



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 558-2019-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 11 de julio de 2019



**APELANTE** : **SILVIA VARGAS VDA. DE NUÑEZ**  
**TÍTULO** : **N° 650502 DEL 19.03.2019**  
**RECURSO** : **N° 9802 DEL 10.04.2019**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - AREQUIPA**  
**ACTO** : **TRANSFERENCIA POR TESTAMENTO**  
**SUMILLA** :

**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EN EL TESTAMENTO**

*"Tratándose de transferencia por sucesión testamentaria resulta de aplicación el precedente de observancia obligatoria referido a la identificación del bien objeto de la transferencia, por lo que procede la inscripción de la traslación de dominio de un bien siempre que existan elementos que permitan su identificación; debiendo tenerse en cuenta adicionalmente el principio de conservación del testamento reconocido por la doctrina y la jurisprudencia."*



**SUCESIÓN A TÍTULO UNIVERSAL**

*"De conformidad con lo expresado en el artículo 735 del Código Civil la transferencia por sucesión testamentaria podrá ser inscrita a favor de todos los herederos instituidos de acuerdo a lo declarado por el causante en el testamento, aunque en el mismo no se describa o se describa erróneamente los bienes componentes de la masa hereditaria."*

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

Mediante el presente título se solicita la inscripción de traslado de dominio por testamento respecto del predio inscrito en la partida N° P06023375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, en mérito al testamento otorgado por Julio Fernández Chávez, inscrito en la partida electrónica N° 01044079 del Registro de Testamentos de Arequipa.



Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud de Inscripción de título.
- Recurso de apelación.
- Copias simples de la partida P06023375, de la escritura pública de fecha 06.01.1988, constancia de traslado y de declaración jurada de autovalúo.



## II.DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público (e) de Arequipa, Gleny Enrique Ugarte Mejía, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

### 2. ANÁLISIS:

*Efectuada la calificación y la búsqueda registral, se puede observar en la Partida N° 1044079 del Registro de Personas Naturales, en donde figura el Testamento de JULIO FERNANDEZ CHÁVEZ, que se consigna una serie de inmuebles que van a ser materia de herencia, pero no se señala el inmueble del que se pide el traslado, inscrito en la partida N° P06023375, signado como Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaúnde Mz. O, Lt. 15 Zona A, es decir, en los inmuebles enumerados para herencia, no figura el inmueble inscrito en la partida N° P06023375. Por esta razón sírvase aclarar con arreglo a Ley.*

“(…)”

## III.FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación señalando básicamente mediante los siguientes argumentos:

- El traslado de dominio por testamento es a favor de Julia Candelaria Álvarez Romero Viuda de Fernández, del predio inscrito en la partida P06023375, signado como Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaúnde Mz. O, Lt. 15 Zona A y que por un evidente error material en el testamento inscrito en la partida 01044079 otorgado por Julio Fernández Chávez, éste lo detalla como Lote en el Pueblo Joven Víctor Andrés Belaunde Mz. 12, Lote 05, siendo el mismo inmueble inscrito en la partida P06023375, constituyéndose este predio en el único bien en común adquirido con fecha 06 de enero de 1988, por los entonces casados Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero.
- Existen elementos de conexión donde se puede concluir que el predio descrito en el instrumento de compra venta otorgada por Valentín Pacho Quispe y esposa a favor de Julio Fernández Chávez y esposa es el mismo que aparece en la partida P06023375 considerando que la compraventa dio mérito a la inscripción del único bien en común que adquirieron Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero, cual es el que aparece en el testamento y que las diferencias que aparecen por el frente

y fondo obedecen a la modificación del plano de trazado y lotización inscrito en el asiento 0004 de la partida P06023375.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA:

- En la partida N° P06023375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, corre inscrito el predio ubicado en el Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaúnde, Mz. O, lote 15, zona A, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área registrada de 242.00 m<sup>2</sup>.
- En el asiento 00003 consta el traslado del asiento de inscripción de la titularidad de Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero.
- En el asiento 00005 se encuentra registrado el traslado de dominio por sucesión intestada de los derechos de Julia Candelaria Álvarez Romero viuda de Fernández, a favor de sus herederos: Elard, Elmer Roberto, Fredy, Gilda Rina, Julio Huido, María del Carmen, Matilde Luisa y Silvia Vargas Álvarez.

##### REGISTRO DE TESTAMENTOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA

- En la partida N° 01044079 del Registro de Testamentos de Arequipa, se encuentra registrado el testamento cerrado otorgado por Julio Fernández Chávez.
- En el asiento E001 consta la inscripción del fallecimiento del testador y parcialmente del contenido del testamento; asiento rectificado por el asiento C00001.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, corresponde determinar:

- ¿Procede la inscripción de transferencia de dominio por testamento cuando en éste la descripción del predio discrepa con la del predio inscrito?

## VI. ANÁLISIS

1. Conforme lo establece el artículo 660 del Código Civil *"desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores"*.

Asimismo, de acuerdo al artículo 686 del mismo cuerpo legal *"por el testamento una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte, y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala. Son válidas las disposiciones de carácter no patrimonial en el testamento, aunque el acto se limite a ellas"*.

Así, el testamento es la declaración de última voluntad que hace una persona disponiendo de sus bienes para después de su muerte. Por ello se le califica como una manifestación de soberanía individual.<sup>1</sup>

Como señala Lohmann Luca de Tena *"en materia hereditaria (...) la llamada sucesión legal o intestada tiene una función esencialmente supletoria y sustitutiva. Sus reglas solamente se aplican en defecto de voluntad testamentaria, o cuando ésta no es completa, o no resulta válida o totalmente eficaz por cualquier motivo. O dicho de otra manera, por sobre la sucesión legal prima y prevalece la forma sucesoral por voluntad testamentaria"*.<sup>2</sup>

Puede afirmarse, en consecuencia, que la opción adoptada por nuestro sistema legal es la de permitir, con las reglas establecidas por la normativa civil, que sea el testador quien determine la forma en que sus bienes serán repartidos al momento de su fallecimiento.

2. La voluntad testamentaria, como la de cualquier acto jurídico, puede haber sido expresada de manera poco clara o confusa. No obstante la deficiencia de reglas contenidas en nuestro Código Civil sobre interpretación de testamentos, esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia<sup>3</sup> coincide en afirmar que cuando las disposiciones testamentarias resulten oscuras, ambiguas, inexpresivas, contradictorias

<sup>1</sup> DE DIEGO, Clemente, citado por Augusto Ferrero en Tratado de Derecho de Sucesiones. Grijley, 6ta. Edición, p.325.

<sup>2</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. Derecho de Sucesiones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVII -Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial, 1996. Pág. 31.

<sup>3</sup> Entre otras, a través de la Resolución N° 212-98-ORLC/TR del 29.05.1998 y Res. 271-2013-SUNARP-TR-L del 15.02.2013, entre otras.

o incompletas, son aplicables de manera supletoria, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de estas declaraciones *"mortis causas"*, las normas generales de interpretación del acto jurídico, entre las cuales se encuentra el artículo 168 del mismo Código que estipula que dicha interpretación debe efectuarse de acuerdo con lo expresado en él y según el principio de la buena fe. De otro lado el artículo 169 indica: *"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"*. Finalmente, conforme al artículo 170, *"las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto."*

Al respecto, Jorge Eugenio Castañeda<sup>4</sup> 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. Maffía<sup>5</sup> 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.

Asimismo, Lohmann señala que la interpretación de un testamento supone investigar la voluntad real del testador por todos los medios posibles.<sup>6</sup>

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 ineficiencia, el intérprete debe inclinarse por la primera. Ello por cuanto el testamento es el único acto jurídico que no puede ser objeto de aclaración por su

<sup>4</sup> Derecho de Sucesiones. Editorial Imprenta Amauta S.A. 1966. pp. 62.

<sup>5</sup> Tratado de las Sucesiones. Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984. pp.134.

<sup>6</sup> LOHMANN L. DE T, Juan: "Código Civil comentado", Vol. IV. P. 171 y ss.

otorgante, circunstancia que justifica la necesidad de realizar una interpretación que permita su eficacia.

3. Con el presente título se solicita la inscripción del traslado de dominio por testamento respecto del predio inscrito en la partida N° P06023375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, en mérito al testamento otorgado por Julio Fernández Chávez, inscrito en la partida N° 01044079 del Registro de Testamentos de Arequipa.

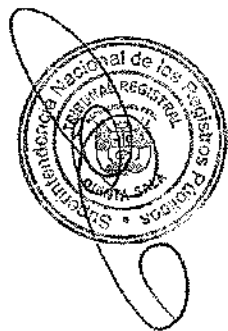
El registrador denegó la inscripción manifestando que en el testamento se consigna una serie de inmuebles que van a ser materia de herencia, pero no se señala el inmueble del que se pide el traslado.

Por su parte, la recurrente refiere que existen elementos de convicción que permiten concluir que el predio inscrito en la partida P06023375 es el mismo descrito en el testamento.

4. Al respecto, debe considerarse que el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, indica que la calificación registral alcanza, entre otros aspectos, lo siguiente: *"a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...) f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; (...)"*.

En tal sentido procederemos a revisar la partida N° P06023375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la cual se aprecia que corresponde al predio ubicado en el **Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaúnde, Mz. O, lote 15, zona A, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, con un área registrada de 242.00 m2.**

En el asiento 00003 de ésta, consta el traslado del asiento de inscripción de la titularidad de Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero, y en el asiento 00005 se encuentra registrado el traslado de dominio por sucesión intestada de los derechos de Julia Candelaria Álvarez Romero viuda de Fernández, a favor de sus herederos: Elard,



Elmer Roberto, Fredy, Gilda Rina, Julio Huildo, María del Carmen, Matilde Luisa y Silvia Vargas Álvarez.

Ahora bien, de la revisión de los títulos archivados que dieran mérito a la inscripción del testamento y su rectificación en la partida N° 01044079 del Registro de Testamentos de Arequipa; otorgado por Julio Fernández Chávez, podemos apreciar que obra el Acta de protocolización y apertura del testamento cerrado que comprende lo siguiente:

*“En Juliaca, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos noventinueve (...)*

*Yo, Julio Silvino Fernandez Chávez, declaro que última voluntad es conforme a las cláusulas que paso a detallar:*

*(...)*

*SEXTO.- El anexo de la calle Callao 238 lo destino para mi hijo Oscar Fernández Huaman (...) con plano listo para que pueda construir si lo desea.*

*SETIMO.- Declaro que fue de mi propiedad un bien ubicado en la calle Bracesco Nro. 207 el mismo que fue destinado para mi hija Nelly Fernandez Calderón, el mismo que fue vendido por mi persona a mi sobrina María del Carmen Vargas según consta en Escritura Pública, monto que fue entregado íntegramente a mi hija (...)*

*OCTAVO/ Declaro que también el anexo Nro. 222 de la calle Callao (...) se queda para vivir hasta mis últimos días cuando fallezca lo destino como herencia a mi esposa Julia Candelaria Álvarez Romero, a quien por derecho le corresponde (...)*

*NOVENO.- Declaro que con mi esposa Julia Alvarez Romero compramos un lote en el pueblo Joven Víctor Andrés Belaúnde Mz. 12 lote 05, cuya construcción se realizó con el trabajo de mi esposa y ayuda de sus hijos, por tanto es propiedad de mi esposa y será destinado para que ella viva hasta sus últimos días. (...)* (Resaltado y subrayado nuestro)

Tenemos entonces que en el testamento, Julio Fernández Chávez detalla entre sus bienes *“un lote en el pueblo Joven Víctor Andrés Belaúnde Mz. 12 lote 05, cuya construcción se realizó con el trabajo de mi esposa y ayuda de sus hijos”, el cual fue adquirido con su esposa Julia Álvarez Romero.*

5. Ahora bien, del contraste efectuado entre el testamento y la partida del Registro de Predios tenemos que existe discrepancia respecto a la identificación del predio. Al respecto, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral (realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 9 de junio de 2005):

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

*“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.”*

Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de la razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador pueda concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

El precedente citado hace referencia al “contrato”; sin embargo, es igualmente aplicable a otros actos jurídicos, como el testamento, en el que el testador pudo describir al bien de manera distinta a como figura descrito en la partida registral.

Esta discrepancia no tiene por qué impedir la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del bien. Esto es, siempre que a pesar de las discrepancias, se tenga certeza que el bien dispuesto por el testador es el que obra inscrito en la partida registral que el solicitante indica.

6. En el presente caso, del contraste efectuado entre la partida y el testamento tenemos que existe discrepancia entre la descripción del predio *submateria*; debiendo considerarse principalmente lo siguiente:

- **En el Registro de Testamentos:**

Se ha descrito al Lote ubicado en el **Pueblo Joven Víctor Andrés Belaúnde Mz. 12 lote 05**, adquirido por el testador y su esposa Julia Álvarez Romero.



- **En el Registro de Predios**

La partida N° P06023375 comprende la inscripción del Lote 15, Mz. O, Zona A, Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde, distrito Cerro Colorado, adquirido en mérito de la escritura pública de compraventa de fecha 06.01.1988, otorgada ante el ex notario público de Arequipa, César A. Fernández Dávila (obstante en el título archivado N° 222314 del año 1988) a favor de Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero.

Como puede apreciarse, si bien en ambos antecedentes consta que el predio fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por Julio Fernández Chávez y Julia Candelaria Álvarez Romero, lo cierto es que en el testamento se identifica al predio como "**Mz. 12, Lote 5**", sin indicarse el distrito, provincia y departamento al que éste corresponde, además existe discrepancia con la denominación tanto de la manzana como el lote en sí; y no se describe el área, linderos, medidas perimétricas u otros datos que permitan identificar al predio descrito en el testamento; por lo tanto, no puede entenderse que dicho bien es en realidad el contenido en la partida N° P06023375.

7. Sin perjuicio de lo anterior, cabe precisar que el artículo 735 del Código Civil contempla:

*"Sucesión a título universal y particular*

*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 consecuencia, la transferencia por sucesión testamentaria podrá ser inscrita a favor de todos los herederos instituidos de acuerdo a lo declarado por el causante en el testamento, aunque en el mismo no se describa o se describa erróneamente los bienes componentes de la masa hereditaria, en razón a lo establecido por el precitado artículo.

En ese sentido corresponde **confirmar la observación formulada**, no obstante la recurrente podrá solicitar la inscripción del traslado de dominio de los derechos que corresponden al causante Julio Fernández Chávez sobre el predio inscrito en la partida N° P06023375 a favor de todos sus sucesores.

## RESOLUCIÓN N° 558-2019-SUNARP-TR-A

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 117-2019-SUNARP/PT de fecha 28.05.2019, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.


Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT de fecha 07.08.2018 y de la vocal (s) Carmen Montoya Montoya autorizada por Resolución N° 155-2019-SUNARP/PT de fecha 08.07.2019.

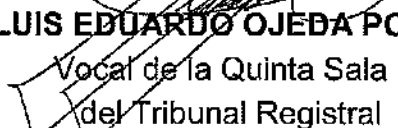
### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por los argumentos vertidos en la presente resolución, con la atinencia efectuada en el sétimo considerando del análisis.

**Regístrese y comuníquese**



  
**ESBÉN LUNA ESCALANTE**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**CARMEN MONTOYA MONTOYA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral