



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintinueve de abril del dos mil once

**APELANTE :** BURGA CABALLERO, LORENZO, D.N.I 16423420  
**TITULO :** 2284-2011  
**INGRESO :** 135-2011  
**PROCEDENCIA :** ZONA REGISTRAL N° II – CHICLAYO  
**REGISTRO :** PREDIOS DE CHICLAYO  
**ACTO :** RECTIFICACIÓN DE ERROR

**SUMILLA(S):**

***Alcances del legado***

*Los bienes materia de legado deben estar bajo el dominio del testador al momento de su fallecimiento. En ese orden, la traslación de dominio efectuada en contravención de lo dispuesto 757° del Código Civil constituye una inexactitud registral pasible de ser rectificado..*

#### **I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA:**

El señor Burga solicitó la rectificación de la inexactitud registral, al haberse inscrito erróneamente como titular de 1/6 de la propiedad del predio inscrito en la partida 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo a doña Martha Sánchez Zeña, en calidad de legataria.

Para ello acompañó copia del título archivado N° 82/20450, copia certificada de la partida de defunción de Manuel Larrea Patazca, copia del traslado de la escritura pública de división y partición y traslado de la escritura pública de permuta entre Martha Sánchez Zeña y Roberto Segundo Larrea Zeña.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue calificado por el Registrador Walter Gonzales Hurtado, quien mediante esquila de fecha 12.01.2011 formuló la siguiente tacha sustantiva:

*"a) Revisado el título archivado N° 82/20450 de fecha 19.06.1999, se aprecia que el testamento otorgado por el causante Roberto Larrea Bancayán en su tercera cláusula declara como todos sus bienes todos aquellos que aparezcan como su propiedad al momento de su fallecimiento.*



## RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T



b) Asimismo, consta que el testador ha instituido como sus herederos a Rosa Victoria Zeña Roddy de Larrea, Víctor Raúl Larrea Zeña, Roberto Segundo Larrea Zeña, en las proporciones de ley. Asimismo ha manifestado que en uso de sus facultades conferidas por el artículo 725° del Código Civil ha dispuesto 1/6 de sus bienes a favor de su sobrina política Martha Sánchez Zeña.

c) En ese sentido, la señora Martha Sánchez Zeña ha sido instituida como legataria, y de conformidad con el artículo 735° del Código Civil la institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes; sin embargo de la lectura del testamento consta que se le otorga como legado 1/6 de los bienes que aparezcan como su propiedad al momento de su fallecimiento.

d) En efecto al no haberse señalado bien determinado, se procede a la tacha del presente título de conformidad con el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP).

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Burga interpuso recurso de apelación contra la denegatoria decretada mediante escrito de fecha 04.02.2011, el mismo que fue autorizado por la abogada Nersi Erlita Farfán Vargas, siendo en resumen los argumentos de la apelación los siguientes:

- El testador Roberto Larrea Bancayán al momento de su fallecimiento tuvo como únicos bienes los descritos en la cláusula tercera del testamento del 03.04.1985: los inmuebles urbanos ubicados en la Av. Oscar Valdez (antes La Mar) N° 1292, Miraflores y en el Jr. Pomabamba N° 815, Breña, de la provincia y departamento de Lima; disponiendo en calidad de legado la 1/6 parte de los bienes antes descritos en el testamento, que eran los únicos que poseía a su fallecimiento.
- Sin embargo, se ha considerado como legataria a la señora Martha Sánchez Zeña respecto del bien inscrito en la partida N° 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo, cuando dicho bien al momento del fallecimiento del testador Roberto Larrea Bancayán (fallecido el 02.07.1987) era de propiedad del padre de éste, es decir el señor Manuel Larrea Patazca (fallecido el 02.10.1987), situación que merece ser rectificadas.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

En la Partida N° 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo se encuentra inscrito el predio rústico ubicado en el paraje Chilape, denominado El Carmen del distrito José Leonardo Ortiz, habiéndose inscrito en el asiento 5 folio 232

## RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T



del tomo 66 del Registro de Predios de Chiclayo (trasladada en la partida 02185390), la sucesión testamentaria de Roberto Larrea Bancayán y como legataria de éste a doña Martha Sánchez Zeña.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Froilán Trebejo Peña, autorizado mediante resolución N° 089-2011-SUNARP-TR/P, en reemplazo del vocal titular Rolando Acosta Sánchez.

Del estudio de la partida, de los antecedentes y de las pruebas documentales aportadas se advierte que tanto Manuel Larrea Patazca (padre) como Roberto Larrea Bancayán (hijo) otorgaron testamento, habiendo dispuesto de los bienes que constituyen la herencia a favor de sus respectivos herederos. Sin embargo, a fin de plantear la cuestión controvertida debe tenerse en cuenta que el señor Larrea Patazca sobrevivió a su hijo antes indicado, a quien instituyó como uno de sus herederos, por lo que los bienes, derechos y obligaciones de Larrea Patazca pasan, en atención a la institución de la representación, a favor de los descendientes de su hijo premuerto, no habiendo formado parte del patrimonio de Roberto Larrea Bancayán el predio inscrito en la partida 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo al 02.07.1987.

Empero, al haberse inscrito el legado a favor de Martha Sánchez Zeña en la partida indicada en el párrafo que precede, a criterio de esta Sala las cuestiones controvertidas que servirán para resolver el caso propuesto son:

- ¿El legado puede recaer sobre los bienes que el testador no ostentaba dominio al momento de su fallecimiento?

De llegarse a una solución afirmativa, devendría en inoficioso plantear una cuestión sobre la procedencia de la rectificación de la inexactitud registral denunciada; sin embargo, de ser negativa la respuesta a la primera cuestión controvertida, ¿la situación actual de la partida permite rectificar la inexactitud denunciada por el apelante?

### VI. ANÁLISIS:

1. La sucesión, entendida como transmisión de bienes, derechos y obligaciones de una persona a favor de otra u otras, es un hecho jurídico que genera la mutación patrimonial, sea por imperio de la ley o por decisión del titular derecho (causante). La doctrina y la legislación son uniformes al sostener que la muerte del causante provoca inmediatamente la apertura de la sucesión



## RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T



y la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia a sus sucesores. Este momento es de suma importancia a efectos de atribuir derechos y/u obligaciones a los causahabientes.

2. 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 dejadas 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.

Por su parte la sucesión a título particular recae sólo sobre los bienes y derechos expresamente señalados por el testador, tal como establece el artículo 735° del Código Civil o sobre una parte de ellos, a criterio del testador, siempre que se encuentren dentro de los límites previstos en la ley. A este acto se denomina "legado".

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.

La interpretación en *contrario sensu* del artículo 758° antes citado nos permite concluir que el legado no puede recaer sobre bienes inmuebles indeterminados<sup>3</sup>, sino debe limitarse a los bienes expresamente determinados por el testador.

3. En el caso de autos el testador Roberto Larrea Bancayán declaró como sus bienes aquellos que aparezcan como de su propiedad al momento de su fallecimiento (ocurrido el 02.07.1987), citando especialmente los bienes que eran de su propiedad al momento de otorgar el testamento: Los inmuebles

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

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

<sup>3</sup> Entiéndase por bienes indeterminados aquellos que no tienen existencia real al momento del fallecimiento del causante, sino por el contrario son bienes futuros.

## RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T



urbanos ubicados en la Av. Oscar Valdez N° 1292-1296 – Miraflores y en el Jr. Pomabamba N° 815 – Breña.

En ese orden, en la cláusula sexta del testamento señala textualmente lo siguiente: "haciendo uso de la facultad que me confiere el artículo 725° del Código Civil, de poder disponer libremente sobre una porción de mis bienes, es mi voluntad disponer hasta un sexto (1/6) de los mismos a favor de mi sobrina política Martha Sánchez Zeña". Esta disposición testamentaria admite una interpretación restrictiva: que el legado recae sólo sobre 1/6 parte de los inmuebles descritos en el párrafo precedente, dado que eran los que se hallaban bajo su dominio al momento del fallecimiento del Roberto Larrea Bancayán, quedando excluido cualquier otro bien que al 02.07.1987 (fecha de su fallecimiento).

4. Empero, ¿cómo concluimos que el predio rústico inscrito en la partida 02185390 está excluido del legado?. Para responder a esta interrogante corresponde verificar la situación jurídica del predio en mención al momento del fallecimiento del señor Larrea Bancayán.

Revisada la partida antes enunciada se aprecia que al 02.07.1987 el titular del predio era el señor Manuel Larrea Patazca, quien si bien es cierto otorgó testamento el 22.10.1969, falleció el 02.10.1987, es decir con posterioridad al fallecimiento de su hijo Roberto Larrea Bancayán, ocurrido el 02.07.1987.

En ese sentido, al haber premuerto Roberto Larrea Bancayán a su padre Manuel Larrea Patazca, los derechos que pudieron haberle correspondido a aquél pasarían a favor de sus herederos forzosos en línea descendiente, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 681° del Código Civil<sup>4</sup>, quedando por tanto excluidos los legatarios del hijo premuerto de reclamar la porción de la herencia contenida en el testamento de su padre respecto de los bienes que no estaban bajo su dominio al momento de la muerte de éste.

Queda de esta manera resuelta la primera controversia, por lo que corresponde a continuación analizar si corresponde o no rectificar la inexactitud denunciada.

5. De la revisión de la partida N° 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo se aprecia que el predio perteneció a quien en vida fuera Manuel Larrea Patazca (inscripción que data de 19.12.1935). Posteriormente (en mérito del título presentado el 24.08.1995), se inscribió la traslación de dominio por

<sup>4</sup> **Artículo 681.- Herederos por representación**

Por la representación sucesoria los descendientes tienen derecho de entrar en el lugar y en el grado de su ascendiente, **a recibir la herencia que a éste correspondería si viviese**, o la que hubiera renunciado o perdido por indignidad o desheredación.

sucesión testamentaria a favor de los herederos de Larrea Patazca, compuesto por: José del Carmen, Roberto, José Santos, Manuel y Eduardo Larrea Bancayán, tal como consta en el asiento 2, folio 232 del tomo 66 del Registro de Predios de Chiclayo; sin embargo, la realidad extraregstral era otra: el heredero declarado Roberto Larrea Bancayán había fallecido antes que su causante, por lo que sus derechos se transmiten a favor de los herederos de aquél conforme lo dispone el artículo 681° del Código Civil citado en el párrafo precedente.

Posteriormente, en el asiento 5 folio 232 del tomo 66 del registro antes indicado se inscribe la traslación de dominio de las acciones y derechos de Roberto Larrea Bancayán a favor de sus herederos forzosos y el legado de la 1/6 parte a favor de doña Martha Sánchez Zeña.

**6.** No debe perderse de vista que nuestro sistema registral es causalista de modo que la inscripción debe estar respaldado en un título que contenga un derecho con vocación registral. en ese sentido, el actual RGRP en su artículo 46° prescribe que “el asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título”, y una inscripción extendida observando los presupuestos antes indicados goza de la presunción de exactitud a que se refiere el artículo 2013° del Código Civil, por lo que no puede ser modificada sino por mandato judicial o mediante título rectificatorio, salvo que el error se evidencia del conjunto de los antecedentes registrales, tanto del Registro de Predios como del Registro de Personas Naturales.

**7.** En ese orden, si bien no existe declaración judicial o acuerdo de los titulares, en el caso sub exámine, y conforme a las razones expuestas en el 4° considerando de la presente resolución, al haberse establecido que el legado no se extiende más allá de los bienes que se encontraban bajo el dominio del testador al momento de su fallecimiento, se concluye que la inscripción de la transmisión por sucesión testamentaria a que se contrae el asiento 5 folio 232 del tomo 66 antes citado en el extremo que considera a doña Martha Sánchez Zeña como copropietaria de 1/6 del predio no corresponde a la realidad extraregstral, generándose por tanto un supuesto de inexactitud registral prevista en el artículo 75° del RGRP.

**8.** El error que denuncia el administrado no cumple los presupuestos de error material previsto en el RGRP<sup>5</sup>, por lo que debe ser considerado como uno de

<sup>5</sup> **Artículo 81.- Error material y error de concepto**  
El error material se presenta en los siguientes supuestos:



concepto, al haber atribuido el Registrador un sentido que no correspondía a los hechos.

9. En ese orden, el error de concepto puede ser rectificado en mérito al mismo título ya inscrito cuando resulte claramente de éste; de lo contrario se requerirá de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Teniendo en consideración las normas citadas en los párrafos precedentes el error no obedece a una redacción inexacta, vaga o ambigua del título, sino a una inadecuada apreciación de los hechos de los cuales no fue informado el Registrador que calificó el título (la premorencia del heredero de Larrea Patazca); pero esta situación queda aclarada con la presentación de las actas de defunción de Roberto Larrea Bancayán y Manuel Larrea Patazca, que prueban de manera concluyente que la señora Martha Sánchez Zeña no tiene la condición de legataria respecto del predio inscrito en la apartida 02185390 del Registro de Predios de Chiclayo, por cuanto a la fecha del fallecimiento de Llarrea Bancayán dicho bien no se encontraba bajo el dominio de éste.

Por tanto, de manera fehaciente las actas de defunción de los causantes antes nombrados permiten rectificar el error de concepto incurrido por el Registrador, conforme lo dispone el artículo 85° del RGRP, pues los documentos en mención generan en este Colegiado la convicción de que la premorencia del llamado a recibir la herencia conlleva a que sus descendientes entren en el lugar y orden que le correspondía a aquél respecto de su ascendiente, y este derecho es privativo de los herederos forzosos y no de los legatarios.

Por tanto, corresponde revocar la observación.



10. Finalmente, se advierte que en la partida N° 02183590 del Registro de Predios de Chiclayo no se ha efectuado la anotación de apelación, en contravención de lo dispuesto en los artículos 152° y 153° del RGRP, lo que ha motivado que se califique positivamente el título posterior N° 2011-10230, sin percatarse de la apelación en curso, por lo que se recomienda al Registrador Gonzales Hurtado mayor celo y diligencia en el cumplimiento de sus funciones. Asimismo, deberá extender el asiento, observando lo dispuesto en el artículo 47° del RGRP.

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
  - b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
  - c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
  - d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.
- Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

## RESOLUCIÓN N° 291-2011-SUNARP-TR-T



11. Los derechos registrales se encuentran conformes, por lo que no cabe pronunciamiento al respecto.

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

### VII. RESOLUCION:

**REVOCAR** la tacha decretada al título y declarar que el título es inscribible, debiendo el Registrador de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo rectificar el asiento 5 folio 232 del Tomo 66° (trasladado en la partida 02185390) en atención a las razones esgrimidas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**HUGO O. ECHEVARRIA ARELLANO**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral



**FROILAN TRÉBEJO PEÑA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral