



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1258-2015-SUNARP-TR-L

Lima, 26 JUN. 2015

**APELANTE** : JORGE MIGUEL PAREJA CELI.  
**TÍTULO** : N° 184227 del 24/2/2015.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 40959 del 12/5/2015.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Transferencia de dominio por testamento.  
**SUMILLA** :



### INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTOS

*"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 del predio inscrito en la partida electrónica N° 11750152 del Registro de Predios de Lima, en mérito al testamento otorgado por quien en vida fuera Olga Estela Pareja Meneses y que corre registrado en la partida electrónica N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima.

A tal efecto se ha presentado la solicitud de traslado de dominio vía sucesión testamentaria suscrita por Jorge Miguel Pareja Celi el 24/2/2015.

Con el reingreso del 8/4/2015, se presentó escrito de subsanación suscrito por Jorge Miguel Pareja Celi.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Mauricia Velásquez Salvatierra observó el título en los siguientes términos:

##### **"SUCESIÓN TESTAMENTARIA:**

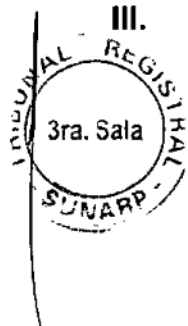
*La distribución de cuotas ideales dispuestas en el testamento contenido en el testamento (según el título archivado correspondiente), no se adecua a la exigencia establecida en el Art. 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al no haberse determinado la cuota ideal respecto de la totalidad del predio, razón por la cual no es posible amparar su pedido. Por tanto, se reitera la observación anterior:*

*"De la revisión del asiento C00001 de la Partida N° 13328182 del Registro de Testamentos y de la Escritura Pública de fecha 03/11/2014 otorgada ante Notario Público de Lima Juan Belfor Zárate del Pino, que obra en el Título Archivado N°1204663 del 02/12/2014, se advierte que la transferencia de derechos y acciones no se adecúa a lo establecido*



"en el Artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según el cual en el caso de transferencias de cuotas ideales debe indicarse la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación. Por tanto, no corresponde la inscripción de la sucesión testamentaria, toda vez que el Testamento N° 50-2014, no se adecúa al referido artículo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- La testadora Olga Estela Pareja Meneses, posee en total 23.61% de acciones y derechos sobre el inmueble, porcentaje que es el que efectivamente trasfiere a sus herederos en distintas proporciones, conforme al artículo 727° del Código Civil.

- La testadora ha señalado en la cláusula tercera de su testamento, que es titular de derechos y acciones sobre el inmueble materia de solicitud de la presente inscripción, entendiéndose que únicamente posee un porcentaje de acciones y derechos sobre la totalidad de la propiedad (23.61%).

- Tal y como se consigna en la cláusula cuarta del testamento, distribuye a favor de sus herederos el 100% de sus acciones y derechos inmobiliarios respecto del 23.61% de acciones y derechos que le corresponden dentro del predio, que si bien no se menciona de manera expresa en dicho documento, se desprende que es así de manera clara y sin lugar a duda de los antecedentes registrales del inmueble y del contenido del testamento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11750152 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° 11750152 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el predio denominado sección N° 1 ubicado en la Avenida Sucre N° 325-329, Urbanización Parque Residencial del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

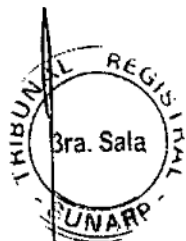
En el asiento C00001 de la partida precitada, se indica como titulares de dominio a Olga Estela, Hugo Jorge, Gladys Elva, María Elena, Uvelina Consuelo, José Alberto, Luis Vicente, Juan Alfonso, Jorge Iván y Javier Fernando Pareja Meneses.

En el asiento C00003 de la misma partida, se encuentra registrado que Gladys Elva, Hugo Jorge, María Elena, Jorge Iván, José Alberto, Juan Alfonso, Luis Vicente, Olga Estela, Uvelina Consuelo han adquirido por compraventa las acciones y derechos que le correspondían a Javier Fernando Pareja Meneses.

En el asiento C00004 se encuentra inscrita la sucesión testamentaria de Juan Alfonso Pareja Meneses en la que se declara a su hermana Olga Estela Pareja Meneses como única heredera.

En el asiento C00005 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Gladys Elva Pareja Meneses en la que se declara heredera a su hija Tania Castro como heredera.

En el asiento C00006 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Luis Vicente Pareja Meneses en la que se declaran como herederos a Olga Estela, Javier Fernando, María Elena, Jorge Iván, Uvelina Consuelo, Hugo Jorge y José Alberto Pareja Meneses, en calidad de hermanos, y a Tania Castro, en calidad de sobrina y representación de su madre premuerta Gladys Elva Pareja Meneses.



**Partida electrónica N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima**

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima, se encuentra inscrito el testamento de Olga Estela Pareja Meneses, en mérito a la escritura pública del 3/11/2014, otorgada ante notario de Lima Juan Belfor Zarate Del Pino.

En el asiento C00001 de la citada partida, se encuentra inscrita la ampliación de testamento, señalando que la testadora falleció el 27/11/2014, quien instituyó como sus herederos a su hermana: Uvelina Consuelo Pareja Meneses, y a sus sobrinos: Laura Consuelo Odar Pareja, Mariela Del Pilar Odar Pareja, Jorge Miguel Pareja Celi, Norma Lidia Pareja Celi, Miguel Fernando Pareja Celi e Iván Augusto Pareja Lujan.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Cómo se deben interpretar las cláusulas testamentarias?

**VI. ANÁLISIS**

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la transferencia de dominio del predio inscrito en la partida electrónica N° 11750152 del Registro de Predios de Lima, en mérito al testamento otorgado por quien en vida fuera Olga Estela Pareja Meneses, registrado en la partida electrónica N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima.

La Registradora denegó la inscripción señalando que el testamento no ha establecido la distribución de las cuotas ideales en función a la totalidad del predio, de conformidad con el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. En tal sentido, esta instancia registral procederá en primer lugar a determinar el derecho inscrito que ostenta la testadora sobre el predio objeto de partición mediante testamento.

De la revisión de la partida electrónica N° 11750152 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que la testadora Olga Estela Pareja Meneses es copropietaria del predio submateria en los siguientes términos:



- En el asiento C0001 consta que Olga Estela Pareja Meneses y sus nueve (9) hermanos son copropietarios del predio submateria, esto es el 100%. Así, el porcentaje de cuotas ideales que detenta cada uno de ellos es:  $100/10 = 10\%$  cada uno.
- En el asiento C0003 consta que Olga Estela Pareja Meneses conjuntamente con ocho (8) hermanos adquieren por compraventa el 10% de los derechos y acciones de su hermano Javier Fernando Pareja Meneses. Así, cada uno adquiere:  $10/9 = 1.11\%$ .
- En el asiento C0004 consta la sucesión testamentaria de Juan Alfonso Pareja Meneses en la que se declara a Olga Estela Pareja Meneses como su única heredera, correspondiéndole el 11.11% de derechos y acciones.
- En el asiento C0006 consta la sucesión intestada de Luis Vicente Pareja Meneses en la que se declara a Olga Estela Pareja Meneses junto con 7 personas más, como heredera, correspondiéndoles en consecuencia a cada una de ellas el 1.38875 de derechos y acciones.

En consecuencia, sumados los porcentajes tenemos que la testadora Olga Estela Pareja Meneses es propietaria del 23.60875% de acciones y derechos respecto del total de la propiedad.

3. Por otro lado, con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>1</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.*

*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.*

*(...)”.*

De acuerdo al 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 asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

4. Al respecto, cabe señalar que en el asiento C00001 de la citada partida N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima, consta registrada la

<sup>1</sup>Aprobado mediante la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

ampliación del testamento de Olga Estela Pareja Meneses en los siguientes términos:

"(...)

**DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS:**

**A) A MI HERMANA UVELINA CONSUELO PAREJA MENESES, EN RECONOCIMIENTO POR LOS ACTOS DE GENEROSIDAD QUE HA TENIDO CONMIGO Y POR HABERME DISPENSADO SUS CUIDADOS PERSONALES CUANDO ESTUVE ENFERMA, ADJUDICÁNDOLE EL 20% DEL TOTAL DE MIS DERECHOS Y ACCIONES INMOBILIARIOS Y DE MIS DEPÓSITOS BANCARIOS; ASÍ COMO EL INTEGRO DE LOS BIENES MUEBLES, ENSERES, ELECTRODOMÉSTICOS Y DEL MENAJE DE MI HOGAR, QUE LO DISPONDRÍA A SOLA VOLUNTAD COMO LO CONSIDERE CONVENIENTE. B) A MIS SOBRINAS LAURA CONSUELO ODAR PAREJA Y MARIELA DEL PILAR ODAR PAREJA, HIJO DE MI HERMANA UVELINA CONSUELO PAREJA MENESES, Y A MI SOBRINO JORGE MIGUEL PAREJA CELI, HIJOS DE MI HERMANO JAVIER FERNANDO PAREJA MENESES, SOBRINOS A QUIENES LES ADJUDICO 17% DEL TOTAL DE MIS DERECHOS Y ACCIONES INMOBILIARIOS Y DE MIS DEPÓSITOS BANCARIOS QUIENES TAMBIÉN HAN ESTADO PENDIENTES DE MI ENFERMEDAD Y HASTA HAN COLABORADO ECONÓMICA PARA MI TESTAMENTO. C) A MIS SOBRINOS NORMA LIDIA PAREJA CELI Y MIGUEL FERNANDO PAREJA CELI, HIJOS DE MI HERMANO JAVIER FERNANDO PAREJA MENESES, SOBRINOS A QUIENES LES ADJUDICO EL 12% DEL TOTAL DE MIS DERECHOS Y ACCIONES INMOBILIARIOS Y DE MIS DEPÓSITOS BANCARIOS PARA CADA UNO DE ELLOS; Y D) A MI SOBRINO IVAN AUGUSTO PAREJA LUJAN, QUE ES MENOR DE EDAD E HIJO DE MI HERMANO JORGE IVAN PAREJA MESES, EL 5% DEL TOTAL DE MIS DERECHOS Y ACCIONES INMOBILIARIOS (...)"**  
(Subrayado nuestro).

En consecuencia, corresponde a esta instancia analizar las disposiciones testamentarias.

5. Respecto a las disposiciones testamentarias, el artículo 686 del Código Civil establece 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. (...)"*.

Puede afirmarse, en consecuencia, que la opción adoptada por nuestro sistema legal es la de permitir, con las reglas establecidas por la normativa civil, que sea el testador quien determine la forma en que sus bienes serán repartidos al momento de su fallecimiento.

6. Este Tribunal ha señalado en reiterada jurisprudencia<sup>2</sup> que no existiendo norma que regule específicamente el tema de la interpretación de los testamentos, resulta aplicable de manera supletoria sin desnaturalizar la

<sup>2</sup> Para llegar a esta conclusión se ha tomado en cuenta la doctrina, así en la Res. N° 1730-2011-SUNARP-TR-L del 9/9/2011, se cita a Jorge Eugenio Castañeda, quien en su libro Tratado de las Sucesiones, tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires ha señalado respecto del testamento: *"Sólo es necesario interpretarlo cuando existan frases oscuras o cuyo significado ofrece dudas; o también cuando existan términos contradictorios"*.

naturaleza de un testamento y la disposición de última voluntad en este contenida, las disposiciones generales referentes a interpretación del acto jurídico, señalando además que sólo procede interpretar las disposiciones testamentarias si éstas resultan oscuras, ambiguas, inexpresivas, contradictorias o incompletas, ello con la finalidad de colegir la real y verdadera voluntad del testador.

Sobre el tema de la interpretación de los testamentos, Jorge Eugenio Castañeda<sup>3</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 O. Maffia<sup>4</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.

Juan G. Lohmann Luca de Tena, citando a Castán Tobeñas<sup>5</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".

En armonía con lo opinado por Lohmann, también 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 caben dos interpretaciones, de las cuales una favorece la validez de la cláusula en discusión y la otra lleva a su ineficacia, 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<sup>6</sup>.

7. Ahora bien, se ha verificado el título archivado N° 1204663 del 2/12/2014, que diera mérito a la inscripción del asiento C00001 de la partida N° 13328182 del Registro de Testamentos de Lima, con la finalidad de interpretar la última manifestación de voluntad de la testadora, encontrándose en ella la cláusula tercera, que a continuación se reproduce:

"(...)

**TERCERO: SOY TITULAR DE DERECHOS Y ACCIONES ADQUIRIDOS EN LAS HERENCIAS DE MIS PADRES, PARTE ADQUIRIDAS DE MI COHEREDERO JAVIER FERNANDO PAREJA MENESES, COMO HEREDERA ÚNICA DE MI HERMANO JUAN ALFONSO PAREJA MENESES, Y EN LA SUCESIÓN DE MI HERMANO LUIS VICENTE PAREJA MENESES, SOBRE LOS INMUEBLES SIGUIENTES:**

- A) La sección N° 1, sito en la Av. Sucre N° 325-329, Urb. Parque Residencial, distrito de Pueblo Libre, cuya área, linderos y demás especificaciones constan inscritas en la partida N° 11750152 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- B) La sección N° 3, sito en la Av. Sucre N° 331-D, Urb. Parque Residencial, distrito de Pueblo Libre, cuya área, linderos y demás especificaciones

<sup>3</sup> Derecho de Sucesiones. Editorial Imprenta Amauta S.A. 1966. pp. 62

<sup>4</sup> Tratado de las Sucesiones. Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984. pp.134.

<sup>5</sup> Derecho de Sucesiones. Vol. XVII - Tomo II, Fondo Editorial PUC, 1996, pp. 241

<sup>6</sup> En igual sentido, en la resolución N° 271-2013-SUNARP-TR-L del 15/2/2013.

# RESOLUCIÓN No. - 1258-2015-SUNARP-TR-L



constan inscritas en la partida N° 11750154 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

(...)"

Así, de la cláusula tercera se desprende que la testadora declara ser copropietaria de los inmuebles que detalló en su testamento, entre los que se encuentra el predio respecto del cual se solicita inscribir la transferencia *submateria*.



8. Conforme podemos apreciar del testamento, la testadora instituyó herederos y efectuó la partición entre los mismos, estableciendo porcentajes que sumados ascienden al 100%, siendo que este 100% estaría constituido por el porcentaje de cuotas ideales que corresponden a la testadora en cada inmueble; y, tratándose del inmueble *submateria* se aplicará al 23.60875% que corresponde a la testadora.

Así, tenemos que:

- Uvelina Consuelo Pareja Meneses, adquiere el 20% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Laura Consuelo Odar Pareja, adquiere el 17% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Mariela Del Pilar Odar Pareja, adquiere el 17% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Jorge Miguel Pareja Celi, adquiere el 17% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Norma Lidia Pareja Celi, adquiere el 12% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Miguel Fernando Pareja Celi, adquiere el 12% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.
- Iván Augusto Pareja Lujan, adquiere el 5% sobre la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a la testadora.

Finalmente, corresponde precisar que la regla establecida en el artículo 96 citado por la registradora es de aplicación a las transferencias de cuotas ideales efectuadas como consecuencia de acuerdo de voluntades y no resultan aplicables a las transferencias por sucesiones testamentarias.

En tal sentido, corresponde **revocar** la observación formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

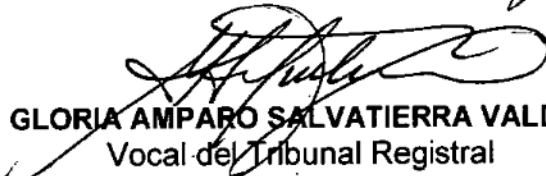
**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción luego de abonados los derechos registrales correspondientes.




Regístrese y comuníquese.



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral