



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 19 de mayo de 2023

**APELANTE** : ALDO ANTONIO YARMAS VELÁSQUEZ  
**TÍTULO** : 403865-2023 del 9.2.2023  
**RECURSO** : 184-2023 / H.T.N.º 003257 del 22.2.2023  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º XI - SEDE ICA  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE CHINCHA  
**ACTO** : TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN  
TESTAMENTARIA  
**SUMILLA** :

***Inscripción de transferencia por testamento***

*En el testamento prima la voluntad del testador, quien determina los alcances de sus disposiciones luego de su muerte.*

**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 por sucesión testamentaria del causante José Martín Quispe Lume, respecto del predio inscrito en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha, en mérito del testamento inscrito en la partida 11058360 del Registro de Testamentos de Chincha.

Para tal efecto, se presentó solicitud de traslado de dominio por testamento suscrita por Aldo Antonio Yarmas Velásquez el 9.2.2023.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue observado por la registradora pública del Registro de Predios de Chincha Paula Vanessa Yataco Ramos mediante la esquila de fecha 14.2.2023, cuyos fundamentos se reproducen a continuación:

[...]

**DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS:**



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

1.- Revisada la Partida Registral N° P07039711, el predio se encuentra registrado a favor de JOSE MARTIN QUISPE LUME con el estado civil de SOLTERO, con un área (sic) de 311.60 m2..

1.1.- De la lectura del Testamento, el Testador JOSE MARTIN QUISPE LUME declara que el bien le corresponde a el (sic) conjuntamente con sus hermanos y solo la parte que le correspondería sobre el bien materia del presente, instituye como herederos legales a sus dos hijos ARTURO JACINTO QUISPE LOZANO y LUCILA ANFORITA QUISPE PERICHE.

Por tanto, al encontrarse indiviso el predio, previamente se debe de inscribirse la SUBDIVISION así como la DIVISION Y PARTICION entre los hermanos del testador y los Herederos instituidos. Subsane.

### **CITA LEGAL:**

Numeral V del Titulo (sic) Preliminar, Art. 32, Art. 40 del Reglamento General de los Registros Publicos (sic) , Art. 2011 delCodigo (sic) Civil.

Por los defectos advertidos, la liquidación (sic) de los derechos registrales, se determinara (sic) a la subsanación (sic) del presente.

Chincha, 14 de Febrero de 2023.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

El apelante sustenta su recurso en los siguientes fundamentos:

- Examinado el testamento, existen dos voluntades expresadas por el causante: 1) La primera es instituir como sus herederos a sus dos hijos Arturo Jacinto Quispe Lozano y Lucila Anforita Quispe Periche; y a sus hermanos Adán Gonzalo, Rosa Audelina, Julia y Gloria Estela Quispe Lume; y 2) La segunda es que el predio inscrito en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha sea dividido en partes iguales entre los hermanos del causante y sus hijos.
- A efectos de que pueda ejecutarse la última voluntad del causante expresada en su testamento, previamente debería trasladarse la propiedad inscrita en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha a todos sus herederos antes nombrados, pues de no ocurrir ello, devendría en un imposible jurídico que previo al traslado de dominio por testamento se inscriba una subdivisión, así como la división y partición entre los hermanos del testador y sus hijos, como lo ha sugerido la registradora, dado que el único titular registral ha fallecido.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

#### **Partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha**

En la citada partida se encuentra inscrito el Lote 9 de la Mz. 58 del Asentamiento Humano San Isidro, ubicado en el distrito de Pueblo Nuevo,



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 311.60 m<sup>2</sup>, siendo su titular registral José Martín Quispe Lume, conforme al asiento 00003.

### **Partida n.º 11058360 del Registro de Testamentos de Chincha**

En el asiento A00001 consta inscrito el otorgamiento de testamento de José Martín Quispe Lume, por escritura pública del 30.9.2016, extendida por notario de Chincha José Cirilo Flores Quille.

En el asiento C00001 consta inscrita la ampliación del testamento de José Martín Quispe Lume, donde se publicita que se instituye como herederos a sus hijos Arturo Jacinto Quispe Lozano y Lucila Anforita Quispe Periche. (Título archivado n.º 887056 del 12.4.2019).

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

- ¿Cuál es la voluntad del testador según las disposiciones contenidas en su testamento?

### **VI. ANÁLISIS:**

1. Se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria del causante José Martín Quispe Lume, respecto del predio inscrito en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha, en mérito del testamento inscrito en la partida n.º 11058360 del Registro de Testamentos de Chincha.

No obstante, la registradora Yataco deniega la inscripción del presente título requiriendo que previamente se inscriba la subdivisión y división y partición del predio entre los hermanos del testador y los herederos instituidos.

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*



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

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

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»<sup>2</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

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. Ferrero<sup>3</sup> enseña 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.  
(Resaltado nuestro)

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, Lohmann<sup>4</sup> 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**.  
(Resaltado nuestro)

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.

---

<sup>3</sup> Ferrero, Augusto. Manual de Derecho de Sucesiones. Cultural Cuzco SA, 1998, p. 45.

<sup>4</sup> 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.



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

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*»<sup>5</sup>.

Fernández Arce<sup>6</sup> 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 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 el testamento por escritura pública otorgado notarialmente en fecha 30.9.2016, el testador José Martín Quispe Lume dispuso de sus bienes de la siguiente manera:

[...]

**TERCERA:** declara haber contraído matrimonio civil ante la Municipalidad Provincial de Maynas con doña Norma Luz Lozano Viena, el año de mil novecientos ochenta y ocho en cuyo matrimonio han procreado un hijo Arturo Jacinto Quispe Lozano, quien es mayor de edad y vive en la ciudad de Lima.

---

<sup>5</sup> 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.

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



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

**CUARTA:** Declara asimismo, que en el año dos mil tres se ha separado de cuerpos con su mencionada esposa y luego ha convivido con doña Martha Luz Periche López, con quien ha procreado una hija Lucila Anforita Quispe Periche, quien a la fecha tiene veintidós años. En este estado se rectifica el testador en el sentido que se ha separado de su cónyuge antes de procrear a su última hija, quien está viva y domicilia en la ciudad de Chincha conjuntamente con el testador, en una vivienda que le ha dejado como herencia su madre, agrega que tiene dos domicilios, uno de Chincha y otro en Chupamarca.

**QUINTA:** Declara que dentro de su matrimonio no tiene ninguna propiedad y si bien anteriormente en la ciudad de Maynas han adquirido un predio, pero este fue vendido con su esposa hace varios años; asimismo, declara en el distrito de Chupamarca sus padres tienen algunas propiedades pequeñas que no están divididos ni identificados, por otro lado indica que tiene registrado a su nombre un lote urbano ubicado en el Asentamiento Humano San Isidro Mz 58 Lote 09, inscrito en la Partida Registral 070399711 de los Registros Públicos con un área de 311.6 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha y departamento de Ica; el mismo que realmente no le pertenece, ya que fue de sus padres antes mencionados, pero que por alguna razón que no recuerda muy bien, ha pagado el autoevalúo a su nombre y posteriormente se ha titulado como si fuera propietario único.

**SEXTO:** Declara que dicho predio se halla en posesión de sus hermanos llamados Adán Gonzalo, Rosa Audelina, Julia y Gloria Estela Quispe Lume, precisando que al haber fallecido su hermana Julia hace varios años (tres años) está en posesión del predio una representante de sus herederos, como es su sobrina Marilyn Martha Araoz Quispe.

**SEPTIMA:** Declara que todo el predio fue dividido hace varios años en cuatro partes iguales, de modo que cada uno de sus hermanos ha tomado posesión de la parte que les corresponde, salvo el caso de Adán Gonzalo, quien ha cedido su parte por voluntad propia a los cuatro hermanos, incluido el testador.

**OCTAVO:** Declara que para los fines legales en lo que respecta a su participación en la propiedad y posesión antes mencionado, instituye como sus herederos a sus dos hijos nombrados en la cláusula tercera y cuarta de este testamento, quienes deberán dividirse en partes iguales el predio antes mencionado respetando la parte de sus tíos, también ya nombrados.

**NOVENA:** Declara que su conyugue antes mencionada no tiene derecho de participación en la propiedad del citado predio, por haberse heredado el mismo de sus finados padres, con sola dificultad de haberse emitido el título de propiedad a favor del testador; cuando debió emitirse a favor de todos los hermanos; aun así, al haberse emitido el título sobre la base de la posesión, su conyugue no tiene participación por haberse separado antes de obtener la posesión del predio y de expedirse el título.



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

**DECIMA:** Declara que no adeuda a ninguna persona, ni es acreedor de nadie, salvo una pequeña deuda que tiene en la tienda el Gallo Mas Gallo por haber sacado un televisor al crédito, no pudiendo precisar el monto exacto.

**DECIMA PRIMERA:** Declara como exhortación para todos sus hermanos ya nombrados y sus dos hijos que distribuyan equitativamente y sin conflicto, el predio ante mencionado.

[...].

Sobre este título (título archivado n.º 887056-2019 presentado al registro el 12.4.2019), 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 11058360 del Registro de Testamentos de Chincha. 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.

Entonces, por lo expuesto y conforme a la disposición testamentaria que hiciera en vida el señor José Martín Quispe Lume, respecto a la forma de cómo sus bienes han de ser adjudicados a sus herederos, no pueden ser cuestionados en sede registral.

8. En consecuencia, de acuerdo con el testamento, el testador declaró que el bien le corresponde realmente a él conjuntamente con sus cuatro (4) hermanos, porque es un predio proveniente de sus padres (herencia), y solo la parte que le concierne a él lo dispone en partes iguales a favor de sus dos hijos Arturo Jacinto Quispe Lozano y Lucila Anforita Quispe Periche. ***Es de verse de la manifestación del testador que el predio pertenece en propiedad a cinco personas (incluido él), por lo tanto, se configura un régimen de copropiedad.***

Ahora bien, en la sexta cláusula del testamento se detallan los nombres de los hermanos del testador, siendo los siguientes:

Adán Gonzalo Quispe Lume





## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

Rosa Audelina Quispe Lume  
Julia Quispe Lume (fallecida)  
Gloria Estela Quispe Lume

Entonces, a tenor de lo expuesto por el testador, el predio se distribuye entre los cuatro hermanos del causante y la porción del testador entre sus dos hijos ya mencionados.

De esta manera se cumple con la voluntad del testador. En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

9. Asimismo, se advierte que en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha no consta anotada la apelación de acuerdo a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del RGRP<sup>7</sup>, por lo que procede disponer que la registradora efectúe dicha anotación.
10. Finalmente, se advierte de la partida vinculada que presenta el estado de inactiva, por lo que, si bien esta instancia ha dispuesto revocar la observación, no se aprecia que el estado de activo/inactivo haya sido evaluado por la primera instancia. En este sentido, el presente pronunciamiento queda supeditado a la previa revisión por parte del registrador a fin de determinar si efectivamente dicha partida se encuentra habilitada para que se extienda la inscripción correspondiente.

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

### VII. **RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO: REVOCAR** la observación formulada por la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, quedando condicionado este pronunciamiento a lo señalado en el último considerando, por los fundamentos desarrollados en la presente resolución, previa verificación del pago de los derechos registrales correspondientes.

**SEGUNDO: DISPONER** que la primera instancia extienda la anotación de apelación en la partida P07039711 del Registro de Predios de Chincha.

---

<sup>7</sup> **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.



## RESOLUCIÓN N.º 2153-2023-SUNARP-TR

**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