



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 393-2013-SUNARP-TR-A

Arequipa, 05 de septiembre de 2013.

APELANTE : **RAÚL ROMERO FLORES**
TITULO : **N° 57231 DEL 14.05.2013**
RECURSO : **N° 020347 DEL 05.08.2013**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO POR
TESTAMENTO**

SUMILLA :

**APLICACIÓN DE NORMAS SOBRE MODALIDADES DE ACTO JURÍDICO A
DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS.**

“Conforme lo señala el artículo 689° del Código Civil, Las normas generales sobre las modalidades de los actos jurídicos, se aplican a las disposiciones testamentarias; y se tienen por no puestos las condiciones y los cargos contrarios a las normas imperativas de la ley. En consecuencia resulta válido que en la institución de herederos voluntarios o legatarios se transmita la propiedad de un bien, sujeta a condición resolutoria; debiendo tenerse en cuenta la limitación que al respecto contiene el artículo 733° del Código Civil.”

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del traslado de dominio vía sucesión testamentaria de Julia Rosa Delgado Fuentes respecto del lote 2, manzana A de la Urbanización Magisterial, ubicado en la avenida Víctor Andrés Belaunde N° 617- Umacollo, distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° 01150932 del Registro de Predios de Arequipa, a favor de Mercedes Delgado Palacios



II. DECISION IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Arequipa, María Alvarado Aco, formulo observación en los términos siguientes:

“(…)

ANÁLISIS:

Efectuada la corrección requerida ; se procedió a la calificación integral del presente título asumiendo el despacho de la sección 8, la suscrita, en ese sentido y bajo el amparo del artículo 33 último párrafo; se advierte lo siguiente:

2.1. En el cuerpo del testamento de esta su propiedad, la casa pasará a sus sobrinos nietos...

-Al respecto se expresa que tal disposición resulta imprecisa en el sentido que no es posible identificar a la persona sobre la cual recaerá el derecho de propiedad del predio materia de análisis, asimismo, no se puede determinar bajo qué título (propietaria, usufructuaria, etc) Mercedes Delgado Palacios se favorece con la propiedad:

- En el caso de considerar como propietaria a Delgado Palacios; cabe indicar que sus derechos de propiedad no se podrán verse restringidos ni perjudicados teniendo en cuenta que la propiedad se define como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (artículo 923 del Código Civil); sírvase a aclarar de acuerdo a los fundamentos expuestos.

“(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El recurrente sustenta su apelación señalando lo siguiente:

- De acuerdo al texto del testamento, el derecho de propiedad recae sobre Mercedes Delgado Palacios, y cuando se dispone que la testadora “deja” la casa a ésta, se debe interpretar a que otorga el derecho de propiedad y no otra figura.
- El testamento es un acto jurídico unilateral, en el cual la testadora ha manifestado su voluntad. Ese acto jurídico está sujeto a una condición suspensiva, es decir que el deseo de la testadora es que el bien sea de propiedad de Mercedes Delgado Palacios y, como condición suspensiva, que al fallecimiento de esta última, la propiedad pase a manos de Milagros, Claudia y María del Rosario Vargas Delgado. En ese sentido, el testamento debe inscribirse tal como lo ha dispuesto la testadora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 01150932 del Registro de Predios de Arequipa, corre inscrito el lote 2, manzana A de la Urbanización Magisterial, ubicado en la avenida Víctor Andrés Belaunde N° 617-Umacollo, distrito, provincia y departamento de Arequipa.
- En la partida registral N° 11025931 del Registro de Persona naturales- Registro de Testamentos de Arequipa, obra inscrito el testamento otorgado por Julia Rosa Delgado Fuentes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso las cuestiones a determinar son:

- ¿Si en un testamento se establece la obligación de transferir a determinadas personas el bien dejado a otra distinta, dicha disposición puede ser entendida como un cargo impuesto o como una condición?

VI. ANALISIS

1. La muerte es un hecho que pone fin a la persona, produciéndose desde ese momento la transmisión a los sucesores de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, conforme lo establece el artículo 660 del Código Civil.

Existen dos formas de ordenar una sucesión: La testamentaria, que es dispuesta por el propio testador y la intestada: Dispuesta por la legislación en el supuesto de ausencia de voluntad del testador.

El testamento contiene el acto jurídico de última voluntad por el cual una persona llamada testador instituye a sus herederos pudiendo además disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte, ello dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala según el artículo 686 del Código Civil.

2. Con relación a la interpretación de los testamentos, en reiterada jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral se ha señalado que no existiendo norma que regule específicamente este tema, resulta aplicable de manera supletoria sin desnaturalizar la naturaleza de un testamento y la



RESOLUCIÓN N° 393 -2013-SUNARP-TR-A

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 este aspecto, Jorge Eugenio Castañeda¹ 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. Maffia² 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, así lo manifieste, se cree la voluntad del causante o se la modifique, agregando, que ello está fundado en que de esa forma se evita el absurdo de que pueda beneficiarse quien en realidad no estuvo en la intención del testador favorecer, o que se beneficie más allá de lo que éste quiso. En el mismo sentido, Castán Tobeñas³ citado por Juan G. Lohmann Luca de Tena, 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"*:

Asimismo, 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.

3. Con el título alzado se solicita la inscripción del traslado de dominio vía sucesión testamentaria de Julia Rosa Delgado Fuentes respecto del predio registrado en la partida N° 01150932 del Registro de Predios de Arequipa, a favor de su Mercedes Delgado Palacios.

De la revisión del testamento otorgado mediante escritura pública de fecha 06.11.2003 e inscrito en la partida registra N° 11025931, se aprecia de las cláusulas testamentarias, que Julia Rosa Delgado Fuentes ha declarado lo siguiente:

¹ Derecho de sucesiones, editorial Imprenta Amatua S.A.1966, pp. 62

² Tratado de sucesiones, Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984.pp. 134

³ Derecho de Sucesiones, Vol. XVII-Tomo II, Fondo Editorial PUC, 1996, pp.241

RESOLUCIÓN N° 393 -2013-SUNARP-TR-A

“Que no tiene herederos forzosos, sus bienes los distribuye en la forma siguiente: La casa ubicada en la avenida Víctor Andrés Belaunde, Umacollo, la deja para su sobrina Mercedes Delgado Palacios, durante sus días, al fallecimiento de ésta su sobrina, la casa pasará a sus sobrinos nietos Milagros, Claudia y María del Rosario Vargas Delgado. Que deja constancia que dicha casa en los altos, su sobrina nieta Milagros Vargas Delgado, con autorización de la testadora, levantó dos habitaciones y un baño reconociendo que son de propiedad de Milagros”.

4. Ahora bien, la Registradora ha observado el título objeto de impugnación, cuestionando la antedicha disposición bajo los siguientes argumentos:

- No es posible identificar a la persona sobre la cual recaerá el derecho de propiedad del predio.
- No es posible determinar bajo qué título Mercedes Delgado Palacios se favorece con la propiedad.
- En el caso de considerar a Mercedes Delgado Palacios como propietaria, su derecho no podrá verse restringido ni perjudicado.

5. De acuerdo a la disposición antes transcrita, la voluntad del testador es dejar para su sobrina Mercedes Delgado Palacios el predio inscrito en la partida N° 01150932, ubicado en la avenida Víctor Andrés Belaunde N° 617- Umacollo, sin embargo, de manera posterior se indica que al fallecimiento de la antes nombrada, la casa pasará a sus sobrinos nietos Milagros, Claudia y María del Rosario Vargas Delgado. Por lo tanto, dicha disposición resulta imprecisa, pues no queda claro bajo qué título se otorga el predio a favor de Mercedes Delgado Palacios.

A efecto de poder dilucidar ello y dar por absueltas las observaciones formuladas por la Registradora, es preciso determinar cuál es la naturaleza jurídica de la disposición contenida en el testamento relativa a que al fallecimiento de Mercedes Delgado Palacios, la propiedad del bien pasará a sus sobrinos nietos, ¿es una condición?, ¿un cargo impuesto a Mercedes Delgado Palacios? o ninguno de ellos.

6. Conforme al artículo 169 del Código Civil, que regula el método sistemático de interpretación, las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Asimismo, el tratadista J.Wròblesky, citado

RESOLUCIÓN N° 393 -2013-SUNARP-TR-A

por Luis Manuel Sánchez Fernández⁴, se refiere a las denominadas directivas sistémicas de interpretación (o método sistemático) considerando entre ellas a la que indica “no se debería atribuir a una regla legal un significado de tal manera que esta regla fuera contradictoria con otras reglas pertenecientes al sistema”; ello importa que , aplicando la mencionada directiva al presente caso, no se puede determinar el sentido de las clausula del testamento de modo tal que unas contradigan o dejen sin efecto a otras, sino que deben interpretarse las unas por medio de las otras.

Por el testamento el testador dispone de sus bienes para después de su muerte. Asimismo, de acuerdo al artículo 737 del Código Civil, el testador que no tenga herederos forzosos, puede instituir uno o más herederos voluntarios o no forzosos y señalar la parte de la herencia que asigna a cada uno. Sobre los herederos no forzosos Augusto Ferrero⁵ puntualiza: *“Son aquellos herederos cuya vocación sucesoria no se presenta necesariamente, pues el causante los puede eliminar por testamento. Estos son los hermanos, los tíos, los tíos abuelos, los sobrinos, los sobrinos nietos y los primos hermanos. Puede observarse que tanto los herederos forzosos como los no forzosos son herederos legales, por cuanto su derecho está consagrado en el artículo 816, que establece el orden sucesorio”*.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 733 del Código Civil, señala que *“El testador no puede privar de la legítima a sus herederos forzosos, sino en los casos expresamente determinados por la ley, ni imponer sobre aquélla gravamen, modalidad, ni sustitución alguna. Tampoco puede privar a su cónyuge de los derechos que le conceden los artículos 731 y 732, salvo en los referidos casos”*.

Por el contrario, tratándose de herederos voluntarios o legatarios, el segundo párrafo del artículo 738 señala que *“El testador puede imponer tanto a los herederos voluntarios como a los legatarios, condiciones y cargos que no sean contrarios a la ley, a las buenas costumbres y al libre ejercicio de los derechos fundamentales de la persona”*.

En el presente caso, la testadora ha señalado que no teniendo herederos forzosos, sus la casa ubicad en la Avenida Víctor Andrés Belaúnde, Umacollo, la deja para su sobrina Mercedes Delgado Palacios, durante sus días, al fallecimiento de ésta su sobrina, la casa pasará a sus sobrinos nietos Milagros, Claudia, y María del Rosario Vargas Delgado

⁴ Sánchez Fernández, Luis Miguel. Cuaderno de argumentación jurídica. Universidad Nacional de San Agustín, 2000, página 28.

⁵ Ferrero, Augusto. El derecho de Sucesiones en el nuevo Código civil peruano. Fundación M.J. Bustamante de la fuente .Lima.1987, página 36.

Siendo el testamento un acto jurídico unilateral, y también le es aplicable la normatividad relativa al acto jurídico regulada en el Código Civil. En función a ello, y siguiendo a FERNANDO Vidal Ramírez, los elementos accidentales viene a ser las denominadas modalidades de los actos jurídicos y son la condición, el plazo (también llamado termino) y el cargo o modo. Respecto a la condición Fernando Vial Ramírez⁶ indica: *“La condición-modalidad viene a ser pues, un hecho-futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos. El hecho, en sí, es un elemento extraño a la sustancia y naturaleza del acto jurídico, y por ello. La condición es un elemento accidental, pero es también, al mismo tiempo, una limitación a la eficacia del acto que voluntariamente se imponen sus celebrantes . La condición es suspensiva cuando se debe esperar su verificación para que el acto produzca sus efectos, y es resolutoria, cuando los efectos del acto cesan al verificarse la condición.”*

La condición resolutoria (impuesta en el testamento) cumple todos los requisitos para su eficacia, porque:

- a) El hecho jurídico que determina su verificación es futuro, la testadora ha establecido que la transferencia se producirá **“durante sus días”** (entiéndase mientras viva y hasta el día de su fallecimiento).
- b) El hecho jurídico (el fallecimiento de las herederas voluntarias) es incierto.

Al respecto debe indicarse que según Juan Guillermo Lohman Luca de Tena⁷ *“La incertidumbre es falta de conocimiento seguro”*, por ello, si bien es cierto que por razones naturales la muerte es un evento que ineludiblemente debe producirse en todo ser vivo, la incertidumbre de tal evento reside en la falta de conocimiento seguro del momento en que va a producirse. En función a lo mismo, también Lohman⁸ señala *“(...) el hecho jurídico convertido en condición, no necesariamente ha de ser un hecho natural, tal como un nacimiento, el deseo de un ser animado, un fenómeno atmosférico, un temblor de tierra, etc. También puede supeditarse los efectos negociables al hecho de un tercero (te presto cien si Lucinio te garantiza), o a un acto oficial o de la autoridad, o a un evento social (...); con lo que reconoce que también la muerte es un hecho jurídico que puede determinar la verificación de una condición-modalidad. Finalmente y en todo caso, el hecho jurídico de la muerte (en abstracto), como determinante para la verificación de una condición –*

⁶ Vidal Ramírez, Fernando .El acto jurídico en el código civil peruano. Cultural Cusco S.A. Editores. Lima 1989, pagina 233.

⁷ Lohman Luca de Tena, Guillermo .El negocio jurídico .Editorial Juridica Grijley EIRL.2da. edición.Lima,1994,pagina 296

⁸ Lohman Luca de Tena ,Guillermo. Ob. Cit. , página 295

RESOLUCIÓN N° 393 -2013-SUNARP-TR-A

modalidad, no constituye u hecho física o jurídicamente imposible, no se encuentra reñido con el orden público o las buenas costumbres, excluyéndose claro, la muerte tipificada penalmente.

c) El hecho jurídico de la muerte de la heredera voluntaria ha sido establecido arbitrariamente por la testadora.

7. De la misma posición es Juan Guillermo Lohmann Luca De Tena cuando comenta el artículo 689° del Código Civil⁹:

"(...) En el plano de institución de herederos o legatarios es donde surge el problema, que se enuncia de la siguiente manera: ¿puede dejar de ser heredero o legatario quien ya lo ha sido? Examinemos el asunto.

A mi manera de ver, no cabe resolver ni suprimir del mundo jurídico una herencia o legado ya ocurridos y que, además, fueron queridos por el testador, que para eso los nombró. Sin embargo, sí es perfectamente posible que sucedido el evento condicionante fijado con carácter resolutorio, decaiga la titularidad en la propiedad.

De este modo tendremos una sucesión verdaderamente formada y ocurrida, en el entendimiento de que lo querido por el testador ha sido efectivamente que los nombrados fuesen sus sucesores a título universal como herederos, o particular como legatarios, pero bajo ciertos supuestos resolutorios no del derecho a su sucesión, sino del derecho a que se atribuyan definitivamente los bienes.

Desde la apertura de la sucesión y durante el período de pendencia, el sucesor adquirente tiene plena vocación hereditaria y un derecho indiscutible sobre los bienes, pero sin duda no absoluto, porque la subsistencia y consolidación del derecho sobre ellos dependen de que ocurra (o no ocurra, si fuere negativa) la condición. Sobre los derechos transmitidos por la muerte y recibidos por los sucesores sub conditione pesa una carga de incertidumbre, lo que obliga a conservarlos en aptitud de ser devueltos, si llegara el caso.

Habiendo actuado la resolución se produce un mecanismo similar al que se aplica respecto de los negocios inter vivos. Esto es, que hay que devolver lo recibido.

Pero el transferente fue el causante y éste ya ha muerto y no está para recibir los bienes. Sin embargo, en su acervo sucesoral conservaba un derecho, como lo conserva quien enajena inter vivos: el derecho a la eventual devolución. Se trata de un derecho expectatio no sobre bienes, sino a bienes, y que obviamente sí se transmite por herencia. Por lo tanto, hay alguien que lo hereda. Ese alguien es el actual acreedor a la devolución".

8. En razón a lo precedentemente señalado, interpretando sistemáticamente las disposiciones testamentarias de la causante Julia Rosa Delgado Fuentes contenidas en el testamento inscrito en la partida registral 11025931 del Registro de Testamentos de la Oficina Registral de Arequipa, se comprueba que la testadora ha instituido heredera voluntaria a su

⁹ Lohman Luca de Tena ,Guillermo, Código Civil Comentado por los 100 mejores autores, Tomo IV, Editorial Gaceta Jurídica, pág. 135



RESOLUCIÓN N° 393 -2013-SUNARP-TR-A

sobrina Mercedes Delgado Palacios y a quien de acuerdo al artículo 660 del Código Civil se le transfiere la casa ubicada en la Avenida Víctor Andrés Belaúnde, Umacollo, pero bajo la condición resolutoria, esto es "**durante sus días**" o sea, mientras viva; luego de lo cual la transferencia de la referida propiedad perderá sus efectos y pasará a sus sobrinos nietos Milagros, Claudia y María del Rosario Vargas Delgado.

En consecuencia, debe revocarse la observación formulada, debiendo inscribirse la transferencia de la propiedad señalada en el párrafo precedente con la condición resolutoria a la que está sujeta.

9. Debemos señalar que la interpretación otorgada por el presente documento es restrictiva, es decir aplicable a los testamentos, siendo que tratándose de otros casos, deberá ser materia de evaluación particular.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y disponer su inscripción, siempre que los derechos registrales estén debidamente pagados.

Regístrese y comuníquese

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



VICTOR JAVIER PERTALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
Del Tribunal Registral



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral