



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 - SUNARP-TR-L  
Lima, 20 ENE. 2017

**APELANTE** : **CLÍNICA SAN JUAN DE DIOS y TERESA  
CELINA GALLARDO CALLE DE LLAMAS**  
**TÍTULO** : N.º 1936495 del 25/10/2016  
**RECURSO** : H.T.D. 85640 del 16/11/2016  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Traslado de dominio por sucesión testamentaria  
**SUMILLA**

### Improcedencia de inscripción de testamento en registros de bienes

Si el testador hubiera autorizado expresamente al albacea para vender determinado bien, no procederá que se inscriba en los registros de bienes, la adquisición por sucesión testamentaria de dicho bien.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del «testamento» de Pío Saturno Calle Tsang registrado en la partida electrónica n.º 11668963 del Registro de Testamentos de Lima, en la partida electrónica n.º 47470765 del Registro de Predios de Lima. Para dicho efecto se adjunta la solicitud respectiva.

Con el recurso de apelación se adjunta Certificado de Inscripción n.º 00261806-16-RENIEC del 16/11/2016 expedido por Reniec.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Gladys Raquel Ávila Gonzales tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

#### TACHA SUSTANTIVA

Se solicita por el presente título, la transferencia por Sucesión Testamentaria del Testamento inscrito en la partida 11668963 otorgado por don Pio Saturno Calle Tsang a la partida 47470765 del Registro de Predios.

Del Título Archivado que dio mérito a la inscripción del asiento B0001 de la partida 11668963 del Registro de Testamentos de Lima y como se publicita "instituyo legado de la casa ubicada en Leguia y Melendez Nro. 540 - 546 (antes General Clement) distrito de Pueblo Libre, a favor de la Clinica San Juan de Dios, Hermanito de los Pobres y/o del Padre Frisancho, Puericultorio Perez Aranibar y el Hogar de Cristo, siendo mi voluntad que se venda y se reparta el producto de la venta de dicho inmueble entre las citadas entidades". Designado s su vez a sus Albaceas.

Estando a lo dispuesto por el Art. 787 del Código Civil -referido a las obligaciones de los albaceas-; y a la propia disposición testamentaria (antes indicada), consideramos que no procede que se inscriba en los registros de bienes (Predios), la adquisición por sucesión testamentaria de dicho bien.



# RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 – SUNARP-TR-L

Informamos que se advierte discrepancia respecto de los nombres del Testador y del titular registral.

En razón de ello, de conformidad con el inciso b) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se formula Tacha Sustantiva.

Se dispone la devolución de la documentación presentada.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Las recurrentes fundamentan el recurso de apelación en los siguientes términos:

- El registrador público al momento de calificar no ha tomado en consideración que el acto de inscripción puede establecerse de acuerdo al carácter declarativo o constitutivo del acto y conforme lo señala nuestra normatividad vigente, Código Civil y a los principios señalados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Por lo que se interpone el presente recurso al considerar que no se ha efectuado con criterio razonable su calificación, merituando el hecho que para los efectos de su cumplimiento o mandato es necesario reconocer el hecho preexistente. Siendo este de carácter declarativo<sup>1</sup>.

- Respecto al nombre del causante testador Pío Saturno Calle Tsang, adjunto certificado otorgado por Reniec a fin de demostrar que el titular del testamento y propietario del bien inmueble Pío S. Calle Tsang, son la misma persona para lo cual amplió mi rogatoria, solicitando en mérito del presente documento la rectificación correspondiente, el cual por el resultado de la calificación no se ha subsanado.

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

### Partida electrónica n.º 11668963 del Registro de Testamentos de Lima

En el asiento B00001 de la partida n.º 11668963 consta inscrita la ampliación del testamento de Pío Saturno Calle Tsang, fallecido el 30/8/2008, en mérito a la escritura pública del 27/7/2004 otorgada ante Notario de Lima Fausto Montoya Romero; en el que se instituye como legado la casa ubicada en Leguía y Meléndez N° 540-546 (antes General Clement), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima a favor de la "Clínica San Juan de Dios", "Hermanito de los Pobres y/o del Padre Frisancho", "Puericultorio Perez Aranibar", y "El Hogar de Cristo". Siendo de su voluntad que se venda y se reparta el producto de la venta de dicho inmueble entre las citadas entidades.

Albaceas: Doña Teresa Calle Tsang y Doña Carmela Aquije Tsang

### Partida electrónica n.º 47470765 del Registro de Predios de Lima

En el tomo 1215 a fojas 169-171 que continúa en la partida electrónica n.º 47470765, consta inscrita la finca situada en el distrito de Pueblo Libre, con frente a la avenida General Clement n.º 540-546. En el asiento 6 a fojas 170-171, rectificado por el asiento C00001 de la partida electrónica, se encuentra registrado el dominio a favor de Pío S. Calle Tsang.

<sup>1</sup> Se cita la casación n.º 415-99 Lima que señala que las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- Cuando el testador ha dispuesto que se venda un predio determinado y que el producto se distribuya entre los legatarios, ¿corresponde inscribir dicho predio a nombre de los legatarios?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del «testamento» de Pío Saturno Calle Tsang registrado en la partida electrónica n.º 11668963 del Registro de Testamentos de Lima, en la partida electrónica n.º 47470765 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la finca situada en el distrito de Pueblo Libre, con frente a la avenida General Clement n.º 540-546.

La registradora ha denegado la inscripción del título –en primer término– argumentando que verificado el título archivado que dio mérito a la inscripción de la ampliación del testamento en cuestión, se advierte que la voluntad del testador fue que se venda el inmueble submateria y se reparta el producto entre las entidades legatarias, por lo que no correspondería inscribir la adquisición por sucesión testamentaria.

A decir de las recurrentes, solo se solicita que se extienda un asiento que reconozca una situación de derecho preexistente; es decir, que simplemente se transcriba la disposición testamentaria correspondiente.

2. 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 reafirmada 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.



## RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 - SUNARP-TR-L

3. Cabe precisar que si bien el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup> exige como requisito para la inscripción de la transferencia de propiedad por sucesión que previamente se haya inscrito la sucesión en el Registro de Personas Naturales que corresponda, ello no implica que el registrador no deba efectuar la calificación de la transferencia por sucesión en el marco de lo previsto por el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. En el presente caso, tenemos que el testador Pío Saturno Calle Tsang otorgó testamento mediante escritura pública del 27/7/2004 ante notario de Lima Fausto Montoya Romero el mismo que aparece ampliado en el asiento B00001 de la partida electrónica n.º 11668963 del Registro de Testamentos de Lima.

En las cláusulas quinta y sexta del testamento se ha consignado lo siguiente:

**QUINTA.-** Instituyo legado de la casa ubicado en Leguía y Meléndez n.º 540-546 (antes General Clement), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima a favor de la «Clínica San Juan de Dios», «Hermanito de los Pobres y/o del Padre Frisancho», «Puericultorio Pérez Aranibar» y «El Hogar de Cristo» siendo mi voluntad que se venda y se reparta el producto de la venta de dicho inmueble entre las citadas entidades.

**SEXTA.-** Nombro como mis albaceas a doña Teresa Calle Tsang, con D.N.I. N° 07922868 y doña Carmela Aquije Donayre, con D.N.I. N° 06091150, dispensándolas de la obligación de inventario y quienes ejercerán el cargo en forma gratuita.

Queda establecido que todos los bienes muebles que dejo serán repartidos por mis albaceas equitativamente. (El subrayado es nuestro).

Tenemos entonces que a través del presente testamento, Pío Saturno Calle Tsang instituyó como sus legatarios del inmueble submateria a las entidades antes mencionadas, siendo su voluntad que dicho inmueble sea vendido y que el producto de la venta sea repartido entre dichos legatarios, nombrándose además en la cláusula sexta como albaceas a Teresa Calle Tsang y Carmela Aquije Donayre.

5. En lo que respecta a los albaceas, estos son los ejecutores testamentarios, esto es, los encargados de cumplir las disposiciones del testador.

El artículo 787 del Código Civil enumera las obligaciones de los albaceas, entre las que se encuentran la de atender la inhumación del cadáver del testador o su incineración, hacer inventario de los bienes, administrar los bienes de la herencia que no hayan sido adjudicados por el testador hasta que sean entregados a los herederos o legatarios, pagar las deudas y

<sup>2</sup> 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 del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará 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. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.

## RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 - SUNARP-TR-L

cargas de la herencia, **vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador**, o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados, entre otras.

Resulta por tanto que si el testador expresamente lo hubiera autorizado, el albacea se encuentra facultado para vender los bienes conformantes de la herencia. En dicho supuesto, y en virtud a la propia disposición testamentaria, el albacea podrá vender el o los bienes autorizados por el testador, no requiriendo de autorización de los herederos o del juez para ello.

Si el testador hubiera dispuesto expresamente que se venda determinado bien, no procederá que se inscriba en los registros de bienes, la adquisición por parte de determinadas personas, pues no ha sido su voluntad transferir la propiedad de ese bien, sino beneficiarlos con el producto de la venta, correspondiéndole a las albaceas cumplir con la disposición testamentaria.

Consecuentemente, siendo que en el presente caso de manera expresa y clara el testador ha dispuesto que se venda el inmueble inscrito en la partida n.º 47470765 del Registro de Predios de Lima, no procede que se inscriba la adquisición por sucesión testamentaria de dicho bien.

En el mismo sentido se ha resuelto en las Resoluciones n.ºs 785-2015-SUNARP-TR-L y 738-2011-SUNARP-TR-L.

6. Respecto a lo señalado por las recurrentes en el escrito de apelación, cabe señalar que en nuestro sistema registral, las inscripciones son típicamente declarativas<sup>3</sup>. Sin embargo, ello no significa que en el Registro de Propiedad Inmueble pueda inscribirse cualquier acto o derecho preexistente sino que se trata de un *numerus clausus*, ya que son actos inscribibles los establecidos en el artículo 2019 del Código Civil<sup>4</sup> o en otras normas que así lo autoricen.

Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

<sup>3</sup> Inscripción constitutiva sería la de la hipoteca por disposición del artículo 1099 inciso 3 del Código Civil.

<sup>4</sup> Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles;
2. Los contratos de opción;
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa;
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento;
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados;
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles;
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



## RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 – SUNARP-TR-L

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de inoponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

7. En el caso del testamento otorgado por un titular registral, no es materia de inscripción las disposiciones testamentarias en la medida que sean actos de última voluntad del testador, sino lo que se inscribe de ese testamento son los actos que constituyan, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre el inmueble.

En otras palabras, en el Registro de Predios no se inscribe el «testamento» en sí sino la transferencia de dominio originada por la sucesión testamentaria, es decir, la transmisión de derechos a sus herederos o legatarios, tal como lo dispone el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Corresponde, por tanto, **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

8. Por otra parte, en otro extremo de la esquila de tacha se informa que se advierte discrepancia respecto de los nombres del testador y del titular registral. Al respecto, las apelantes en su recurso amplían la rogatoria solicitando también la inscripción de la rectificación (de nombre) correspondiente, adjuntando para ello un Certificado de Inscripción expedido por Reniec.

Teniendo en consideración que se ha confirmado la tacha sustantiva del acto solicitado, deviene en improcedente ampliación de rogatoria alguna, pues la ampliación solo se justifica cuando se trata del acto previo necesario para la inscripción del acto rogado, de conformidad con el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>5</sup>. Sin embargo, en el presente caso, la rectificación de nombre no va a permitir la inscripción de la sucesión testamentaria en el Registro de Predios, que como se ha concluido no es procedente.

En ese sentido, no existiendo oportunidad para que la documentación adjuntada sea merituada por la primera instancia, corresponde **dejar subsistente dicho extremo** por este motivo. Debiendo tenerse en cuenta que no es necesario rectificar el nombre del titular registral previamente cuando existan suficientes elementos de conexión de identidad entre el titular registral y el testador. Lo cual, no puede ser evaluado en el presente caso por las razones expresadas.

9. Respecto al deseo de las apelantes que se de publicidad del legado y la forma de su distribución, este ya se encuentra publicitado en el asiento B00001 de la partida del Registro de Testamentos de Lima; pero no puede ser publicitado en el Registro de Predios, de conformidad con los fundamentos expresados en la presente resolución.

<sup>5</sup> Artículo 40.- Observación del título

[...]

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. [...]

# RESOLUCIÓN No. - 134 -2017 – SUNARP-TR-L

Intervienen las vocales (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizadas mediante las Resoluciones n.ºs 04-2017-SUNARP/PT y 05-2017-SUNARP/PT, respectivamente, ambas del 2/1/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad.

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DEJAR SUBSISTENTE** el extremo en que se advierte la discrepancia de nombres del testador y del titular registral, conforme a lo expresado en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Presidenta (e) de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral