



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 19 de junio de dos mil diecinueve.

APELANTE : **MARÍA ELIZA VERGARA RUIZ**
TITULO : **374863-2019 del 13.2.2019**
RECURSO : **148-2019**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II - SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CAJAMARCA**
ACTO(S) : **TRASLADO DE DOMINIO**
SUMILLA(S) :

Partición efectuada por testamento

No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos.

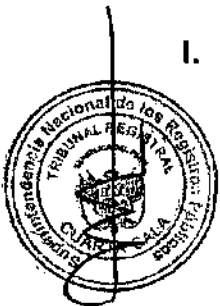
I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción del traslado de dominio por sucesión testamentaria de Daniel Quiroz Vásquez inscrita en la partida n.º 02119627 del Registro de Testamentos de Cajamarca, sobre el predio inscrito en la partida electrónica n.º 02289753 (antes ficha n.º 86167) del Registro de Predios de Cajamarca. Para ello se adjuntó formato de solicitud de inscripción de sucesión formulada por la apelante.

Con el reingreso de fecha 26.2.2019 se presentó documento simple de absolución de observación y copia simple de un plano de lotización.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades por el registrador público de la Oficina Registral de Cajamarca Aldo Raúl Samillán Rivera. El tenor de la última observación del 8.3.2019 se reproduce a continuación:





RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

ACTO QUE SOLICITA INSCRIBIR: Traslado de dominio por testamento

A) ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E N° 02289753 (Conforme solicitud de inscripción)

B) IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS:

Mediante la presente rogatoria se solicita el traslado de dominio por testamento de DANIEL QUIROZ VASQUEZ inscrito en la P.E N° 02119627 (Registro de personas naturales) respecto del predio inscrito en la partida de predios N° 02289753, mediante reingreso se solicita reconsiderar la observación del 21/02/2019, al respecto esta instancia precisa lo siguiente:

Del escrito de la reconsideración: El usuario señala que la condición de legatario no existe, como tampoco se ha establecido partición -de bienes- en el testamento, que solo se ha establecido herederos forzosos.

Al respecto debemos indicar que el artículo 844 del Código Civil señala que si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar. **Si bien esta norma hace mención a "herederos", debe entenderse que también comprende a los legatarios de parte alicuota, pues ellos tienen derecho a una parte de los bienes, cuando en el testamento no se ha indicado o establecido proporción de la masa para cada uno de ellos [cuota que se establece de acuerdo a las reglas establecidas en el Código Civil], sin embargo, no comprende a los legatarios ordinarios, esto es, a los legatarios de bienes específicos.**

Durante la indivisión los herederos o legatarios de cuota tienen colectivamente un derecho coexistente y concurrente sobre todo o parte del patrimonio del causante que se expresa en un derecho ideal sobre el conjunto o complejo indiviso, sin directa o separada titularidad sobre cada elemento singular que integra el conjunto. En cambio, la indivisión no se aplica para **legados determinados o determinables**, pero de carácter singular.

Ahora lo anterior se puede confrontar con lo establecido en el artículo 724 del Código Civil, el cual señala que son herederos forzosos los hijos de los demás descendientes. Los hijos invariablemente son sucesores de sus padres, situación que limita a estos para disponer por vía testamentaria del íntegro de su patrimonio, pudiendo hacerlo solo hasta una tercera parte de sus bienes, como lo dispone el artículo 725 del mismo Código. Pero, la paternidad también impone otras limitaciones, en materia de sucesión testamentaria, el testador no puede establecer herederos voluntarios [es decir sucesores a título universal], pudiendo solamente designar legatarios [o sucesores a título individual de bienes de la herencia], y solamente dentro del tercio de libre disponibilidad, tal como lo establece el artículo 737 y 738 del Código Civil, finalmente, de haber instituido el testador como herederos a sus hijos y a nietos, los primeros tienen la calidad de herederos forzosos, mientras que los segundos deben ser calificados como legatarios, y no como herederos voluntarios, por lo que sólo tienen derecho al tercio de libre disposición del testador.

Del tenor del testamento materia de análisis: "tener una hectárea de terreno aproximadamente en la campiña divisación a los baños del inca, llamado LA PALMA (...) a los hijos de su finado hijo CARLOS N. QUIROZ TORRES declaro dejarles una cuarta parte del terreno "LA PALMA", comenzando del límite inferior..."; para esta instancia es posible establecer un legado determinable, si bien es cierto, no se ha indicado área, linderos y medidas perimétricas, se tiene un ligera concepción de la ubicación de la parte física que le correspondería a los nietos, razón por la cual de proceder a inscribir a todos como herederos forzosos a todos los nombrados, se estaría afectando la proporción -parte física- otorgada a los nietos en calidad de legatarios.

Por último, en el escrito de reconsideración, se está solicitando que se proceda a la inscripción del dominio testamentario a favor de los hijos y nietos de Daniel Quiroz Vásquez, precisando que a los nietos se les ha asignado una cuarta parte del predio y esta se ubicaría en la parte inferior del mismo, señalando también que los trámites para delimitar la parte que les corresponde a cada uno se realizará en el futuro.

Siendo ello así, lo que se pretende con la inscripción -aparentemente- es que se inscriba a los herederos forzosos [hijos] y legatarios [nietos] como copropietarios del predio, siendo que estos últimos tendrán 1/4 de las alicutas [acciones y derechos] en el predio; de acuerdo con lo solicitado, es de aplicación lo regulado en el artículo 853 del Código Civil, que establece la formalidad de la partición "Cuando todos los herederos son capaces y están de acuerdo en la partición, se hará por escritura pública tratándose de bienes inscritos en registros públicos..."; si bien es cierto, dicho artículo está destinado a terminar con la copropiedad de los bienes dejados en herencia, es de aplicación supletoria para el presente caso, con la finalidad de establecer las alicutas que le corresponden a cada uno de los

RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

herederos y por tanto generar -o establecer- un régimen de copropiedad entre ellos, y de esta manera proceder a la inscripción solicitada.

La escritura pública solicitada, deberá estar otorgada por todos los herederos forzosos [hijos] y legatarios [nietos], el cual deberá indicar los porcentajes de acciones y derechos que le corresponde a cada uno [alícuotas].

De acuerdo a lo anterior y mientras no se proceda conforme a lo señalado en los párrafos anteriores, se reitera la observación del 21/2/2019:

Revisada la partida del testamento se tiene que: En la Cláusula Primera: se indica que "profesar la religión católica...(..)esposa María Agripina Amayo Arrúe de Quiroz con quien procrea doce hijos...(..) y viven 8 llamados JORGE DIOMEDES, BERTHA SUSANA, AURORA VICTORIA, LUIS GUILLERMO, JESUS CRISTINA, ALBERTO JUAN YSAURO, LUIS DANIEL Y PABLO QUIROZ AMAYO...(..) también que antes de mi matrimonio tuvo un hijo...(..)CARLOS NATIVIDAD QUIROZ TORRES, quien ha fallecido dejando seis hijos ...(..) llamados: CARLOS EDUARDO, NELLY, CARMEN ELIZABETH, JOSE CARLOS, ROGER CARLOS, Y JORGE CARLOS

QUIROZ RUIZ, instituyendo herederos universales a sus hijos y nietos"

En la Cláusula Segunda: indica " tener una hectárea de terreno aproximadamente en la campiña divisación a los baños del inca, llamado LA PALMA...(..) a los hijos de su finado hijo CARLOS N. QUIROZ TORRES declaro dejarles una cuarta parte del terreno "LA PALMA", comenzando del límite inferior,..) "

En la Cláusula Cuarta: indica "el testador...(..) .Nombrando albaceas a sus hijos JORGE DIOMEDES Y LUIS GUILLERMO QUIROZ AMAYO.

1. De la institución de legatario.

De la declaración realizada por el testador "a los hijos de su finado hijo Carlos n. Quiroz torres declaro dejarles una cuarta parte del terreno "LA PALMA", comenzando del límite inferior..), se aprecia la institución de legatarios a cuyo favor se trasladaría parte del predio denominado LA PALMA (cuarta parte), situación que impediría la el traslado de dominio sobre el predio, puesto que al establecerse una extensión física (sección) a su favor la misma debería de ser previamente independizada, situación que según las disposiciones testamentarias no sería posible ejecutar ya que la descripción es ambigua e imprecisa (no se aprecia extensión del predio).

Al respecto el Tribunal Registral, mediante su XC Pleno Registral celebrado el 27 y 28 de Junio de 2012, adopto el siguiente acuerdo:

Partición efectuada por testamento: "No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos"

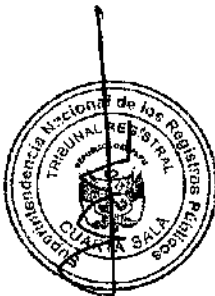
De lo expuesto se concluye que existe una dualidad de sucesores: herederos forzosos (hijos) y legatarios (nietos), por lo que debe tenerse en cuenta lo regulado en el artículo 735° del Código Civil: "Sucesión a Título Universal y Particular".- La institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota o parte de ellos. La institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes; dentro de su tercio de libre disponibilidad (cursiva fuera del original), lo cual técnicamente impide realizar la sucesión únicamente a favor de los hijos (presuntamente en partes iguales), y desconocer la voluntad del testador, perjudicando así al beneficiario de su liberalidad (en el presente caso; CARLOS EDUARDO, NELLY, CARMEN ELIZABETH, JOSE CARLOS, ROGER CARLOS, Y JORGE CARLOS QUIROZ RUIZ).

De conformidad con el artículo 787° del código civil: Obligaciones del albacea.- Son obligaciones del albacea:

8.- Procurar la división y partición de la herencia.

Y al haber el testador instituido albaceas (JORGE DIOMEDES y LUIS GUILLERMO QUIROZ AMAYO) corresponde a estos indistintamente otorgar el instrumento público que permita la división y partición de modo tal que las disposiciones testamentarias sean cumplidas y puedan acceder al registro, o en su defecto sugiere que los herederos y legatario instituidos, en forma unánime y conjunta otorguen instrumento público, en el que se establezcan los porcentajes

ideales (alícuotas) que cada uno ostenta (lo cual posteriormente favorecerá, de ser el caso la división y partición), puesto que esta entidad registral no puede subrogarse en el lugar del testador y establecer los mismos, ni mucho menos realizar interpretación restrictiva o lesiva de





RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

los derechos instituidos en favor de herederos y legatarios.

C) BASE LEGAL:

- Arts. III y V del TP, 31°, 32° y 40° del Reglamento General de Registros Públicos
- Art. 2011° del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Vergara interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 25.3.2019 por la Oficina Registral de Cajamarca, autorizado por el abogado César Alberto Soto Sánchez, bajo los fundamentos que se resumen a continuación:

- Existe una merituación incorrecta del testamento en dos partes específicas: en la institución de herederos a los hijos conjuntamente con los hijos del hijo premuerto; y en la calificación de la asignación de la cuota herencial a favor de los herederos.
- Para el registrador en el testamento existe dualidad pues el testador habría calificado doblemente a los nietos. Por un lado, los considera herederos universales (lo cual es cierto), pero considera que la única manera de incluir a los nietos sería como legatarios pues no son herederos forzosos.
- Sobre el particular, no cabe duda que el registrador incurre en error de concepto pues los nietos sí pueden tener condición de herederos forzosos y los son cuando intervienen en “representación” del padre premuerto renunciante, indigno o desheredado (artículo 681 del Código Civil). Además, inaplica el artículo 724 del Código Civil que define quiénes son los herederos forzosos indicando «los hijos y demás descendientes».
- El registrador malinterpreta el testamento considerando que el padre de los nietos vive y por lo tanto estarían recibiendo doble herencia en perjuicio de los hermanos del padre. No es así, el texto del testamento es sumamente claro y ni siquiera requiere interpretación.
- El único sentido que puede otorgarse a la declaración testamentaria es que los nietos del testador: Carlos Eduardo, Nelly, Carmen Elizabeth, José Carlos, Roger Carlos y Jorge Carlos Quiroz Ruiz son sus herederos universales en representación del padre fallecido don Carlos Natividad Quiroz Torres.
- Con referencia a la partición testamentaria, no es tal. Lo único que ha dispuesto el testador es «dejarle una cuarta parte del terreno ‘La Palma’ comenzando del límite inferior».
- El registrador está concluyendo que siendo legatarios los nietos la única manera de asignarles participación en la herencia es a través del legado



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

que sería la manera como puede asignarse una extensión física (sección) a su favor. No obstante, la premisa inicial es falsa: los nietos no son legatarios y lo demás que de esto se derive, tampoco es cierto.

- La segunda premisa también es falsa. Aduce que por el hecho de haber asignado una cuarta parte y en determinada sección, el testador ha dispuesto una partición testamentaria. Falso de toda falsedad. La partición implicaría asignación específica de una sección del predio y para ser específica requiere medidas, linderos y áreas. Nada de eso se ha producido. Es más, para que pueda suceder tal tiene que existir una partición (directa o judicial), que tendría que inscribirse a continuación de la transferencia sucesoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 02289753 del Registro de Predios de Cajamarca.

Se trata del lote de terreno ubicado en el «Fundo La Palma», Marcopampa, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, con un área de 11,390 m². En el asiento c.1. de la ficha 86167 que continúa en dicha partida corre inscrito el dominio a favor de Daniel Quiroz Vásquez.

Partida n.º 02119627 del Registro de Testamentos de Cajamarca.

En el asiento B00001 consta la ampliación de testamento de Daniel Quiroz Vásquez, instituyendo como herederos universales a sus hijos Jorge Diomedes Quiroz Amayo, Bertha Susana Quiroz Amayo, Aurora Victoria Quiroz Amayo, Luis Guillermo Quiroz Amayo, Jesús Cristina Quiroz Amayo, Alberto Juan Ysauro Quiroz Amayo, Luis Daniel Quiroz Amayo y Pablo Quiroz Amayo, y sus nietos Carlos Eduardo Quiroz Ruiz, Nelly Ana María Quiroz Ruiz, Carmen Elizabeth Quiroz Ruiz, José Carlos Quiroz Ruiz, Roger Carlos Quiroz Ruiz y Jorge Carlos Quiroz Ruiz, además, entre otras disposiciones, la declaración de dejar a sus nietos la $\frac{1}{4}$ parte del terreno «La Palma».

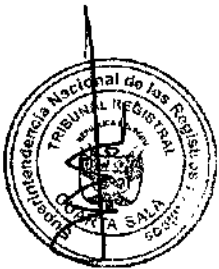
En el asiento C00001 consta la rectificación de nombre de la coheredera Nelly Ana María Quiroz Ruiz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ✓ Si es inscribible la transferencia de propiedad como consecuencia de



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

sucesión testamentaria cuando en el testamento se efectuó partición física y no se cumplen los actos previos necesarios para la independización del bien transferido.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 660 del Código Civil expresa que 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.
2. Respecto al testamento, el artículo 686 del mismo texto sustantivo 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. Se desprende del precepto normativo 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. En el testamento la posibilidad de que el testador deje efectuada la partición es reafirmada por el artículo 852 del mismo Código, 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 a lo permitido por la ley.
3. 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 pertenece a los herederos los bienes respecto a los que el testador establece legados.
4. Cabe precisar que si bien el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 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

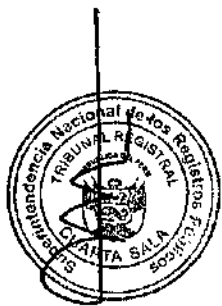
RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

Registros Públicos, evaluando entre otros aspectos, la adecuación del título con el antecedente registral.

5. En el presente caso, tenemos que el testador Daniel Quiroz Vásquez, quien falleció el 4.9.1979, otorgó testamento mediante escritura pública de fecha 29.7.1963 ante notario de Celendín Aurelio Bazán Peralta, que aparece registrado en la partida electrónica n.º 02119627 del Registro de Testamentos de Cajamarca. En el referido testamento, obrante en el título archivado n.º 2009-16254 del 3.7.2009, se ha consignado lo siguiente (parte pertinente):

«PRIMERA: Declaro profesar la religión católica, apostólica romana, ser casado religiosamente hace mucho tiempo con mi esposa la señora María Agripina Amayo Arrué de Quiroz, con quien hemos procreado doce hijos de los cuales cuatro han fallecido en su tierna edad, sin dejar descendencia y viven ocho llamados: **Jorge Diómedes, Bertha Susana, Aurora Victoria, Luis Guillermo, Jesús Cristina, Alberto Juan Ysauro, Luis Daniel y Pablo Quiroz Amayo**. Antes de mi matrimonio tuve un hijo con doña Ana María Torres, llamado Carlos Natividad Quiroz Torres, quien ha fallecido dejando seis hijos legítimos [...] llamados: **Carlos Eduardo, Nelly, Carmen Elizabeth, José Carlos, Roger Carlos y Jorge Carlos Quiroz Ruiz**; también tuve una hija ilegítima cuyo nombre no lo sé, ni tampoco el de su madre, que según se dice ha sido reconocida por el finado mi hijo ya nombrado y que su identidad personal debe comprobarse con sus respectivas partidas; **quienes son mis hijos y nietos, respectivamente, a los que instituyo mis universales herederos** [...].

SEGUNDA: Declaró tener los siguientes bienes: [...] En la ciudad de Cajamarca tengo una hectárea de terreno aproximadamente, en la **campiña con dirección a los “Baños del Inca”, llamado “La Palma”,** que lo adquirí por herencia de mi finado padre don Santos Quiroz Arana, según su testamento público de veintidós de abril de mi novecientos cuarentidós, extendido ante el finado notario de esa localidad don Luis Vergara C., el que se halla perfectamente registrado en la Sección de Testamentos de los Registros Públicos de Cajamarca; el que fue más extenso que lo teníamos pro-indiviso con mi hermana Zoila Mavila Quiroz Vásquez, habiéndonos dividido por escritura pública de diecisiete de febrero de mil novecientos cincuentinueve, ante el notario del mismo lugar, don Mario Silva Rocha. **A los hijos de mi finado hijo Carlos N. Quiroz Torres, les dejo una cuarta parte del terreno “La Palma”, comenzando del límite inferior,** además setecientos cincuenta soles en efectivo, **como compensación a su cuota hereditaria,** que le serán entregados por mis hijos legítimos, **sin que mis nietos nombrados tengan derecho alguno en la casa de esta ciudad** [...]» (el resaltado y subrayado es nuestro).



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

6. En primer término, del propio contenido de la disposición testamentaria antes descrita, es incuestionable (pues no admite interpretación) que fue voluntad del testador Daniel Quiroz Vásquez instituir únicamente herederos a título universal tanto a sus hijos como a sus nietos señalados, estos último en representación de su otro hijo premuerto Carlos Natividad Quiroz Torres¹, no constando que los mencionados nietos tengan la condición de legatarios de sus bienes², como erróneamente afirma la primera instancia. Es decir, el llamamiento para suceder al difunto es a título universal, siendo los asignatarios denominados herederos; mas no a título particular, cuyos asignatarios serían legatarios. Debemos resaltar en este punto que, 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. Al respecto, Ferrero enseña que en la sucesión testamentaria «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»³. Siendo claro entonces 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 lo sucederán y sobre qué bienes.
7. En esa línea, de acuerdo con el testamento descrito, el testador Daniel Quiroz Vásquez ha dispuesto de una porción física concreta (cuarta parte empezando del límite inferior) del predio «La Palma» a favor de sus nietos herederos, entendiéndose que la parte restante será para los demás herederos (hijos) sin la participación de los nietos; a su vez, los ha excluido de participar en la casa que afirma tener, habiéndoles compensado

¹ Código Civil

Herederos por representación.

«Artículo 681.- 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».

² Artículo 735 del Código Civil: «La institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes del causante, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos».

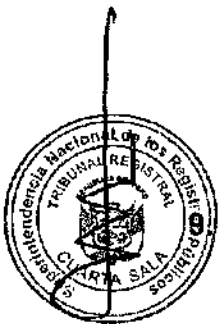
³ FERRERO, Augusto. *Manual de Derecho de Sucesiones*. Cultural Cuzco SA, 1998, p. 45.



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

económicamente por ello. Hemos señalado que en materia testamentaria prima la voluntad del testador, la cual no puede ser modificada o dejada sin efecto para el Registro. Entonces se tiene que **dicho testador, al amparo del ya citado artículo 686 del Código Civil, efectuó la partición de sus bienes para después de su muerte en los términos contenidos en su testamento, lo cual impide que los herederos la efectúen**, según lo establece el artículo 852 del mismo Código⁴, descartándose con ello la posición del registrador Samillán de que sean los herederos con la intervención de las albaceas quienes efectúen la partición (voluntaria). En razón de ello, el fundamento del apelante de que no se ha producido una partición testamentaria porque no se ha delimitado la porción física con su medidas, linderos y áreas tampoco tiene asidero, pues será suficiente que se señale la parte que le corresponde, en este caso, la cuarta parte del predio «comenzando del límite inferior», denotando esta última frase, además, que la partición testamentaria sí fue física.

8. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, **se deja sin efecto el fundamento de la observación** que señala que los hijos son los herederos forzosos y los nietos, legatarios, pues, como ha quedado expuesto, el testador solo instituyó herederos universales a sus hijos y nietos (estos en representación de su hijo premuerto), no debiendo perderse de vista que también pueden ser herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, como podrían ser los nietos, al amparo del artículo 724 del Código Civil; y también **se deja sin efecto** el fundamento en lo que se refiere a que sean los herederos con la intervención de las albaceas quienes efectúen la partición, en razón que esta se realizó testamentariamente. Por ello, no es aplicable a este caso el artículo 853 del Código Civil, invocado por el registrador, sobre la partición voluntaria. Ahora bien, como se ha venido diciendo, el testador además efectúa, entre otros, la **partición** del terreno denominado «La Palma», habiéndoles asignado a favor de sus nietos Carlos Eduardo Quiroz Ruiz, Nelly Ana María Quiroz Ruiz, Carmen Elizabeth Quiroz Ruiz, José Carlos Quiroz Ruiz, Roger Carlos Quiroz Ruiz y Jorge Carlos Quiroz Ruiz, la cuarta parte de dicho terreno empezando por el límite inferior, y siendo que aquel se encuentra plenamente identificado e inscrito en la ficha n.° 86167 que continúa en la partida n.° 02289753 del Registro de Predios de Cajamarca,



⁴ **Partición testamentaria**

«Artículo 852.- No hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse, en este caso, sólo la reducción en la parte que excede lo permitido por la ley. [...]».

RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

con un área de 11,390 m², la cuarta parte equivaldría a 2,847.5 m². Con esto **se determina que no solo es objeto de transferencia por sucesión testamentaria derechos sobre el predio, sino también una parte física.**

10. Al respecto, conforme a lo previsto por el artículo 983 del Código Civil, por la partición permutan los copropietarios, cediendo a cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudiquen; es decir, en mérito a la partición los copropietarios consolidan su propiedad sobre una parte material del bien. Si bien el enunciado normativo tiene como presupuesto que la partición la realicen los copropietarios por unanimidad según lo exigido por el numeral 1 del artículo 971 del Código Civil, en materia de sucesión testamentaria, la partición tiene un matiz distinto debido a que puede ser realizada por el único propietario de los bienes que es el testador. Esta última exigencia está prevista expresamente en el artículo 686 del mismo Código, al señalar que el testador puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte.
11. Por otro lado, uno de los aspectos que involucra la calificación registral de los títulos es la verificación de su adecuación con los asientos de inscripción de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.
La verificación de la adecuación implica constatar que existe concordancia entre el título y la partida registral respecto al titular del derecho, al derecho mismo y a la base objetiva o predio sobre el cual recae tal derecho. En el caso concreto de la transferencia de alícuotas de copropiedad sobre un predio, la calificación implica verificar que el transferente efectivamente tenga registrado su derecho de propiedad, que sea titular de las alícuotas que transfiere y que las alícuotas recaigan sobre un predio determinado.
La obligación de verificar la adecuación del título con el antecedente registral tiene como sustento, entre otros, en el principio registral de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, según el cual «ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario».
12. Tratándose de la base objetiva, si en el Registro no consta que el inmueble adjudicado por el testador se encuentra debidamente independizado, el objeto inscribible no existe para el Registro y no hay partida sobre la cual extender el asiento, en cuyo caso no se cumpliría con el principio de



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

especialidad (ausencia de objeto). Así lo tiene previsto el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que señala que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominical respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este reglamento.

13. En el caso materia de análisis, ha quedado establecido que el testador Daniel Quiroz Vásquez no solamente instituyó herederos universales a sus hijos y nietos, sino que también ha efectuado la partición de una cuarta parte respecto de su predio denominado «La Palma» a favor de estos últimos en calidad de herederos por representación; sin embargo, **dicha parte material no se encuentra debidamente independizada, ni inscrita solo a favor del testador, en la parte física como lo dispone en su testamento, por lo que no es procedente su inscripción en los términos solicitados por el administrado.**
14. Dicha conclusión tiene sustento en el siguiente acuerdo plenario aprobado en el XC Pleno del Tribunal Registral celebrado el 27 y 28 de junio de 2012, que resulta vinculante para los miembros de este Tribunal:

«Partición efectuada por testamento

No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos».

Esta posición es concordante con el citado artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que exige la previa independización de la parte que va variar la titularidad dominical. Admitir la inscripción de una partición efectuada en testamento sin que se requiera la inscripción del acto previo (independización) alteraría todo el sistema registral, particularmente, el principio de folio real⁵. Por consiguiente, **para inscribir las disposiciones testamentarias en sus propios términos con relación a la cuarta parte del predio «La Palma» empezando por la parte inferior, otorgada a los nietos herederos, se requiere que dicha porción se encuentre previamente independizada, lo que se logra con**



⁵ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

«Artículo 4.- Folio real

[...]

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. [...]



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

la presentación de los requisitos previstos en los artículo 59⁶ y 60⁷ del citado reglamento. Evidentemente, la porción a independizar (que equivaldría a 2,847.5 m², según lo que consta publicitado) debe encontrarse dentro de la parcela asignada a los coherederos nietos por la partición testamentaria. Además, para inscribir la independización de un predio sujeto al régimen de copropiedad es necesario que todos los copropietarios (en este caso los herederos hijos y nietos) del bien lo consientan, en mérito al numeral 1 del artículo 971 del Código Civil.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, corresponde **confirmar la observación formulada, pero por los fundamentos expuestos en la presente resolución.**

15. Es preciso señalar que bajo similares fundamentos se ha pronunciado esta instancia en reiterada jurisprudencia: resoluciones n.º 2058-2013-SUNARP-TR-L del 6.12.2013, n.º 655-2015-SUNARP-TR-L del 1.4.2015, 2370-2015-SUNARP-TR-L de 20/11/2015, n.º 854-2015-SUNARP-TR-A de 31.12.2015, entre otras.

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizados mediante la resolución n.º 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

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

⁶ «**Artículo 59.- Requisitos de la Independización**

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio [...].»

⁷ «**Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo P y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes».



RESOLUCIÓN N° 402-2019-SUNARP-TR-T

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación decretada por la primera instancia, pero por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral