



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2300 -2023-SUNARP-TR

Lima, 26 de mayo del 2023.

APELANTE : **FIDELA PALACIOS GIRÓN**
TÍTULO : N° 274275 del 27/01/2023.
RECURSO : HTD N° 41206 del 25/04/2023
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Transferencia por sucesión testamentaria.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN TESTAMENTARIA

Procede la transferencia de predios por sucesión testamentaria a favor de los herederos voluntarios instituidos por el testador, aunque dichos predios no hayan sido consignados en el testamento, siendo suficiente que los inmuebles hayan formado parte del dominio del testador al momento de su fallecimiento.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de los predios registrados en las partidas electrónicas N° P01385198 y P01385199 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la sucesión testamentaria de Gerarda Teresa Loayza Zanabria, extendida en la partida electrónica N° 14260186 del Registro de Testamentos de Lima.

Para tal efecto, presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de traslación de dominio por sucesión testamentaria suscrita por Fidela Palacios Girón el 28/01/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Jessica Giselle Sosa Vivanco, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(...)

SE OBSERVA EL PRESENTE TÍTULO POR CUANTO:

- 1.- Revisado el testamento de Gerarda Teresa Loayza Zanabria, archivado en el título N° 1648965 del 05/10/2020, inscrito en la partida N° 14260186 del Registro de



Testamentos de Lima, la testadora declara instituir herederos voluntarios (hermanos), asignando un determinado bien a cada uno, inmuebles diferentes a los que son materia de estudio del presente título, no pudiendo entenderse que las personas allí indicadas son instituidas herederas respecto la totalidad de la masa hereditaria, por no encontrarse comprendidos los inmuebles materia de rogatoria. Debe tenerse presente que según el artículo 690 del Código Civil, las disposiciones testamentarias deben ser la expresión directa de la voluntad del testador, no puede dar poder a otro para testar, ni dejar sus disposiciones al arbitrio de un tercero. Por lo indicado, al haberse contemplado algunos bienes en el testamento, no es posible interpretar e incluir a los inmuebles inscritos en las partidas P01385198 y P01385199 del Registro de Predios de Lima, materia de rogatoria.

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La testadora no consideró dos partidas que se encuentran en el testamento; partidas N° P01385198 y P01385199 de los Registros de Predios de Lima. Bajo esa línea, de acuerdo al segundo párrafo de la ampliación del testamento, la testadora Gerarda Teresa Loayza Zanabria establece que es su voluntad asignar todos los bienes que aparezcan como de su propiedad al momento de su fallecimiento a sus 3 hermanos; Ludecino Loayza Zanabria, Jaime Bernabe Ampuero Zanabria y Mario Fidel Portocarrero Zanabria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Personas Naturales:

Partida electrónica N° 14260186 del Registro de Testamentos.

En el asiento C00001, consta inscrita la ampliación del testamento de Gerarda Teresa Loayza Zanabria, fallecida el 30/08/2020, habiéndose instituidos como herederos a sus hermanos; Ludecino Loayza Zanabria, Mario Fidel Portocarrero Zanabria y Jaime Bernabe Ampuero Zanabria. (Título archivado N° 1648965 del 05/10/2020)

Registro de Predios:

Partida electrónica N° P01385198 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la urbanización Santa Luzmila MZ ZI Lote N° 1, **Unidad Inmobiliaria N° 8** del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, siendo la actual propietaria Gerarda Teresa Loayza Zanabria.

Partida electrónica N° P01385199 del Registro de Predios de Lima.



En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la urbanización Santa Luzmila MZ ZI Lote N° 1, **Unidad Inmobiliaria N° 9** del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, siendo la actual propietaria Gerarda Teresa Loayza Zanabria.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si para inscribir la transferencia de predios por sucesión testamentaria a favor de los herederos voluntarios instituidos por el testador, es necesario que conste la descripción de los predios en el testamento.

VI. ANÁLISIS

1. 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 quiénes 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 o sucesión intestada.

Respecto al testamento, el artículo 686 del Código Civil establece 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 ésta señala.

De la disposición sustantiva antes citada, se desprende 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, esto es, 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. Puede pedirse en este caso, solo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley.

2. Ahora bien, los herederos de acuerdo a la calidad de su derecho pueden ser forzosos y no forzosos o voluntarios.

Los herederos forzosos son aquellos que no pueden ser excluidos de la herencia, salvo causales de indignación o desheredación. De conformidad con el artículo 724 del Código Civil, son herederos forzosos los hijos y demás descendientes, los padres y los demás ascendientes y el cónyuge o el integrante sobreviviente de la unión de hecho.

El artículo 723 del mencionado código establece que la legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando



tiene herederos forzosos. Así, si el testador tiene hijos o demás descendientes, o cónyuge o conviviente, la cuota de libre disposición estará constituida por un tercio de sus bienes. Si tiene solamente padres o demás ascendientes, la cuota de libre disposición va a comprender la mitad de sus bienes. Si no tiene descendientes, ascendientes ni cónyuge, ni conviviente, entonces, el testador tiene la libre disponibilidad de todos sus bienes.

Los herederos voluntarios, en cambio, son los que suceden por institución expresa del testador cuando no tiene herederos forzosos, adquiriendo la condición de herederos por la simple designación como tales en el testamento, es decir, el testador puede instituir herederos voluntarios solamente cuando carece de herederos forzosos¹.

Es así que el artículo 737 del Código Civil establece que el testador que no tenga herederos forzosos, puede instituir uno o más herederos voluntarios y señalar la parte de la herencia que asigna a cada uno. Si no la determina, sucederán en partes iguales.

3. Por su parte, el artículo 735 del mismo cuerpo legal señala:

Artículo 735.- La institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos. La institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes, salvo lo dispuesto en el artículo 756. El error del testador en la denominación de uno u otro no modifica la naturaleza de la disposición.

En concreto, se establece que hay una sucesión a título universal, en el caso del heredero, y una a título particular, en el caso del legatario. Asimismo, señala que el error del testador en la denominación de uno u otro no modifica la naturaleza de la disposición, es decir, lo que vale es la naturaleza del derecho que el testador atribuye a sus sucesores independientemente del error que pueda cometer en su designación.

En cuanto a la universalidad de la condición de heredero, Lohmann Luca de Tena precisa:

“Universal significa, dicho en corto, que el heredero se sustituye por entero en el lugar jurídico del causante, incluso sobre aquellos elementos patrimoniales que el causante desconociera que le pertenecían o sobre los cuales no dispuso especialmente, o que no llegan a tener eficacia (por ejemplo, un legado bajo condición que no llega a realizarse). No sucede en elementos patrimoniales (activos o pasivos) singulares considerados autónomamente entre sí (salvo el caso excepcional de partición anticipada en el testamento, como el pago de la cuota porcentual), sino en un todo, en una globalidad, que es tanto como decir un conjunto inseparable, y sucede, además, en elementos o situaciones extrapatrimoniales transmisibles.”²

¹ FERRERO, Augusto. Tratado de Derecho de Sucesiones. Grijley, Lima, 6ta Edición 2002, pág. 487.

² LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Derecho de Sucesiones. Para Leer el Código Civil. Vol XVII Tomo II Segunda Parte, p. 52.

La sustitución del causante o testador se produce desde su fallecimiento, de conformidad con el artículo 660 del Código Civil. Entonces el heredero adquiere todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, salvo aquellos que formen parte de la cuota de libre disposición que hayan sido transferidos a favor de terceros mediante legados.

Resulta claro, entonces, que los herederos adquieren la integridad del patrimonio del causante, en la cuota correspondiente, salvo que el testador hubiere efectuado la partición en su testamento, supuesto en el que a cada heredero le corresponderá lo que el testador hubiere dispuesto. Asimismo, no corresponde a los herederos los bienes respecto a los que el testador establece legados.

Si la institución de heredero es a título universal, ello significa que al fallecimiento del causante los herederos ocupan el lugar del testador, adquiriendo así todos los bienes conformantes de lo que fue el patrimonio del testador y que constituye la masa hereditaria, salvo que el testador haya hecho distinción entre alguno de sus bienes y sus herederos instituidos.

4. En cuanto a la institución de herederos, se exigen dos requisitos, esto es, que debe recaer en persona cierta designada de manera indubitable y debe ser hecha sólo en el testamento (artículo 734 del Código Civil³).

Lohmann Lucca de Tena⁴ sobre la particular señala:

“(...) El propósito del artículo 734 es, pues, que el designado pueda ser identificado, pero no exige que el testador lo identifique. No se trata de que el instituido sea cierto y determinado en el testamento, sino de que sea determinable. A lo que se apunta, en resumen, es que no haya dudas (no iniciales sino conclusivas) sobre la persona a la que nombró para que lo sucediera o recibiera un beneficio sucesorio.

Y lo de designación indubitable también es calificación o exigencia no exenta de críticas o censuras, porque es tanto como negar la posibilidad de que haya dudas y de que sea menester interpretar el testamento o salir del testamento para averiguar quién fue la persona designada. Lo verdaderamente importante, reitero, no es que el sujeto designado sea cierto y determinado en el propio testamento, sino que del testamento surjan los datos o circunstancias para poder determinarlo con certeza (...).”

5. Con relación a la inscripción de la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁵ dispone que:

“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

³ Artículo 734.- La institución de heredero o legatario debe recaer en persona cierta, designada de manera indubitable por el testador, salvo lo dispuesto en el artículo 763, y ser hecha sólo en testamento.

⁴ LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Derecho de Sucesiones. Para Leer el Código Civil. Vol XVII Tomo II Segunda Parte, p.35-36.

⁵ 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.

RESOLUCIÓN No. -2300-2023-SUNARP-TR



Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. 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”.

En concordancia con lo anterior el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece:

Las inscripciones en el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales.

Para efecto de realizar dicha inscripción se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

La transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Bienes o en el Registro de Personas jurídicas se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

De acuerdo a los artículos antes citados, 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.

Para tal efecto, de conformidad con el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá existir adecuación entre el título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de los predios registrados en las partidas electrónicas N° P01385198 y P01385199 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la sucesión testamentaria de Gerarda Teresa Loayza Zanabria, extendida en la partida electrónica N° 14260186 del Registro de Testamentos de Lima.

La registradora pública denegó la inscripción señalando que la testadora declara instituir herederos voluntarios a sus hermanos asignando un determinado bien a cada uno, inmuebles diferentes a los que son materia de estudio del presente título, no pudiendo entenderse que las personas allí indicadas son instituidas herederas respecto la totalidad de la masa hereditaria, por no encontrarse comprendidos los inmuebles materia de rogatoria, amparándose en el artículo 690 del Código Civil⁶.

⁶ Carácter personal y voluntario del acto testamentario

Artículo 690.- Las disposiciones testamentarias deben ser la expresión directa de la voluntad del testador, quien no puede dar poder a otro para testar, ni dejar sus disposiciones al arbitrio de un tercero.

7. Al respecto, de acuerdo con la partida electrónica N° 14260186 del Registro de Testamentos de Lima, se encuentra inscrito el testamento de Gerarda Teresa Loayza Zanabria otorgado por escritura pública del 15/3/2019 ante el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

Consta en el citado testamento que la testadora declara como sus herederos voluntarios a sus hermanos Ludecino Loayza Zanabria, Mario Fidel Portocarrero Zanabria y Jaime Bernabe Ampuero Zanabria.

8. Revisado el título archivado N° 1648965 del 5/10/2020 que dio mérito a la inscripción de la ampliación del testamento en el asiento C00001 de la partida N° 14260186 del Registro de Testamentos de Lima, se aprecia que obra la escritura pública del 15/03/2019 otorgada ante notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, en la cual la testadora Gerarda Teresa Loayza Zanabria declara lo siguiente:

(...)

SEGUNDO: Declaro por mis bienes todos los que aparezcan como de mi propiedad al momento de mi fallecimiento y es mi voluntad asignar los siguientes inmuebles a mis tres (03) HERMANOS así: A) Para LUDECINO LOAYZA ZANABRIA, la Unidad Inmobiliaria 1 en el Lote 1 de la Manzana ZI - Comas (Partida P01350027), B) Para MARIO FIDEL PORTOCARRERO ZANABRIA, la Unidad Inmobiliaria 2 en el Lote 1 de la Manzana ZI - Comas (Partida P01350028); C) Para JAIME BERNABE AMPUERO ZANABRIA, la Unidad Inmobiliaria N° 3 del Lote 1 de la Manzana ZI - Comas (Partida P01350029); así como todos los ahorros y depósitos en los bancos y entidades financieras en general, y en particular en los Bancos Continental, Scotiabank y Cooperativa Santa Rosa de Lima.

El estacionamiento-garaje y la tienda ubicada en el mismo inmueble de Comas, inscritos en las Partidas: P01350025 y P01350026, serán para mis tres hermanos nombrados en partes iguales.

TERCERO: Designo albacea a: Jack Ampuero Mendez DNI. 45555221, expresando que el cargo que le confiero es gratuito.

(...)

(Lo resaltado es nuestro)

Conforme se aprecia de lo expuesto precedentemente, la testadora detalla expresamente cuales son los bienes que forman parte de su propiedad, señalando las partidas registrales donde se encuentran inscritos (N° P01350025, P01350026, P01350027, P01350028 y P01350029 del Registro de Predios de Lima), respecto de los cuales efectúa la partición de los referidos inmuebles entre sus herederos voluntarios instituidos (3 hermanos).

9. Ahora bien, como se ha señalado precedentemente en el presente caso se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de los predios registrados en las partidas electrónicas N° P01385198 y P01385199 y cuyo dominio aparece a nombre de la testadora, pero que no han sido consignados en el testamento citado anteriormente.

RESOLUCIÓN No. -2300-2023-SUNARP-TR



Al respecto, es preciso señalar que la figura del heredero es a título universal, es decir; comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, salvo que el testador haya señalado algo distinto. En adición a ello, es importante recalcar que desde el momento de la muerte de una persona, sus bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

En tal sentido, si al momento del fallecimiento de la testadora Gerarda Teresa Loayza Zanabria (30/08/2020) existen otros inmuebles cuya titularidad de dominio le corresponde y que no han sido consignados en el testamento, dicha circunstancia no debe constituir impedimento para efectuar la transferencia por sucesión testamentaria de los predios submateria a favor de los herederos voluntarios instituidos (Ludecino Loayza Zanabria, Mario Fidel Portocarrero Zanabria y Jaime Bernabe Ampuero Zanabria), puesto que como se ha señalado la institución de herederos es a título universal.

Por lo expuesto, **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes mediante Resolución N° 087-2023-SUNARP/PT del 24/04/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

IV. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO.

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL.

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES.

Vocal (s) del Tribunal Registral.