninguna oportunidad la causante o sus herederos forzosos han estado interesados en realizar la independización del inmueble, pues siempre desearon que se mantuviese la copropiedad. Por ello resulta absurdo que se exija la independización previa cuando ello nunca fue deseado por todos los copropietarios en vida.
- Por lo señalado no es posible exigir a los copropietarios del inmueble la independización del predio, toda vez que el legado no es exigible al tratarse de un bien inexistente y sobre todo porque la causante no contaba con facultades para efectuar la partición del inmueble pues compartía la propiedad con los herederos forzosos del señor Yen Yi Wu. De requerirse la independización se estaría obligando a los copropietarios a constituir régimen de propiedad exclusiva y común para que puedan inscribir su derecho sobre la totalidad del predio, pues en el supuesto negado que sea efectivo el legado igual les correspondería sobre el departamento 301-A el 40% de su propiedad.
- Las Resoluciones N° 010-2016-SUNARP-TR-A y N° 1478-2010-SUNARP-TR-A citadas por la registradora en su esqueda no son aplicables al presente caso.
- En el supuesto que se considerase que la legataria efectivamente tiene el derecho de recibir en calidad de legado parte del inmueble, se debe tener en consideración que a la fecha de hoy la legataria ha suscrito la escritura pública de donación del 7/7/2018 mediante la cual ha transferido de forma gratuita a favor de los herederos forzosos de la causante, la totalidad de acciones y derechos que le corresponden en el total del inmueble. Adicionalmente, la legataria renunció a su derecho de reversión sobre los derechos y acciones materia de



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

donación. Por este motivo, si se amparase la posición de la registradora, en virtud a la escritura señalada, la propiedad pasa directamente a los herederos forzosos de la causante.

- La posición formalista de la registradora impide que los herederos de la causante puedan publicitar su derecho de propiedad sobre el inmueble, imponiéndoles costos adicionales cuando la voluntad de los herederos es mantener el régimen de copropiedad. Por último, debe recordarse que conforme al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Registro de Predios:**

#### **Partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima**

En la ficha N° 1169200 que continúa en la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima obra inscrita la finca situada en calle Mercedarias hoy Ancash signada con el N° 279, hoy N° 1053, 1057, 1059, 1061 y 1063, distrito de Cercado de Lima.

En el asiento b-2 consta que, luego de la independización a fojas 491 del tomo 1325, el inmueble *submateria* quedó reducido a un área de 2,215.80 m<sup>2</sup>.

En el asiento b-3 consta que sobre el predio sus propietarios construyeron un edificio de cuatro pisos con la siguiente distribución:

- Primer piso: está construido para dos tiendas, también existe un pasaje de ingreso que da acceso a los departamentos interiores, uno-dos;
- En los tres pisos superiores: dos, tres y cuatro se han construido cuatro departamentos; los departamentos del segundo piso son números: 200, 201, 202-A, 201-A; los del tercero son 300, 301, 300-A, 301-A; los del cuarto piso son 400, 401, 400-A, 401-A, sobre el nivel del cuarto piso hay dos tanques elevados que surten agua.

El predio se encuentra actualmente en estado de copropiedad. Así, en el asiento C00003 consta que en mérito a la adjudicación otorgada por sus copropietarios mediante escritura pública del 31/8/2001 extendida ante el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén y escrituras públicas del 23/2/2016 y del 26/4/2016 extendidas ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, las cuotas ideales quedaron distribuidas de la siguiente manera:

- Para María Gladys Yi Yacila de Zink el 10% de acciones y derechos;
- Para Albina Clara Yi Yacila el 10% de acciones y derechos;
- Para Jorge Félix Yi Yacila el 10% de acciones y derechos;
- Para José Pablo Yi Yacila el 10% de acciones y derechos; y
- Para María Albina Yacila Yacila viuda de Yi el 60% de acciones y derechos.



Este asiento fue extendido en mérito al título archivado N° 131880 del 10/2/2016.

- **Registro de Testamentos:**

**Partida electrónica N° 12858940 del Registro de Testamentos de Lima**

En el asiento A00001 se registró el testamento otorgado por María Albina Yacila Yacila Viuda de Yi, mediante escritura pública del 8/6/2012 extendida ante la notaria de Lima Miryan Acevedo Mendoza.

En el asiento C00001 corre inscrita la ampliación del testamento registrado en el asiento A 00001, en mérito al título archivado N° 1504848 del 31/8/2016.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Con el informe oral del abogado Hernán José Velarde Schwartzman.

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

- ¿Es válido el legado sobre un bien cuando el testador solamente tiene cuotas ideales sobre el mismo?

**VI. ANÁLISIS**

1. En el presente caso, conforme se aprecia de los fundamentos del recurso de apelación remitido a esta segunda instancia registral, el recurrente sólo cuestiona el primero de los dos extremos de la esquila de observación, referido a la improcedencia de la inscripción de la traslación de dominio de las cuotas ideales que le correspondían a María Albina Yacila viuda de Yi sobre el predio inscrito en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima a favor de sus herederos, sin establecer disconformidad con el resto de la decisión de la registradora.

De hecho, cabe anotar que de la lectura del resto de la denegatoria formulada por la registradora se colige que el segundo extremo tiene fines meramente informativos, pues la funcionaria registral se limitó a poner en conocimiento del usuario que no existe impedimento para la inscripción de la transferencia por sucesión de las cuotas ideales de José Pablo Yi Yacila sobre el predio inscrito en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima.

En consecuencia, el pronunciamiento de esta instancia registral versará respecto al numeral 1 de la observación formulada por la registradora, aspecto cuestionado por el interesado en el recurso de apelación



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

interpuesto, **dejando sin efecto el segundo extremo** de la observación, al tener fines meramente informativos.

2. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el principio de rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del RGRP.

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

El principio de rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.

3. En esta oportunidad, la rogatoria venida en grado comprende la solicitud de inscripción de la traslación de dominio por sucesión de las cuotas ideales que le correspondían a la testadora María Albina Yacila Yacila viuda de Yi sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima, a favor de sus herederos María Gladys Yi Yacila, Albina Clara Yi Yacila, Jorge Félix Yi Yacila y José Pablo Yi Yacila, en mérito al testamento registrado en la partida electrónica N° 12858940 del Registro de Testamentos de Lima.

Este extremo de la rogatoria fue observado por la registradora bajo el argumento que, a efectos de dar adecuado cumplimiento a la última voluntad de la señora María Albina Yacila Yacila, previamente debían registrarse determinados actos previos, tales como la independización de las distintas unidades integrantes de la edificación existente sobre el predio *submateria* y la adjudicación a favor de la testadora del departamento N° 301-A, que es objeto de legado (cláusula quinta del testamento).

Es contra dicha decisión – planteada en los términos transcritos en el rubro II esta resolución – que el apelante interpone el recurso de apelación venido en grado.

4. De acuerdo a lo señalado en el rubro IV (Antecedente registral) de la presente resolución, en la ficha N° 1169200 que continúa en la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima obra inscrita la **finca situada en calle Mercedarias hoy Ancash signada con el N° 279, hoy N° 1053, 1057, 1059, 1061 y 1063, distrito de Cercado de Lima.**





## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

Conforme al asiento b-2 de la citada ficha, como consecuencia de la independización a fojas 491 del tomo 1325, el inmueble *submateria* quedó reducido a un área de 2,215.80 m<sup>2</sup>.

Luego, del asiento b-3 consta que sobre el predio *submateria* sus propietarios construyeron un **edificio de cuatro pisos** con la siguiente distribución:

- **Primer piso:** está construido para dos tiendas, también existe un pasaje de ingreso que da acceso a los departamentos interiores, uno-dos;
- **En los tres pisos superiores:** dos, tres y cuatro se han construido cuatro departamentos; los departamentos del segundo piso son números: 200, 201, 202-A, 201-A; los del tercero son 300, 301, 300-A, **301-A**; los del cuarto piso son 400, 401, 400-A, 401-A, sobre el nivel del cuarto piso hay dos tanques elevados que surten agua.

5. Con relación a la titularidad dominial, de los asientos c-9 y C00001 de la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima consta que el predio *submateria* fue adquirido por **YEN YI WU, casado con María Albina Yacila Yacila**, en virtud del contrato de compraventa otorgado por su anterior propietaria por escritura pública del 3/10/1989 extendida ante el notario A. Velarde A.

Luego, en el asiento C00002 consta que MARÍA ALBINA YACILA YACILA DE YI, YUI YI KAM, MARÍA GLADYS YI YACILA, ALBINA CLARA YI YACILA, JORGE FELIX YI YACILA y JOSE PABLO YI YACILA han adquirido las cuotas ideales que en el inmueble le correspondían a YEN YI WU, fallecido intestado el 27/8/2000, en virtud de la declaratoria de herederos registrada en la partida electrónica N° 11208929 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Finalmente, en el asiento C00003 se registró que, como consecuencia de la adjudicación otorgada por los copropietarios del predio *submateria* mediante escritura pública del 31/8/2001 extendida ante el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén y escrituras públicas del 23/2/2016 y del 26/4/2016 extendidas ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati (título archivado N° 131880 del 10/2/2016), las cuotas ideales quedaron distribuidas entre ellos de la siguiente manera:

- Para MARÍA GLADYS YI YACILA DE ZINK el 10% de acciones y derechos;
- Para ALBINA CLARA YI YACILA el 10% de acciones y derechos;
- Para JORGE FÉLIX YI YACILA el 10% de acciones y derechos;
- Para JOSÉ PABLO YI YACILA el 10% de acciones y derechos; y
- Para MARÍA ALBINA YACILA YACILA VIUDA DE YI el 60% de acciones y derechos.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

6. Al respecto, cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual, el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

En este sentido, el artículo 969 del Código Civil, al definir la copropiedad, señala: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. Es así que, los caracteres más relevantes de la copropiedad son:

- a) Existencia de un bien determinado;
- b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;
- c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

7. En ese sentido, conforme a la información proveniente de la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima el predio ahí inscrito se encuentra en estado de **copropiedad**, situación que tampoco es desconocida por el apelante.

Así, conforme a los antecedentes registrales, una de las copropietarias con derecho inscrito sobre el predio registrado en la partida electrónica N° 40484493 del Registro de Predios de Lima es la señora **MARÍA ALBINA YACILA YACILA VIUDA DE YI**, en su condición de titular de una cuota ideal (acciones y derechos) equivalente al **60% de acciones y derechos** sobre el inmueble *submateria*.

Siendo que a la fecha la citada copropietaria ha fallecido, mediante la presente el interesado solicita que se proceda con la transferencia de sus cuotas ideales en mérito al testamento inscrito en la partida electrónica N° 12858940 del Registro de Testamentos de Lima. Estando a ello, corresponde remitirnos a las disposiciones de última voluntad otorgadas por la testadora.

8. Así, vistas las inscripciones efectuadas en el Registro de Testamentos tenemos que en la partida electrónica N° 12858940 del Registro de Testamentos de Lima, se advierte que en el asiento A00001 se registró el testamento otorgado por María Albina Yacila Yacila Viuda de Yi mediante escritura pública del 8/6/2012 extendida ante la notaria de Lima Miryan Acevedo Mendoza.

Con el fallecimiento de la otorgante, acaecido el 7/5/2016, se registró en





## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

el asiento C00001 la ampliación del testamento inscrito en el asiento A00001, en mérito al título archivado N° 1504848 del 31/8/2016. Del citado archivado consta la declaración de última voluntad de la testadora en los términos siguientes:

“(...)

**SEGUNDA.-** DECLARO HABER CONTRAIDO MATRIMONIO CON DON YEN YI WU, DE PROCEDENCIA CHINA, NACIONALIZADO PERUANO, CON QUIEN PROCREAMOS NUESTROS HIJOS: **MARIA GLADYS, ALBINA CLARA, JORGE FELIX Y JOSE PABLO YI YACILA**; TODOS VIVEN, HABIENDO FALLECIDO MI ESPOSO HACE DOS AÑOS APROXIMADAMENTE.

**TERCERA.- DECLARO POR MIS BIENES, TODOS LOS QUE APAREZCAN A MI NOMBRE AL MOMENTO DE MI MUERTE, EN ESPECIAL DERECHOS Y ACCIONES EN LOS SIGUIENTES INMUEBLES:**

(...)

➤ **JIRON ANCASH 1053, 1059, 1061**

1061 DPTO. 1-A; 1061 DPTO. 1; 1061 DPTO. 2; 1061 DPTO. 200; 1061 DPTO. 200-A; 1061 DPTO. 201; 1061 DPTO. 201-A; 1061 DPTO. 300; 1061 DPTO. 300-A; 1061 DPTO. 301; **1061 DPTO. 301-A**; 1061 DPTO. 400; 1061 DPTO. 400-A; 1061 DPTO. 401; 1061 DPTO. 401-A.

1063 DPTO. 101; 1063 DPTO. 102; 1063 DPTO. 104; 1063 DPTO. 105; 1063 DPTO. 106; 1063 DPTO. 106; 1063 DPTO. 107; 1063 DPTO. 108; 1063 DPTO. 109; 1063 DPTO. 110.

(...)

**CUARTA.- ES MI DESEO QUE TODOS LOS BIENES INMUEBLES EXCEPTO EL UBICADO EN JIRÓN ANCASH 1061, DEPARTAMENTO 301-A Y LOS DEPARTAMENTOS DE CHACLACAYO, A LOS QUE ME REFIERO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, QUEDAN PARA MIS CUATRO HIJOS QUIENES SE REPARTIRÁN DICHS BIENES EN PARTES IGUALES.**

**QUINTA.- EL DEPARTAMENTO 301-A DEL JIRON ANCASH 1061, CERCADO DE LIMA ES MI DESEO QUE QUEDE PARA BASÍLICA SARA LLAMA CHINCHA, EN GRATUITUD POR HABERME ACOMPAÑADO DURANTE TODOS ESTOS AÑOS Y ATENDIDO CON MUCHO CARIÑO.**

(...)”. (El resaltado y subrayado son nuestros).

**9.** Al respecto, cabe señalar que la transmisión sucesoria puede comprender la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones del causante o parte de ellos, dependiendo si nos encontramos frente a una sucesión a título universal o particular.

La sucesión será a título universal cuando los sucesores asumen todos los bienes, derechos y obligaciones dejados por el causante que sean transmisibles. Los bienes y derechos transmisibles por herencia pueden encontrarse enumerados por el causante en su declaración de última voluntad plasmada en un testamento, o en su defecto por mandato legal. En ambos supuestos, todos los bienes que se encuentren bajo su dominio al momento de su fallecimiento se transmiten a favor de sus sucesores.

**10.** En cambio, la sucesión a título particular recae solo sobre los bienes y derechos expresamente señalados por el testador, tal como establece el artículo 735, concordado con el 756 del Código Civil, o sobre una parte de ellos, a criterio del testador, siempre que se encuentre dentro de su facultad de libre disposición. A este acto se denomina “legado”.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

Debe tenerse en cuenta dos condiciones adicionales para la validez del legado: a) tratándose de bienes determinados, el legado será válido si al momento del fallecimiento del testador el bien se encuentre en su dominio<sup>1</sup>, y si el legado recae sobre un predio, las construcciones posteriores no forman parte del legado<sup>2</sup> y b) tratándose de bienes muebles indeterminados, el legado es válido, aunque no lo haya en la herencia, tal como prescribe el artículo 758 del Código Civil.

Debe añadirse que, si el bien objeto de legado pertenece al testador solo en parte, el legado será válido en cuanto a la parte que corresponde al testador.

**11.** Ahora bien, tomando en consideración lo expuesto en los considerandos precedentes, es factible efectuar las siguientes afirmaciones sobre la base de las disposiciones testamentarias estipuladas por la testadora María Albina Yacila Yacila viuda de Yi:

- En virtud del testamento otorgado por MARÍA ALBINA YACILA YACILA VIUDA DE YI quedaron instituidos como herederos suyos a título universal los cuatro hijos declarados en la cláusula segunda, a saber: MARÍA GLADYS YI YACILA, ALBINA CLARA YI YACILA, JORGE FÉLIX YI YACILA y JOSÉ PABLO YI YACILA.
- Por consiguiente, a la muerte de la testadora, los señores MARÍA GLADYS YI YACILA, ALBINA CLARA YI YACILA, JORGE FÉLIX YI YACILA y JOSÉ PABLO YI YACILA, en su condición de herederos únicos y universales, se sustituirían por imperio de la ley en la titularidad de los distintos bienes integrantes de la masa hereditaria.
- No obstante, conforme a lo dispuesto en la cláusula quinta del testamento fue voluntad de la testadora que el denominado “departamento 301-A ubicado en jirón Ancash” estuviese expresamente excluido de la masa hereditaria transmitida a sus herederos por tratarse de un bien que, según deseo de la otorgante, debía atribuirse a la señora Basílica Sara Llama Chinchá.

Como puede verse, la cláusula quinta del testamento otorgado por escritura pública de fecha 8/6/2012 contiene un “legado” de inmueble otorgado por la testadora a favor de Basílica Sara Llama Chinchá.

**12.** En efecto, conforme a lo estipulado en el testamento, fue materia de “legado” la unidad inmobiliaria denominada “**departamento N° 301-A**” ubicada en **jirón Ancash N° 1061, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima**, descripción que según los antecedentes registrales se corresponde con uno de los departamentos integrantes de la edificación de cuatro pisos levantada sobre el predio inscrito en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima.

---

<sup>1</sup> Artículo 757 del Código Civil.

<sup>2</sup> Artículo 764 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

No obstante, como se recordó en el sétimo considerando de este análisis, la titularidad dominial del predio y, por ende, de cada uno de los departamentos que integran la edificación ahí existente no son de propiedad exclusiva de la testadora, sino que, al momento de su fallecimiento, le pertenecían en **copropiedad**.

Por consiguiente, la testadora no estaba legitimada para disponer de la totalidad del citado departamento pues únicamente podía hacerlo respecto de las cuotas ideales que le correspondiesen en dicha sección en su condición de copropietaria del predio inscrito en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima.

**13.** Ahora bien, ¿lo antes señalado significa que el legado otorgado por la testadora resulta inválido o ineficaz como sostiene el apelante? Este colegiado se inclina por la respuesta negativa.

Al respecto, se debe tener en cuenta que el artículo 759 del Código Civil señala que: “El legado de un bien que pertenece al testador sólo en parte o sobre el cual éste tiene otro derecho, es válido en cuanto a la parte o al derecho que corresponde al testador”.

En ese sentido, si bien en la cláusula quinta del testamento se estipuló como voluntad de la testadora otorgar a la señora Basílica Sara Llama Chíncha el inmueble ubicado en “jirón Ancash N° 1061, departamento N° 301-A”, esto debe entenderse en el sentido que lo que se dio en legado fueron las cuotas ideales que le correspondan a la causante sobre el citado bien integrante del predio inscrito en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima, en razón a que nadie puede dar por testamento más de lo que tiene, según se desprende de los artículos 686 y 756 del Código Civil.

Se deja constancia que en similar sentido se ha pronunciado este Tribunal mediante la Resolución N° 011-2006-SUNARP-TR-L del 9/1/2006.

**14.** De lo afirmado hasta el momento se concluye pues que el legado únicamente comprendía la transferencia de las cuotas ideales correspondientes a la señora María Albina Yacila Yacila viuda de Yi sobre el “departamento 301-A” al momento de su deceso.

Adicionalmente, al no excluirse de la masa hereditaria el resto de las cuotas ideales que le correspondían a la testadora sobre el resto de la finca inscrita en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima, se concluye que estas sí fueron transmitidas con su fallecimiento a sus hijos María Gladys Yi Yacila, Albina Clara Yi Yacila, Jorge Félix Yi Yacila y José Pablo Yi Yacila, en su condición de herederos a título universal.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

Nótese que en ambos casos como consecuencia del testamento se produjeron **transferencias de cuotas ideales que no se encuentran en función de la totalidad del predio.**

En este caso, conforme a lo explicado, tenemos que se produjeron dos transferencias de dominio en mérito al testamento inscrito en la partida N° 12858940 del Registro de Testamentos de Lima, pero con la particularidad que las cuotas ideales adquiridas por la legataria y los herederos no se hallan en función de la totalidad del predio.

**15.** Teniendo en cuenta que el legado únicamente comprende la transferencia de las cuotas ideales correspondientes a la señora María Albina Yacila Yacila viuda de Yi sobre el “departamento 301-A” al momento de su deceso; y, que las cuotas ideales que le correspondían a la testadora sobre el resto de la finca inscrita en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima fueron transmitidas con su fallecimiento a sus hijos María Gladys Yi Yacila, Albina Clara Yi Yacila, Jorge Félix Yi Yacila y José Pablo Yi Yacila, en su condición de herederos a título universal; de conformidad con el principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP<sup>3</sup> y el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>4</sup>, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica; corresponde la aplicación del siguiente acuerdo plenario de obligatorio cumplimiento para este colegiado<sup>5</sup>, aprobado en el Pleno XC celebrado en los días 27 y 28 de junio de 2012:

### <sup>3</sup> IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

(...).

### <sup>4</sup> Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

<sup>5</sup> Se deja constancia que en el XC Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012, se aprobó el siguiente acuerdo:

### **CUMPLIMIENTO DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS PLENARIOS**

“Todos los Vocales se reafirman en que deben cumplirse los Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios”.



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

### **PARTICIÓN EFECTUADA POR TESTAMENTO**

“No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos”.

Los fundamentos del acuerdo fueron los siguientes:

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

- Respecto al testamento, señala el artículo 686 del Código Civil, 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 esta señala.

Se desprende de la disposición sustantiva antes citada, 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, es decir, efectuar la partición.

El tema relativo a la posibilidad de que el testador deje efectuada la partición es reafirmado por el artículo 852 del Código Civil, según el cual, no hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse en este caso, solo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley.

- Uno de los aspectos que involucra la calificación registral de los títulos, es la verificación de la adecuación del mismo con los asientos de inscripción de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

- La verificación de la adecuación implica constatar que existe concordancia entre el título y la partida registral respecto al titular del derecho, al derecho mismo y a la base objetiva o predio sobre el cual recae tal derecho.

- Tratándose del titular del derecho, la obligación de verificar la adecuación del título con el antecedente registral tiene como sustento, el principio registral de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil según el cual “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

- Tratándose de la base objetiva, si en el Registro no constan los inmuebles adjudicados por el testador, el objeto inscribible no existe para



## RESOLUCIÓN No. - 1077-2020-SUNARP-TR-L

el registro y no hay partida sobre la cual extender los asientos. En este caso estamos ante una falta en el principio de especialidad (ausencia de objeto). Admitir la inscripción de una partición efectuada en testamento sin que se requiera la inscripción de actos previos alteraría todo el Sistema Registral, particularmente, el Principio de Folio Real.

**16.** Asimismo, el citado acuerdo guarda concordancia con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

En tal sentido, se requiere la previa independización del “departamento 301-A”, para lo cual se debe presentar el reglamento interno y demás documentos exigidos por el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por consiguiente, corresponde **confirmar el primer extremo** de la observación formulada por la primera instancia.

En todo caso, habida cuenta que, según lo esgrimido por el apelante, actualmente la legataria ya transfirió todas sus acciones y derechos sobre la finca inscrita en la partida N° 40484493 del Registro de Predios de Lima a favor de los herederos de la señora María Albina Yacila Yacila viuda de Yi; de considerarlo pertinente el administrado, deberá adjuntar el parte notarial correspondiente a la escritura pública de donación del 7/7/2018 otorgada ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar, a que hace referencia en su recurso, a efectos de proceder a la calificación pertinente de dicho instrumento público que no se ha presentado en el título en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el primer extremo y **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, conforme a lo señalado en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

