



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 8 de julio de 2022

APELANTE : **PEDRO RICARDO REYES NALVARTE**
TÍTULO : **3314832-2021 del 25.11.2021**
RECURSO : **357-2022- H.T.D. N.º 7447 del 22.2.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **RECTIFICACIÓN DE NOMBRE Y TRASLADO DE
SUCESIÓN TESTAMENTARIA**
SUMILLA :

Acuerdo de determinación de cuotas ideales

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento, procede inscribir la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó inscribir la rectificación del nombre de María Victoria Nalvarte, siendo lo correcto María Victoria Nalvarte Nalvarte, respecto a los predios inscritos en las partidas n.º 46485491 y n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima, así como trasladar su sucesión testamentaria que se publicita en la partida n.º 12119285 del Registro de Testamentos de la misma ciudad. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Escrito en el que el administrado detalla los pormenores de su rogatoria.
- Copia certificada por el Reniec del acta de nacimiento de María Victoria Nalvarte, en cuyo anverso figura que su nombre correcto es María Victoria Nalvarte Nalvarte.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

- Copia certificada por el Reniec del acta de defunción de María V. Nalvarte Nalvarte, en cuyo anverso consta que su nombre correcto es María Victoria Nalvarte Nalvarte.

Con fecha 5.1.2022 se ingresó un escrito de subsanación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado hasta en dos oportunidades por el registrador público de la Oficina Registral de Lima Gustavo Martín Cano Paredes. Es materia de impugnación la segunda observación emitida mediante la esquila del 10.2.2022, cuyos términos se reproducen a continuación:

RECTIFICACIÓN/ TRASLADO DE DOMINIO

REINGRESO: Vía reingreso se da por subsanado la observación respecto de precisar los Predios materia de rogatoria, siendo así se procede con la presente observación:

Revisado el título archivado N° 309314 de fecha 28/04/2010 que contiene el Testamento por escritura pública de fecha 29/01/2008, otorgado por la testadora MARIA VICTORIA NALVARTE NALVARTE, siendo que, en la cláusula cuarta deja en herencia a sus hijos Julio Alberto y José Daniel Reyes Nalvarte la parte de la parcela San Bernardo de 260.00 metros cuatros dividido en partes iguales para cada uno que se encuentra ubicado en el Lote 6, Calle Alfonso de Silva, Urbanización Las Magnolias, distrito de Surco;

- Verificada la Partida N° 46485491 se encuentra registrado el terreno rústico ubicado en el Barrio Correo Bajo denominado Potrero San Bernardo, de 12,301.70 metros cuadrados; siendo que su descripción discrepa de lo indicado en la cláusula cuarta del testamento, por lo que como acto previo deberá efectuarse la *independización o subdivisión* de esa parte, de tal manera que haya adecuación entre lo que aparece en los antecedentes registrales y lo dispuesto en el testamento.

- A su hija María Mercedes Reyes Nalvarte le deja en herencia la mitad del terreno que le corresponde en el Fundo Comuco, Surco, y otra mitad del mismo terreno lo deja su nieta María Del Pilar Olivera Reyes. Lo dejado a su nieta corresponde a un legado y corresponde al tercio de libre disposición. De la Partida N° 12806133 se advierte que corresponde al predio Fundo Comunuco, Surco y la testadora es copropietaria de acciones y derechos. Por lo que, previamente deberá independizarse dicho terreno a favor de la testadora.

Por tanto, existe discrepancia en la descripción del inmueble materia de testamento, en ese sentido, se tiene que la testadora ha efectuado la

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

partición de los bienes que le correspondía como acto de última voluntad, en la medida que el testamento es un acto jurídico unilateral, personal y voluntario, tal como lo señala el artículo 690 del Código Civil, por tanto, produce todos sus efectos conforme a lo manifestado por su otorgante, téngase en cuenta que dicha distribución es la motivación en que sustenta su decisión entre adjudicar bienes a favor de unos y otros hijos.

Por tanto, previamente sírvase regularizar lo conveniente a efectos de que haya adecuación entre lo dispuesto en el testamento con el antecedente registral de conformidad con lo previsto en el arts. 2012, 2013 y 2015 del Código Civil.

Se deja constancia de no poder efectuar la realización de la independización de las áreas dejadas en el testamento, sírvase presentar instrumento público otorgado por Notario en la cual todos los herederos presten su conformidad con la voluntad de la testadora de ser traslado a las partidas en los términos señalado en el testamento.

RECTIFICACIÓN:

Con respecto a su rogatoria de rectificación de los apellidos de la testadora MARIA VICTORIA NALVARTE NALVARTE en el asiento D0004 de la Partida N° 46485491, a efecto de proceder con la presente rectificación, sírvase presentar resolución judicial en la cual se rectifique la sentencia inscrita en el asiento D00004, en el extremo del nombre de la beneficiaria. Caso contrario deberá desistirse de la presente rectificación.

Base Legal: Art. Numerales 111 y V del Título Preliminar, arts. 31, 32 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2011 Código Civil.

Cita legal: Art. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 2011 del Código Civil.

Derechos Pendientes de Pago SI 0.00

Lima, 10 de febrero de 2022

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Reyes interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Hay que precisar que en el asiento C0001 de la partida n.º 12806133 se consignó erróneamente el nombre de María Victoria Nalvarte Herrera, debiendo figurar como María Victoria Nalvarte (con un apellido), el que a su vez es materia de la presente rectificación a María Victoria Nalvarte Nalvarte, para lo cual deberá consultarse el título archivado n.º 2011-816417 que dio mérito a ese asiento.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

- Teniendo claridad de que se trata de la misma persona, se ha cuestionado que, para efectuar el traslado al Registro de Predios, debe existir adecuación entre lo que figura en los antecedentes y lo dispuesto en el testamento inscrito en la partida n.º 12119285 del Registro de Testamentos de Lima, el cual se sustenta en el título archivado n.º 309314-2010 que contiene el testamento de María Victoria Nalvarte Nalvarte, en cuya cláusula cuarta dispuso de los predios de su propiedad en partes materiales de menor extensión de las que constan en las partidas n.º 46485491 y n.º 12806133.
- Aunque la testadora describió al bien de manera distinta a como figura en las partidas registrales, esta discrepancia no tiene por qué impedir la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su debida identificación. Esto es, siempre que, a pesar de las discordancias, se tenga certeza de que el bien dispuesto por el testador es el que obra inscrito en la partida que indica el solicitante.
- Conviene precisar que el registrador debe realizar una interpretación sistemática de un testamento (artículo 169 del Código Civil), es decir, no se debe viciar la voluntad del testador, que es evidente que tenía pleno conocimiento de la parte que le corresponde, pero que no pudo regularizar, y es por ello que en su testamento es muy específico, lo que podría llamarse un presunto error obstativo indiferente que resulte ser irrelevante, porque sí se han identificado los predios y el número de partida, por ello, tales errores de la testadora no deben viciar su voluntad, debiendo considerarse el artículo 209 del Código Civil.
- En ese contexto, la testadora señala un área específica (260m²) de un predio no independizado (46485491) y, por otro lado, la mitad de lo que corresponde (12806133), por lo que ambos inmuebles fueron debidamente identificados, habiendo incurrido en error solamente en la forma de describirlos. Este error no vicia la identificación de los bienes objeto de transferencia, así como no vicia la voluntad traslaticia del testador de transmitir al momento de su fallecimiento los inmuebles ya mencionados.
- Entonces, la voluntad de la testadora es solo trasladar el derecho de propiedad que tiene a sus herederos o legatarios; si bien consignó áreas o la mitad de una parte de lo que le corresponde, es evidente que la testadora, teniendo conocimiento de que los predios no se encuentran independizados, deja en claro a los herederos o legatarios cuál es su

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

voluntad traslaticia; pues se busca lograr un orden a futuro de los cuales estos mismos no se perjudiquen.

- Si los herederos fenecieran, los hijos de los herederos correrían la misma mala suerte, ¿dónde quedaría la participación a favor del administrado por parte de la Sunarp? Recordemos que si bien la independización en desacuerdo de los copropietarios podría llevarse en instancias superiores, ¿y la voluntad del testador?, es decir, si los copropietarios llegaran a un acuerdo para la independización del terreno, solicitarán la intervención del propietario, ¿quiénes participarían, el fallecido o los herederos inscritos?
- En consecuencia, sírvase disponer la inscripción de lo rogado, no siendo necesaria la independización previa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 46485491 del Registro de Predios de Lima

En el tomo 1001 fojas 255, que continúa en la referida partida, corre inscrito el terreno rústico denominado Potrero San Bernardo, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, de la provincia y departamento de Lima, de un área de 12,301.70 m², cuyo dominio es de los copropietarios Josefina Eugenia Aguilar Nalvarte, Lucy Aguilar Nalvarte, Andrea Felipa Aguilar Nalvarte, María Victoria Nalvarte, Norma Lilian Nalvarte Sessarego, entre otros.

Partida n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta registrado el Fundo Comuco, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, de un área de 8,848.33 m², cuyo dominio es de los copropietarios Alina Mercedes Valdez Ortiz, Roberto Samuel Valdez Mau, Rosa María Nalvarte Luna, Gladys García García, Lucy Aguilar Nalvarte, María Victoria Nalvarte, entre otros.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Es necesaria la independización de predios para registrar las transferencias por sucesión testamentaria del título alzado?

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la rectificación del nombre de María Victoria Nalvarte, siendo lo correcto María Victoria Nalvarte Nalvarte, respecto a los predios inscritos en las partidas n.º 46485491 y n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima, así como trasladar su sucesión testamentaria que se publicita en la partida n.º 12119285 del Registro de Testamentos de la misma ciudad.

La primera instancia ha observado el título al advertir que la testadora María Victoria Nalvarte Nalvarte ha dispuesto en su testamento sobre partes materiales de los predios inscritos en las partidas vinculadas, siendo así, a efectos de individualizar a estos nuevos bienes en el Registro, como acto previo se deberá realizar la independización respectiva.

Según los términos descritos, procede determinar si dicha circunstancia impide o no la inscripción solicitada.

2. Conforme a lo previsto por el artículo 660 del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico la determinación de los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o en su defecto, mediante la sucesión intestada.

Respecto al testamento, el artículo 686 del Código Civil establece que es un 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.

3. Conforme a la referida disposición, el testador puede ordenar su propia sucesión a través del testamento, es decir, instituir herederos y legatarios. También puede disponer de sus bienes para después de su muerte, esto es, efectuar la partición.

El tema relativo a la posibilidad de que el testador deje efectuada la partición es reafirmado por el artículo 852 del Código Civil, según el cual no hay lugar a la partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse –en este caso– solo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley. Según afirma Fernández Arce¹: «La partición testamentaria hace innecesaria otra partición a no ser que fuera

¹ Fernández Arce, César. Derecho de Sucesiones. Colección Lo Esencial del Derecho, n.º. 14. Lima: PUCP. Pág. 213.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

incompleta, y tiene fuerza vinculante». En ese sentido, registralmente, tratándose de la partición testamentaria únicamente se realizará una transferencia: la del causante a favor de sus herederos.

4. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios² (RIRP) dispone lo siguiente:

Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.

De acuerdo al citado artículo, inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento de testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción del traslado de dominio en la partida del predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado.

5. Cabe precisar que 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 Registros Públicos (RGRP), evaluando —entre otros aspectos— la adecuación del título con el antecedente registral. En concordancia con lo expuesto, el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece:

Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes

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

² Artículo modificado por la Resolución n.º 143-2019-SUNARP-SN, publicada el 17.7.2019.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

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

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

6. En este caso se ha solicitado la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria respecto a los predios inscritos en las partidas n.º 46485491 y n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima, en mérito al testamento otorgado por María Victoria Nalvarte Nalvarte (inscrito en la partida n.º 12119285 del Registro de Testamentos de Lima).

El registrador ha observado el título al advertir que la testadora ha dejado, como herencia para sus hijos, porciones específicas de los inmuebles de mayor extensión superficial que constan inscritos en las antedichas partidas del Registro de Predios, siendo así, a efectos de individualizar a estos nuevos bienes, deberá realizarse previamente la independización respectiva.

7. Al respecto, en el XC Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 27 y 28 de junio de 2012, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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.

El citado criterio de observancia obligatoria comprende dos presupuestos fácticos para su aplicación:

- a) La partición testamentaria, y
- b) La necesidad de que cumplan los actos previos para independizar los bienes transferidos.

El primer presupuesto debe analizarse a partir de las disposiciones testamentarias una vez que se ha inscrito la ampliación del testamento, con la finalidad de determinar si resulta posible su cumplimiento jurídica y materialmente. En tanto que el segundo presupuesto nace de la confrontación del título testamentario con los asientos de inscripción de la partida registral en la que habrá de practicarse la inscripción, y

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma.

Efectivamente, debe considerarse que en el ámbito registral la necesidad y determinación de bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de especialidad, recogido en el numeral IV del Título Preliminar del RGRP³. En ese sentido, la confrontación a que se hace referencia supone determinar, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto del predio, cuál es el objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito.

8. 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 este caso, no se cumple con el principio de especialidad (ausencia del objeto).

Es por ello que el artículo 115 del RIRP señala que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en dicho reglamento.

Es decir, cuando la partición jurídicamente posible ha sido realizada por el testador, y esta requiere la inscripción de actos previos, no podrá acceder al registro dicho testamento sin que se inscriban dichos actos.

En atención a ello, debemos analizar ambos presupuestos citados, con la finalidad de determinar si efectivamente en el presente caso nos encontramos frente a un supuesto de partición testamentaria (jurídica y materialmente posible) y se requiera la inscripción de actos previos.

9. Veamos, en el asiento B0001 de la partida n.º 12119285 del Registro de Testamentos de Lima se publicita la ampliación del testamento otorgado por María Victoria Nalvarte Nalvarte, fallecida el 30.5.2008. Ese acto se extendió conforme al título archivado n.º 309314 del 28.4.2010, que

³ Artículo IV. Principio de especialidad

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

contiene la escritura pública del 29.1.2008, cuyo tenor pertinente es el siguiente:

[...]

Doña María V. Nalvarte Nalvarte, quien manifiesta que su segundo prenombre es Victoria, pero que sin embargo en el RENIEC solo le han consignado la letra inicial V., la cual se identifica con Documento Nacional de Identidad número 06641887, [...]

PRIMERA: Declara llamarse como se ha indicado en la introducción y haber sido hija de Victoria Nalvarte Herrera, ya fallecida y que fue reconocida por su abuelo Alberto Nalvarte Montes, también ya fallecido, señalando que tiene actualmente 86 años de edad.

SEGUNDA: Declara ser viuda y que don Pedro José Reyes Ventura, ya fallecido, procreó 4 hijos de nombres **Pedro Ricardo, Julio Alberto, María Mercedes y José Daniel Reyes Nalvarte.**

TERCERA: Declaro por mis bienes todos los que sean de mi propiedad al momento de mi fallecimiento.

CUARTA: Declaro que es mi voluntad que **mis 4 hijos** indicados anteriormente **sean mis universales herederos, quienes recibirán en herencia los bienes siguientes:**

A su hijo Pedro Ricardo Reyes Nalvarte, le deja en herencia el terreno ubicado en la localidad de San José de Palle, en Santa Eulalia; a sus hijos **JULIO ALBERTO Y JOSÉ DANIEL REYES NALVARTE**, les deja en herencia la parte de la parcela San Bernardo, de 260.00 metros cuadrados, dividido en partes iguales para cada uno, que se encuentra ubicado en el lote 6, calle Alfonso de Silva, urbanización Las Magnolias, distrito de Surco, Lima; a su hija **MARÍA MERCEDES REYES NALVARTE**, le deja en herencia la mitad del terreno que le corresponde en el fundo Comuco, Surco, Lima y, la otra mitad del mismo terreno se lo deja para su nieta **MARÍA DEL PILAR OLIVERA REYES**, [...]. Finalmente, indica que es su última voluntad que todos los demás bienes que le correspondan sean heredados en partes iguales por sus cuatro hijos.

[...]

SEXTA: Declara que a su nieta **MARÍA DEL PILAR OLIVERA REYES** le ha dejado en calidad de legado una parte del terreno ubicado en el fundo Comuco y que accede a tal derecho con cargo al tercio de libre disposición que por ley le corresponde.

[...]. [El resaltado es nuestro].

De las cláusulas testamentarias transcritas, es posible arribar a las siguientes conclusiones:

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

- La testadora ha dispuesto de una determinada área de 260.00 m² (dividido en partes iguales) de la parcela San Bernardo a favor de sus hijos Julio Alberto y José Daniel Reyes Nalvarte, en calidad de herencia.
- Asimismo, la testadora deja en herencia la mitad del fundo Comuco a su hija María Mercedes Reyes Nalvarte, y la otra mitad, en calidad de legado, a su nieta María del Pilar Olivera Reyes.

10. A su vez, de la consulta al Registro de Predios de Lima, se verifica que el terreno rústico San Bernardo, de 12,301.70 m², y el Fundo Comuco, de 8,848.33 m², ambos del distrito de Santiago de Surco, constan inscritos en las partidas n.º 46485491 y n.º 12806133, respectivamente, cuya titularidad es de un régimen de copropiedad del que la testadora forma parte⁴.

Sin embargo, dado que el testamento se otorga de manera unilateral y al tratarse de un bien sujeto a copropiedad, la testadora únicamente podía disponer de las acciones y derechos que les correspondía sobre cada predio, no pudiendo disponer de la totalidad del bien como aparece en las disposiciones testamentarias transcritas.

De esta manera, la cláusula de disposición material por parte de testadora respecto a los inmuebles inscritos debe ser interpretada como un acto de disposición de las acciones y derechos que le correspondía a favor de sus hijos (herederos) y su nieta (legataria), quedando condicionada la adjudicación de las partes materiales a la futura independización y dentro de la relación interna entre sus herederos y la legataria.

11. En ese sentido, la partición tal como fue dispuesta por la testadora resulta jurídicamente imposible, por cuanto supone practicar un acto de disposición sobre bienes sujetos a copropiedad que, conforme al artículo 971 numeral 1 del Código Civil⁵, exige la aprobación de todos los copropietarios.

No obstante, ello no quiere decir que el acto solicitado (transferencia de dominio por sucesión testamentaria) no pueda acceder al Registro. En efecto, en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 19 y 20 de agosto del 2019, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

⁴ Véase el numeral IV de la presente resolución.

⁵ Artículo 971: Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

Acuerdo de determinación de cuotas sociales

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Dicho criterio se sustenta en la Resolución n.º 1069-2017- SUNARP-TR-L y la Resolución n.º 2027-2017-SUNARP-TR-L, mediante las cuales se admite que al interpretar el testamento se debe tener en cuenta el principio de conservación del acto, más aún cuando se está ante la imposibilidad de ejecutar, registralmente, la partición dispuesta en el testamento.

12. En atención a ello, y en aras de conservar en lo posible la voluntad de la testadora, es que esta instancia ha admitido la posibilidad de que se inscriban las cuotas ideales que determinen los herederos declarados y los beneficiarios, en razón de las partes materiales transferidas por el testador.

Por tanto, en aplicación del precedente de observancia obligatoria antes desarrollado, la partición material efectuada por la testadora (cuando es de imposible cumplimiento, jurídica y/o tabularmente) es sustituida por la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores, ello es así porque en el ámbito extrarregistral los sucesores ya son titulares de la masa hereditaria y dicha titularidad les habilita para que —en atención al derecho a la libertad contractual— puedan, en un momento posterior, cambiar, modificar, transformar o variar la situación jurídica dejada por el causante y adquirida tal cual por ellos, para lo cual se requiere la presentación de la escritura pública o instrumento público que lo contenga.

13. De esa manera, en el caso materia de análisis, deberá presentarse la escritura pública de determinación de cuotas ideales, en la que intervengan los herederos instituidos en el testamento y la legataria⁶, con lo cual tendrá acogida registral la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión testamentaria, por lo que **corresponde dejar sin efecto la observación y reformularla de acuerdo a lo expuesto precedentemente.**

14. De otro lado, el registrador también ha observado el título porque exige la presentación de mandato judicial que rectifique la sentencia anotada en el asiento D0004 de la partida n.º 46485491 del Registro de Predios de Lima,

⁶ En la Resolución n.º 125-2021-SUNARP-TR se estableció expresamente lo siguiente: «[...] de presentarse la escritura pública de determinación de cuotas ideales, deberán intervenir todos los herederos instituidos en el testamento o beneficiarios de los derechos reconocidos por el testador».

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

en el sentido de que el nombre correcto de María Victoria Nalvarte, como consta inscrito, es María Victoria Nalvarte Nalvarte.

En relación a ello, cabe comentar que el antedicho asiento D00004 se refiere a una carga⁷ con la que se salvaguarda la prioridad de la futura división y partición del predio inscrito en la indicada partida, pero no publicita en sí el dominio vigente de María Victoria Nalvarte; en otras palabras, no fundamenta su acceso al derecho de propiedad sobre el inmueble (cuotas ideales).

Más bien, la propiedad de aquella titular está plasmada en el asiento C00001 de la misma partida, en virtud de la cual ha adquirido derecho sobre el bien inscrito en mérito de la sucesión intestada de su abuelo Alberto Nalvarte Montes, cuyo entroncamiento es reiterado en la cláusula primera del testamento antes transcrito⁸, revelándose así un elemento fehaciente que permite concluir que la copropietaria María Victoria Nalvarte es la misma persona que la testadora María Victoria Nalvarte Nalvarte.

En consecuencia, es impertinente exigir que se rectifique por mandato judicial el referido asiento D00004, porque no aporta relevancia o utilidad a la rectificación rogada, siendo así, **este ámbito de la denegatoria también debe dejarse sin efecto.**

15. Por último, de la revisión de la partida n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima, se verifica que no consta anotado el recurso de apelación según lo establecido en el artículo 152 del RGRP⁹, por tanto, corresponde

⁷ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
Artículo 5.- Organización interna de la partida registral
La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

[...]

C) Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;

D) Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

[...].

⁸ Véase el fundamento noveno de la presente resolución.

⁹ Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento. Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

RESOLUCIÓN N.º 2693-2022-SUNARP-TR

disponer que la primera instancia extienda dicha anotación en la referida partida.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO la observación en todos sus extremos, y **REFORMULARLA** en los términos desarrollados en los considerandos 11 al 13 de la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación en la partida n.º 12806133 del Registro de Predios de Lima.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral