

# Universidad Católica de Santa María

## Escuela de Postgrado

### Maestría en Derecho Civil



**IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE TRASLADO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA POR LA FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DEL PREDIO EN LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS Y SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS EN EL DEPARTAMENTO DE AREQUIPA PERIODO 2015 – 2017**

Tesis presentada por la Bachiller:

**Carbajal Valdez, Noelia Katherine**

Para optar el grado académico de:

**Maestro en Derecho Civil**

Asesor:

**Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis**

**Arequipa – Perú**

**2019**

Arequipa, 2018 Diciembre 18

Señor Doctor  
José Villanueva Salas  
Director de la Escuela de Post-Grado  
de la Universidad Católica de Santa María  
Ciudad.-

De nuestra consideración:

En cumplimiento de lo dispuesto por su Despacho, procedemos a emitir el correspondiente dictamen sobre el trabajo de investigación denominado **“Imposibilidad de la Inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía Sucesión Testamentaria, por falta de independización de las distintas áreas del predio en los Testamentos por escritura pública inscritos y solicitudes de Inscripción de Títulos en el Departamento de Arequipa, período 2015-2017”**, presentado por la Bachiller doña Noelia Katherine Carbajal Valdez, para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil.

El referido trabajo que reviste originalidad en su desarrollo, aborda una problemática que cada vez resulta más recurrente, generando serias dificultades para la solución de casos como los que se ha analizado y que requieren alternativas de solución para enfrentar esta problemática.

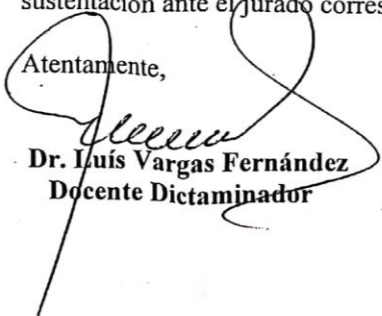
El desarrollo del trabajo comprende en la parte teórica Dos Títulos referidos a la Traslación de Dominio del Derecho de Propiedad vía Sucesión y El Derecho Registral como Garantía de Seguridad Jurídica, con sus respectivos Capítulos de temas específicos.

El Título III contiene los resultados de la investigación ejecutada en los tres modelos analizados que será materia de sustentación en las previas orales.

El trabajo concluye con la formulación de 4 conclusiones de singular importancia y 4 sugerencias como resultado del mismo, los que guardan relación con los objetivos propuestos; como aporte concreto, la formulación de un anteproyecto de ley modificatorio del artículo 686 del Código Civil y se consigna además la bibliografía consultada.

Estimando que el trabajo ejecutado ha alcanzado los objetivos trazados en el plan de investigación y la hipótesis planteada, consideramos que puede ser objeto de sustentación ante el jurado correspondiente.

Atentamente,



Dr. Luis Vargas Fernández  
Docente Dictaminador

Arequipa, 22 de marzo de 2019

Sr. Director de la Escuela de Post-grado de la Universidad Católica de Santa María

De mi consideración:

Que habiendo sido nombrado como integrante de la Comisión Dictaminadora de la investigación titulada: *"Imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio en los testamentos por escritura pública inscritos y solicitudes de inscripción de títulos en el departamento de Arequipa, período 2015 - 2017"* presentada por la bachiller Noelia Katherine Carbajal Valdez.

En este sentido, y de acuerdo a lo establecido en el Inc. h) del artículo 12, Título III, Capítulo III del Reglamento de Grados y Títulos, procedemos a pronunciarnos sobre el trabajo propuesto, y si tiene el mérito suficiente para ser sustentado oralmente.

**I. ANÁLISIS DEL TRABAJO INDIVIDUAL DE INVESTIGACIÓN:**

Habiendo revisado la versión final del borrador del trabajo de investigación presentado tanto en los aspectos metodológicos, como en el fondo del tema tratado, se plasman a continuación las principales observaciones al mismo:

**1. En cuanto a la hipótesis planteada:**

La Hipótesis planteada ha sido demostrada ya que a través de un análisis estadístico y dogmático se han demostrado las diversas dificultades que tiene la inscripción registral de traslado de dominio de un bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las áreas físicas del predio.

**2. En cuanto a los objetivos planteados:**

Los objetivos planteados han sido cumplidos, al haberse determinado la naturaleza jurídica del acto de transferencia vía sucesión testamentaria y las causas que imposibilitan su inscripción. Asimismo, se han identificado los efectos de la imposibilidad de la inscripción de la transferencia de dominio y se han desarrollado las alternativas que tienen los sucesores para materializar la última voluntad del causante

**3. En cuanto a las conclusiones planteadas:**

- Existe concordancia entre los objetivos planteados y las conclusiones arribadas.
- Las conclusiones responden a la investigación realizada respecto a la problemática en la inscripción de registral del traslado de dominio de bienes inmuebles vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las áreas del predio.

**II. CONCLUSIÓN:**

En virtud a lo señalado y las observaciones anotadas, concluimos en que la sustentación de la tesis resultaría viable.

Atentamente



José Alfredo Lovón Sánchez  
Miembro de la Comisión Dictaminadora



*Universidad Católica de Santa María*

Señor Doctor  
JOSE VILLANUEVA SALAS  
Director de la Escuela de Postgrado  
Universidad Católica de Santa María  
Ciudad

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con la finalidad de hacer de vuestro conocimiento el dictamen del Borrador de tesis solicitado por su despacho en el expediente N° 20180000052823, correspondiente a la Bachiller CARBAJAL VALDEZ Noelia Katherine, en la forma siguiente:

DICTAMEN DE BORRADOR DE TESIS PARA EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL

**Título:** "Imposibilidad de la inscripción registral de Traslado de Dominio de bien inmueble vía Sucesión Testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio en los Testamentos por Escritura Pública inscritos y solicitudes de inscripción de títulos en el departamento de Arequipa período 2015 - 2017"

**Dictamen:**

Habiéndose subsanado la observación anterior, considero que el proyecto reúne las condiciones indispensables para su **aprobación** y posterior desarrollo.

Es el dictamen que emito para los fines académicos consiguientes.

Arequipa, 2019 enero 09.



Mgter. Jorge L. Almenara Sandoval  
Docente



*A mis padres por el constante apoyo y confianza que me brindaron a lo largo de mi vida académica, porque sin ellos no habría sido capaz de lograr este objetivo.*



*“Un buen Derecho Sucesorio alienta la formación de la riqueza, en tanto que la persona forma su patrimonio generalmente no con fines egoístas o individualistas, sino para satisfacer necesidades personales, pero también para proteger a los suyos, tanto en vida como para después de su muerte.”*

*Benjamín Aguilar Llanos.*

## ÍNDICE GENERAL

LISTA DE ABREVIATURAS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>HIPÓTESIS</b>	<b>5</b>
<b>OBJETIVOS</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO I</b>	<b>6</b>
<b>LA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD VÍA SUCESIÓN</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>8</b>
<b>EL DERECHO A LA PROPIEDAD</b>	<b>8</b>
1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD	8
1.1. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	10
1.2. IMPORTANCIA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD	11
1.3. TIPOS DE PROPIEDAD SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES	11
1.4. FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	12
1.5. FORMALIDAD	12
1.6. LA COPROPIEDAD	13
1.7. LA PARTICIÓN	14
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>16</b>
<b>LA SUCESIÓN EN GENERAL</b>	<b>16</b>
2. TRANSMISIÓN SUCESORIA	16
2.1. LA HERENCIA	18
2.2. ELEMENTOS DE LA SUCESIÓN MORTIS CAUSA	18
2.3. CLASES DE HEREDEROS	19
2.4. CONDICIONES PARA HEREDAR	20
2.5. APERTURA DE LA SUCESIÓN	20
2.5.1. MOMENTO DE LA TRANSMISIÓN	20
2.5.2. VOCACIÓN HEREDITARIA	21
2.5.3. ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA	21
2.5.4. RENUNCIA DE LA HERENCIA	21
2.6. REPRESENTACIÓN SUCESORIA	22
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>25</b>
<b>SUCESIÓN TESTAMENTARIA</b>	<b>25</b>
3. EL TESTAMENTO	25
3.1. FUNDAMENTO DEL TESTAMENTO	28
3.2. ELEMENTOS DEL TESTAMENTO	29

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TESTAMENTO	29
3.4. CONTENIDO DEL TESTAMENTO	30
3.5. CLASES DE TESTAMENTOS	32
3.6. BENEFICIOS DEL TESTAMENTO	38
3.7. INSTITUCIÓN DE HEREDEROS Y LEGATARIOS	38
3.8. REVOCACIÓN DE LOS TESTAMENTOS	40
3.9. CADUCIDAD DE LOS TESTAMENTOS	41
3.10. NULIDAD DE LOS TESTAMENTOS	42
3.11. INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS	44
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>46</b>
<b>LA SUCESIÓN INTESTADA</b>	<b>46</b>
4. SUCESIÓN INTESTADA	46
4.1. REQUISITOS	47
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>48</b>
<b>INDIVISIÓN Y PARTICIÓN DE LA HERENCIA</b>	<b>48</b>
5.1. LA INDIVISIÓN DE LA HERENCIA	48
5.2. LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA	50
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>51</b>
<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	<b>51</b>
<b>TÍTULO II</b>	<b>53</b>
<b>EL DERECHO REGISTRAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>53</b>
<b>EL DERECHO REGISTRAL</b>	<b>53</b>
1.1. CONCEPTO	53
1.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL	54
1.3. LOS REGISTROS PÚBLICOS	54
1.4. LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN LA FUNCIÓN REGISTRAL	56
1.5. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	59
1.5.1. OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO	59
1.6. EL REGISTRO DE PREDIOS	59
1.6.1. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS	60
1.6.2. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS TRASLATIVOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS	60
1.7. EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES	61
1.7.1. INSCRIPCIÓN DEL TESTAMENTO EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES	62
1.7.2. INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS POR SUCESIÓN INTESTADA EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES	63
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>64</b>
<b>LA INDEPENDIZACIÓN</b>	<b>64</b>
2. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS	64
2.2. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS	65
2.2.1. PROCEDIMIENTO CON APROBACIÓN MUNICIPAL	66
2.2.2. PROCEDIMIENTO VÍA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES	67
2.2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE	67
2.3. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS	68

2.4. INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS A LOS RÉGIMENES ESTABLECIDOS EN LA LEY N° 27157	70
2.5. LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA	70
2.5.1. FUNDAMENTO DEL RÉGIMEN	70
2.5.2. ESTRUCTURA	71
2.6. RÉGIMEN LEGAL	71
2.7. EL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN	71
2.8. EL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD	72
2.9. EL REGLAMENTO INTERNO	72
2.10. JUNTA DE PROPIETARIOS	72
2.11. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PRINCIPALES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	72
2.12. FALTA DE CONOCIMIENTO DE NORMAS TÉCNICAS AL OTORGAR EL TESTAMENTO	74
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>76</b>
<b>LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN</b>	<b>76</b>
3.1. DEFINICIÓN DE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN	76
3.1.1. LA EDIFICACIÓN	76
3.1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE	77
3.1.3. PREDIOS SOBRE LOS QUE RECAE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN	77
3.1.4. LEGITIMADOS A EFECTUAR LA DECLARACIÓN	78
3.1.5. PROCEDIMIENTOS PARA EFECTUAR LA DECLARACIÓN	78
<b>TÍTULO III</b>	<b>83</b>
<b>IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE TRASLADO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA POR LA FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DEL PREDIO</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>84</b>
<b>ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>84</b>
<b>1. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 1: FORMULARIO DE PREGUNTAS” RESPECTO AL NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL TEMA POR PARTE DE LA CIUDADANÍA.</b>	<b>84</b>
TABLA N.° 1	85
GRÁFICA N.° 1	86
TABLA N.° 2	88
GRÁFICA N.° 2	89
TABLA N.° 3	90
GRÁFICA N.° 3	91
TABLA N.° 4	93
GRÁFICA N.° 4	95
TABLA N.° 5	97
GRÁFICA N.° 5	98
TABLA N.° 6	99
GRÁFICA N.° 6	100
TABLA N.° 7	102
GRÁFICA N.° 7	103
TABLA N.° 8	104
GRÁFICA N.° 8	105
TABLA N.° 9	107
GRÁFICA N.° 9	108

TABLA N.º 10	109
GRÁFICA N.º 10	110
TABLA N.º 11	111
GRÁFICA N.º 11	112
TABLA N.º 12	114
GRÁFICA N.º 12	115
TABLA N.º 13	116
GRÁFICA N.º 13	117
TABLA N.º 14	119
GRÁFICA N.º 14	120
1.1. CUADRO DE MATRICES	121
<b>2. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 2: FICHA DE OBSERVACIÓN ESTRUCTURADA” RESPECTO A LAS UNIDADES DE ESTUDIO COMPUESTAS POR LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE SUCESIONES DE AREQUIPA.</b>	<b>124</b>
TABLA N.º 1	124
GRÁFICA N.º 1	125
TABLA N.º 2	126
GRÁFICA N.º 2	128
TABLA N.º 3	130
GRÁFICA N.º 3	131
TABLA N.º 4	132
GRÁFICA N.º 4	134
TABLA N.º 5	135
GRÁFICA N.º 5	136
TABLA N.º 6	138
GRÁFICA N.º 6	139
<b>3. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 3: FICHA DE OBSERVACIÓN ESTRUCTURADA” RESPECTO A LAS UNIDADES DE ESTUDIO COMPUESTAS POR LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR TESTAMENTO PRESENTADAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA.</b>	<b>140</b>
TABLA N.º 1	141
GRÁFICA N.º 1	142
TABLA N.º 2	143
GRÁFICA N.º 2	144
TABLA N.º 3	146
GRÁFICA N.º 3	147
TABLA N.º 4	149
GRÁFICA N.º 4	150
TABLA N.º 5	151
GRÁFICA N.º 5	152
TABLA N.º 6	155
GRÁFICA N.º 6	156
TABLA N.º 7	157
GRÁFICA N.º 7	158
TABLA N.º 8	159
GRÁFICA N.º 8	160
TABLA N.º 9	161
GRÁFICA N.º 9	162
TABLA N.º 10	171
GRÁFICA N.º 10	172
4. CUADRO DE MATRICES	173

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>177</b>
<b>SUGERENCIAS</b>	<b>180</b>
<b>PROYECTO DE LEY</b>	<b>182</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>186</b>
<b>HEMEROGRAFÍA</b>	<b>190</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>191</b>
<b>PROYECTO DE TESIS</b>	<b>191</b>



## LISTA DE ABREVIATURAS

**Ibid.** En el mismo lugar

**p.** Página

**pp.** Páginas



## RESUMEN

La presente tesis se encuentra centrada en el tema relacionado a la disposición testamentaria que se ha efectuado sobre bienes inmuebles considerando la partición física de éstos, si bien en ejercicio del derecho de propiedad y de la autonomía de la voluntad que le permiten al propietario de un bien disponer de él para después de su muerte, sin cumplir con otro tipo de condiciones y requisitos que quizás el testador desconocía por falta de una adecuada orientación legal, circunstancia que origina que los sucesores no puedan conseguir la inscripción de la transferencia a su favor.

Para ello, la investigación comprende tres títulos; en el primer título desarrollaremos la transmisión sucesoria, que incluye tanto a la sucesión testamentaria (que es la que en este estudio presenta un inconveniente) así como a la sucesión intestada (sólo para efectos de compararlas y porque ésta se utiliza de forma supletoria cuando no se otorgó testamento o cuando éste es declarado nulo u objeto de caducidad), pues es de acuerdo a las disposiciones sobre el Derecho de Sucesiones que se logra legitimar el derecho de propiedad que adquieren los herederos.

De otro lado y dado que por la transmisión sucesoria el testador hizo ejercicio de su derecho de propiedad, se analizará este último, reconocido en la Constitución Política del Perú, en el Código Civil y en diversos Tratados a los que el Perú se encuentra adscrito y esto dado que en ejercicio del derecho de propiedad, el titular de aquél puede usar, disfrutar, disponer o reivindicar sus bienes, tanto en vida como para después de su fallecimiento.

Además de ello, se debe tomar en cuenta, que si bien la inscripción de diversos actos jurídicos en los Registros Públicos no es constitutiva del derecho de propiedad (dado que tenemos un sistema consensual en el que la transferencia de bienes inmuebles se perfecciona con el consentimiento de las partes), ésta le otorga al ciudadano seguridad jurídica respecto de los actos jurídicos y contratos que realiza, por lo tanto puede gozar de todos los beneficios otorgados cuando se accede al Registro, por lo cual el segundo título comprende el estudio del Derecho Registral y actos relacionados a éste.

Ahora bien, es importante conocer la causa del problema y poder proponer soluciones y si éstas serán preventivas (para futuros casos) o solamente correctivas (para los que ya existen y no logran la inscripción registral); todo esto para luego poder sugerir la modificación de un artículo del Código Civil que obligue al testador a tener en consideración que cuando se disponga de partes de inmuebles inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos previamente éstas deben haber sido independizadas de conformidad con los requisitos previstos en las normas técnicas pertinentes.

Finalmente en el tercer título de la investigación se expone la parte estadística, el análisis de los resultados obtenidos luego de usar los instrumentos, como son, el cuestionario de preguntas que ha sido efectuado a un grupo de personas a efectos de establecer el nivel de conocimiento sobre el tema y la ficha de observación mediante la cual apreciamos qué circunstancias son las que impiden la inscripción del traslado de dominio de los bienes que integran la herencia así como las razones que expone el Registro y cómo han culminado estos procedimientos, datos que son necesarios para determinar las causas, consecuencias y medidas que deben adoptarse.

Con esto se llegó a determinadas conclusiones y sugerencias que se pueden apreciar en la parte final de la investigación.

**PALABRAS CLAVE:** Testamento, propiedad, partición, independización.

## ABSTRACT

The present thesis is focused on the topic related to the testamentary disposition that has been carried out on real estate considering the physical partition of these, although in exercise of the property right and the autonomy of the will that allow the owner of a property to dispose of it after his death, without fulfilling another type of conditions and requirements that perhaps the testator was unaware of due to the lack of an adequate legal orientation, circumstance that causes that the successors cannot obtain the inscription of the transfer in their favour.

For this purpose, the research comprises three titles; in the first title we will develop the succession transmission, which includes both the testamentary succession (which in this study presents a disadvantage) as well as the intestate succession (only for purposes of comparison and because it is used as a supplement when no will was granted or when the will is declared null and void or subject to expiration), since it is in accordance with the provisions on Inheritance Law that the property right acquired by heirs is legitimized.

On the other hand, and given that through the succession the testator exercised his right to property, the latter will be analyzed, recognized in the Political Constitution of Peru, in the Civil Code and in various Treaties to which Peru is attached and this given that in the exercise of the right to property, the owner of the same may use, enjoy, dispose of or claim his property, both in life and after his death.

In addition, it should be taken into account that although the registration of various legal acts in the Public Registries is not constitutive of the right to property (given that we have a consensual system in which the transfer of real estate is perfected with the consent of the parties), it gives the citizen legal certainty regarding the legal acts and contracts performed, therefore can enjoy all the benefits granted when accessing the Registry, so the second title includes the study of Registration Law and acts related to it.

However, it is important to know the cause of the problem and to be able to propose solutions and whether these will be preventive (for future cases) or only corrective (for those that already exist and do not achieve registration); all this in order to be

able to suggest the modification of an article of the Civil Code that obliges the testator to take into consideration that when parts of properties registered in the Registry of Property of the *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*, these must previously have been independent in accordance with the requirements established in the pertinent technical norms.

Finally, the third title of the research presents the statistical part, the analysis of the results obtained after using the instruments, such as the questionnaire that has been carried out to a group of people in order to establish the level of knowledge on the subject and the observation card by means of which we appreciate the circumstances that prevent the registration of the transfer of ownership of the assets that make up the inheritance, as well as the reasons presented by the Registry and how these procedures have culminated, data that is necessary to determine the causes, consequences and measures that should be adopted.

This led to certain conclusions and suggestions that can be seen in the final part of the investigation.

**KEY WORDS:** Testament, property, partition, independence.

## INTRODUCCIÓN

Uno de los derechos que el Ordenamiento Jurídico busca proteger es el derecho a la propiedad, sin embargo ¿qué hace falta para que podamos disfrutar plenamente de éste?; el registro correspondiente, que si bien no es constitutivo, ni formalidad *ad solemnitatem* en muchos casos, se requiere a efectos de gozar de la seguridad jurídica que otorga a los usuarios del servicio a través de la publicidad.

Actualmente para contratar las personas se basan en la fe del Registro Público para asegurar que su prestación pueda ser posible sin mayor riesgo o para afrontar posibles riesgos producto de factores externos que vayan a atentar en contra de ella.

Es innegable que cada vez es más importante contar con la famosa “inscripción registral”; sin embargo a veces no podemos hacer uso de ésta por no cumplir con determinados requerimientos de acceso al Registro, y es uno de estos problemas los que se abordarán en la presente tesis, concretamente, de aquellos casos en los que se dispone de bienes inmuebles mediante testamento, que muy bien, cumplieron con las formalidades para su otorgamiento y hasta para su inscripción en el Registro de Personas Naturales – Registro de Testamentos, no obstante, al momento de querer surtir otro tipo de efectos, mediante la inscripción ahora, en el Registro de Predios, se ven imposibilitados por cuanto las disposiciones del testador no fueron dadas de acuerdo a otro tipo de normas (técnico legales en este caso) aplicables necesariamente, que imposibilitan su inscripción, esto es, en aquellos supuestos en los que el causante transfirió porciones de área física del predio (es decir, realizó la partición física de la masa hereditaria) sin previamente haber efectuado el procedimiento de independización necesario, ya sea por haberse subdividido (fraccionado) el terreno o seccionado una edificación, sin haberse acudido al Registro, procedimientos que en la mayoría de los casos tampoco pueden ser culminados por los herederos, en vista a que el contenido del testamento puede ser incongruente con el fraccionamiento o seccionamiento planteado y es más, podría darse el caso de que la declaración efectuada por el propio testador sobre la que se basa el procedimiento, atenta contra las normas de la materia (sobre edificaciones o subdivisiones), por ejemplo por no asegurar

dimensiones mínimas de habitabilidad de las áreas de las cuales está disponiendo.

La importancia del tema viene dada por el respeto a la voluntad del causante y al derecho de propiedad que tiene el titular de un bien (en aplicación del artículo 923° del Código Civil y artículo 2°, inc.16 de la Constitución Política del Perú) y de su autonomía de la voluntad que le permite actuar conforme a su criterio, pero que como todo derecho requiere ser regulado, con esto, se asegura que pueda ser libremente cumplida su voluntad después de su fallecimiento y se evita que los herederos sufran los perjuicios por no haberse realizado el procedimiento preliminar para la disposición de los bienes del causante así ya ellos no tendrían que afrontar esta carga.

Se podrá apreciar que en muchos casos, se ha hecho difícil efectivizar el testamento (una vez inscrito en el Registro de Personas Naturales) porque se pretende registrar el traslado de dominio de los bienes hereditarios a los sucesores, pero los términos en los que se dejó el testamento no lo permiten, pues el testador, quiso hacer la partición antes de su muerte pero la forma en la que la hizo fue sin respetar los procedimientos para estos casos, por ejemplo, el testador tenía un terreno inscrito como tal en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, edificó, sin autorización de la municipalidad y sin declarar la edificación, una construcción de dos pisos, tenía seis hijos a los cuales decide heredar de la siguiente forma; para el hijo N° 1 *“las dos habitaciones del primer piso más el baño”*, para el hijo N° 2 *“un cuarto y cocina”*, para el hijo N° 3 *“la parte de atrás, junto al patio en la que puede construir”*, para el hijo N° 4 *“las habitaciones junto a las gradas y el baño al costado del ventanal”*, para el hijo N° 5 *“la salita, la cocina y la habitación que ya construyó”* y para el hijo N° 6 *“toda la parte de atrás junto a las habitaciones del hijo N° 4”*; ¿cómo pueden interpretarse esas disposiciones?, no existe claridad, no se tiene certeza de en qué piso se ubicará cada parte heredada, ahora bien, como no se hizo la declaratoria de edificación en el Registro de Predios, primero deberá regularizarse ésta, luego, el seccionamiento para que cada sucesor pueda tener una partida independiente que comprenda sólo la parte heredada, pero ¿cumplirán estas “unidades” los requerimientos técnicos mínimos para cumplir la función de vivienda? ¿O por lo menos un uso apropiado?, como adelanto se puede ir mencionando que existen condiciones básicas para que puedan constituirse unidades inmobiliarias como secciones, departamentos, etc.,

que sean destinadas a fines de vivienda u otros, principalmente el de vivienda, en estos casos las normas técnicas requieren que se compongan de ambientes para aseo (servicios higiénicos) y para usos múltiples (dormitorio porque se debe asegurar un área para descanso), ambientes que como mínimo requiere una unidad destinada a ser una “vivienda”, de otro lado cada una de éstas deberá contar con no menos de 40 m<sup>2</sup> de área techada o construida cuando no tenga posibilidades de expansión o 25 m<sup>2</sup> cuando sí las tiene, sólo así pueden ser independizadas estas áreas y por tanto finalmente podrán contar con una partida registral autónoma, no obstante el testador omitió realizar alguno de los procedimientos descritos y por el contrario, no tendrá amparo al haberse efectuado transgrediendo las normas correspondientes. Ahora los herederos tienen el dilema de no saber cómo regularizar esta situación.

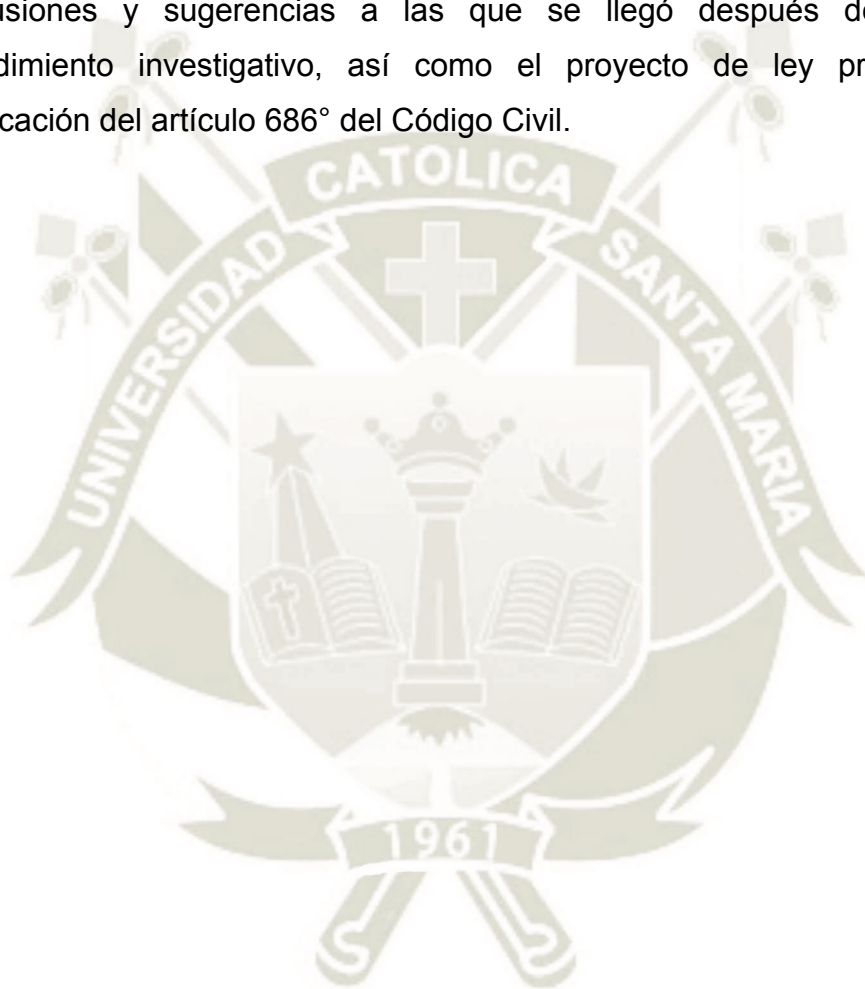
Una solución planteada de forma inicial consistiría en ejercer el derecho de renuncia a la herencia (bajo determinados supuestos pues en este caso tendría que operar la figura de la representación trasladándose de todas formas el mismo problema), lo que originaría que ya no surta efecto el testamento y pueda tramitarse el procedimiento de sucesión intestada, empero, si éste derecho no fue invocado y se aceptó la herencia por no haber renunciado en el plazo concedido por la norma, esto es, tres meses si el heredero está en el territorio de la República o seis si se encuentra en el extranjero o simplemente no haber imaginado las consecuencias de la aceptación expresa, no tendrían otra alternativa.

En virtud de esto, la investigación se desarrollará en tres títulos, el Título I (compuesto por 6 capítulos) referido a la traslación de dominio vía sucesión para lo cual se abordarán temas como el de disposición de bienes por parte del testador, el derecho de propiedad, la sucesión en general, principalmente la sucesión testamentaria, sucesión intestada, entre otros; en el Título II (compuesto por 3 capítulos) se revisará el tema referido al Derecho Registral como garantía de seguridad jurídica y los procedimientos para la independización principalmente.

Como podremos apreciar en esta tesis se van a desarrollar conceptos enmarcados dentro el Derecho de Sucesiones porque el problema central resulta de la disposición que se realiza mediante testamento, asimismo se pondrán en práctica conocimientos sobre Derechos Reales, pues el testador ejerce su derecho de

propiedad (a través de la disposición), propiedad que luego adquieren sus herederos, además de esto, nociones de Derecho Registral, Urbanístico e Inmobiliario, debido a que pautas de estos son ignoradas por el testador; todo el estudio de estos temas se encuentra comprendido dentro del Derecho Civil.

Seguidamente, en el Título III se procederá al análisis de los resultados respecto a la aplicación de los instrumentos propuestos, finalmente se consignarán las conclusiones y sugerencias a las que se llegó después de realizado el procedimiento investigativo, así como el proyecto de ley propuesto sobre modificación del artículo 686° del Código Civil.



## HIPÓTESIS

**DADO QUE** se otorga testamento efectuando la partición física del predio sin tomar en cuenta diversas disposiciones técnico-legales sobre independización del mismo.

**ES PROBABLE QUE** exista imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio.

## OBJETIVOS

- ❖ Delimitar la naturaleza jurídica del acto de transferencia de dominio vía sucesión testamentaria conforme los testamentos por escritura pública.
- ❖ Determinar las causas que imposibilitan la inscripción de la transferencia de dominio vía testamento de un predio en los títulos o solicitudes de inscripción de títulos presentados a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- ❖ Identificar los efectos de la imposibilidad de la inscripción de la transferencia de dominio por testamento en el Registro de Predios.
- ❖ Conocer qué alternativas tienen los sucesores para materializar la última voluntad del causante.

## TÍTULO I

### LA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD VÍA SUCESIÓN

Al fallecimiento de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se transmiten a sus sucesores, esto según nuestro Código Civil<sup>1</sup>, existiendo para ello, dos formas por las cuales se va a canalizar la sucesión, las mismas que serán estudiadas en esta tesis. Una es la sucesión testamentaria y la otra la sucesión intestada.

Principalmente para este análisis, se dará mayor importancia a la testamentaria por cuanto, expresa la voluntad propia del testador, quien dentro de sus facultades puede disponer de sus bienes en vida así como también para después de su fallecimiento; en virtud de ello puede establecer los límites y parámetros en cuanto a la repartición de la herencia que vaya a otorgar, cumpliendo con las normas que al respecto existan; sin embargo muchas veces otorga su testamento sin previamente haberse informado o tomado conocimiento de que para efectuar la partición física de la masa hereditaria, a través de la disposición de diversas áreas (estrictamente porciones físicas) de

---

<sup>1</sup> Artículo 660° del Código Civil Peruano. “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”.

un mismo predio, éstas deben haberse independizado<sup>2</sup>, es decir, constituir unidades independientes, previa declaratoria de edificación por autorización municipal (al amparo de la Ley N° 29090) o vía regularización (sólo en los supuestos contemplados por la Ley N° 27157) o de subdivisión - desmembración que comprende el fraccionamiento del terreno en sí, actos que finalmente son inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que culminan con el otorgamiento de una nueva partida registral para cada unidad resultante de alguno de los procedimientos citados, en respeto irrestricto del principio de especialidad (sustentado en el sistema de folio real) por el cual por cada bien debe abrirse una partida registral.

La independización consiste en sí, en crear una nueva partida registral que comprende sólo una fracción del predio transferido por el testador (lo cual sería ideal de realizarse de la forma apropiada).

En razón a esto, deben tratarse los temas correspondientes al Derecho de Sucesiones (por ser la forma legal mediante la cual el causante dispondrá de los bienes para después de su fallecimiento), el derecho de propiedad, que algunos llaman, el derecho real por excelencia (porque permite que el testador pueda disponer de su patrimonio en base a todos los atributos de este derecho) y el Derecho Registral por otorgar publicidad y seguridad jurídica a la traslación del patrimonio mediante el testamento y al que no se puede acceder debidamente por presentarse dificultades en cuanto a la voluntad del testador y las leyes que el Registro aplica.

---

<sup>2</sup> De conformidad con el artículo 115° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios *"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 este Reglamento."*

## CAPÍTULO I

### EL DERECHO A LA PROPIEDAD

#### 1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD<sup>3</sup>

Es un derecho fundamental en las sociedades tradicionales y democráticas de naturaleza real, por el que se ejerce un poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, atribuyéndose a su titular la facultad y/o capacidad de disponer y disfrutar del mismo, con algunas limitaciones que la ley impone<sup>4</sup>, siempre de la mano con el respeto irrestricto al bienestar de los demás.

De esta forma, nuestra Carta Magna, en su artículo 2, numeral 16, ha reconocido a la propiedad y la herencia como derecho fundamental de la persona, asimismo el artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que el derecho de propiedad es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, sin embargo sólo por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago de una indemnización justipreciada, el Estado podrá privar de este derecho a su titular; del mismo modo la Convención

<sup>3</sup> Según nuestro Código Civil (artículo 923°) *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

<sup>4</sup> Para Enrique Bernaldes Ballesteros la propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas, disfrutarlas, es decir, percibir sus frutos, disponer de ellas, es decir, transferirlas de quien las ha usurpado. La Constitución Comentada. ICS Editores, Lima, 1997. p. 149.

Americana de Derechos Humanos<sup>5</sup> establece que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, no obstante la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social; además que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley<sup>6</sup>.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación, siendo que, para que se cumpla tal condición, en general, se requieren las siguientes condiciones básicas:

- ❖ Que el bien sea útil;
- ❖ Que el bien exista en cantidad limitada; y
- ❖ Que sea susceptible de ocupación.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales, como son el uso (*iusutendi*), el disfrute (*iusfruendi*) y la disposición (*iusabutendi*).

*“En su acepción más técnica, la propiedad es el derecho real que recae sobre cosas corporales y atribuye a su titular un poder general y pleno sobre las mismas”<sup>7</sup>.* Por ejemplo, yo soy propietaria respecto de mis libros y todo el material que obtuve durante mi carrera y durante la maestría, puedo disfrutar de él y hasta disponer de aquél si ya no lo necesito o así conviene a mis intereses; de igual forma, un tercero es propietario de una casa, un auto, una bicicleta, etc., y ese derecho que tiene sobre esos objetos le permite, usarlos, disfrutarlos,

---

<sup>5</sup> Conocida también como Pacto de San José por haberse llevado a cabo en San José, Costa Rica del 7 al 22 de noviembre de 1969.

<sup>6</sup> Dicho proceso se encuentra referido a la expropiación, que en el Perú se encuentra regulada por el Decreto Legislativo N° 1192 que aprueba la ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, la cual contempla la posibilidad de que el Estado adquiera el inmueble identificado como necesario a título oneroso haciendo una oferta previa para la adquisición al propietario que incluya una forma de compensarlo por el perjuicio que le generará con la privación de su derecho.

<sup>7</sup> Castán, J. (1982). Derecho Civil Español, Común y Foral, T. II, Vol. 1°. Madrid: Reus. pp. 86 y ss.

disponerlos y reivindicarlos en caso haya sido privado de estos.

*“Se puede afirmar entonces que entre los derechos reales, el de propiedad otorgaría un señorío pleno sobre la cosa; los demás sólo conceden sobre aquella diferentes poderes en orden a la utilidad que puede proporcionar en ciertos aspectos (obtener frutos por ejemplo); utilizarla en una determinada faceta (constituir servidumbre); que su valor sirva de garantía a lo que se nos debe (hipoteca), pero no un dominio total de la misma”<sup>8</sup>. En vista a ello, si bien es el más amplio de los derechos reales, termina constituyendo un señorío parcial, por el carácter limitativo de este derecho frente al derecho de los demás.*

### 1.1. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

❖ **Es un derecho real:**

La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales que se ejerce sobre los bienes u objetos, ya que los demás parten de ella; por ejemplo el derecho de posesión que puede ejercerse como consecuencia del derecho de propiedad con la que cuenta el titular del mismo.

❖ **Es un derecho autónomo:**

No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente; son los demás derechos que pueden ser dependientes y accesorios a éste; por ejemplo el derecho de posesión.

❖ **Es perpetuo:**

La propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo; salvo que se efectúe algún acto de transferencia voluntario o dispuesto mediante orden judicial o similar.

---

<sup>8</sup> Albaladejo, M. (2010). Compendio de Derecho Civil. Madrid: EDISOFER S. L. p. 359.

❖ **Es un derecho exclusivo:**

La propiedad es exclusiva porque sólo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.

❖ **Es un derecho inviolable:**

Se encuentra garantizado por la Constitución y el Estado, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.

❖ **Es oponible:**

Es oponible a terceros, quienes además serán excluidos del ámbito del derecho del propietario.

## 1.2. IMPORTANCIA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD

Este derecho nos permite tener la exclusividad sobre los bienes y poder ejercitar otro tipo de facultades sobre ellos, como el uso, disfrute, etc., lo cual conlleva a la satisfacción de nuestras propias necesidades básicas.

De otro lado debemos tener presente, que cuando nos referimos al derecho de propiedad, éste abarca no sólo ciertos aspectos como la propiedad de una casa, un terreno, inclusive la propia vida, sino que va más allá y ampara varios derechos pero cada uno con su propio criterio y formación legal independiente uno del otro<sup>9</sup>.

## 1.3. TIPOS DE PROPIEDAD SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Tomando en consideración el tema de investigación tendría relevancia la siguiente clasificación:

❖ **Propiedad mueble.-** (Bienes susceptibles de trasladarse – bienes muebles).

---

<sup>9</sup> Arnaiz, R. (2010). Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, primera edición. España: Aranzadi S.A.

❖ **Propiedad inmueble.-** (Bienes no trasladables – inmuebles).

#### 1.4. FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD<sup>10</sup>

Para esta investigación únicamente tomaremos en cuenta el criterio sobre bienes inmuebles, sin embargo se hace la precisión de que la propiedad mueble según nuestro Código Civil se adquiere por “*traditio*” o tradición, es decir por la entrega física al acreedor.

En referencia a la propiedad inmueble, ésta según nuestro sistema consensual<sup>11</sup> se adquiere por el solo acuerdo de las partes.

En ese mismo sentido, el artículo 949° del Código Civil establece que “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*”

En ese entender, bastaría el acuerdo de los contratantes para considerar que se ha producido la transferencia de un inmueble; no obstante, ello no implica que en todos los casos no se requiera de determinada formalidad para el perfeccionamiento del contrato, por ejemplo, tenemos el caso de la donación de bienes inmuebles que debe realizarse mediante escritura pública, imponiéndose de lo contrario la sanción de nulidad del acto jurídico; conforme expresa el artículo 1625° del Código Civil.

#### 1.5. FORMALIDAD

La formalidad depende del tipo de acto jurídico que se realice, como se citó con anterioridad, para una donación se requiere del otorgamiento de escritura pública ante Notario Público para que dicho acto sea válido.

---

<sup>10</sup> De conformidad con el artículo 947° del Código Civil peruano “*La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente*” y con el artículo 949° “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”.

<sup>11</sup> Gonzales, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, segunda edición. Lima: Jurista Editores.

En el caso de la transferencia vía sucesión testamentaria, a la muerte del causante, inmediatamente, se transfiere la propiedad de todos sus bienes a sus herederos, no obstante y a pesar de que estos tienen y gozan de todos los atributos del derecho de propiedad, para hacer eficaces los mismos o asegurarlos, acuden al Registro correspondiente, como parte del curso del procedimiento de sucesión testamentaria, la misma que debe ser inscrita en el Registro de Testamentos (conforme precisa el artículo 73° del Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado) y posteriormente debe efectuarse la inscripción del traslado de dominio respectivo en el Registro de Predios, en el Registro de Propiedad Vehicular o en el Registro de Personas Jurídicas (según corresponda y de acuerdo a lo contemplado en el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, toda vez que las inscripciones en el Registro de Testamentos no producen efectos traslativos directamente en los Registros antes citados), para publicitar que son ellos, ahora los titulares del derecho de propiedad transmitido por su causante y que gozan de todas las ventajas que el registro les ofrece.

Téngase en cuenta que no basta la simple adquisición del derecho de propiedad, sino que se hace necesaria la exclusión de los demás para que sea oponible (*erga omnes*) la propiedad a los terceros, se requiere que se publicite dicha titularidad que puede estar constituida por la posesión y/o registro<sup>12</sup>.

## 1.6. LA COPROPIEDAD

En cuanto a la copropiedad el artículo 969° del Código Civil contempla que “*Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas*”. Es decir, cuando un bien pertenece por cuotas ideales (porcentaje no materializado en un área física) a dos o más personas, existe copropiedad.

La copropiedad se ejerce sobre la totalidad del predio por todos los

---

<sup>12</sup> Tarazona, F. (2010). El Folio real y personal y su trascendencia en los Registros Jurídicos. Manual de Procedimientos Registrales. 2010: Gaceta Jurídica. pp. 147-149.

copropietarios, en los porcentajes que a cada uno le correspondiera, siendo que ninguno de ellos tiene derecho exclusivo sobre alguna parte material determinada del bien inmueble.

La copropiedad puede surgir por acto entre vivos o a causa de muerte. En el caso de copropiedad que surge a causa de muerte, se tratará precisamente del tema que venimos tratando que es el de la sucesión (intestada o testamentaria).

Ahora bien, el artículo 977° del Código Civil establece que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, pudiendo también gravarlos, sin que resulte necesario para ello contar con el asentimiento de los demás copropietarios.

Esta norma no establece restricciones en su aplicación. En tal sentido, la cuota ideal, conforme se ha citado anteriormente, puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario sin requerir para ello el consentimiento de los demás; sin embargo, como manifestamos, es importante resaltar que en este régimen ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna y determinada del predio.

Debemos agregar que la copropiedad se caracteriza por ser temporal, correspondiendo a sus titulares ponerle fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción asignada a cada uno de los copropietarios.

### **1.7. LA PARTICIÓN**

Continuando el tema anteriormente tratado, el artículo 992° del Código Civil ha establecido que son las causales de extinción de la copropiedad, las siguientes:

- ❖ División y partición del bien común.
- ❖ Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- ❖ Destrucción total o pérdida del bien

- ❖ Enajenación del bien a un tercero
- ❖ Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

En ese sentido podemos apreciar que pone fin al régimen de copropiedad la división y partición del bien, la cual se realiza con la finalidad de que las cuotas ideales que tienen los copropietarios respecto de un bien dejen de serlo, para materializarse real y dimensionalmente, es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los propietarios. En virtud de la partición se adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas y materiales (porciones físicas) en que resulta dividido el bien. Por ejemplo, en el caso que de un predio de 300 m<sup>2</sup>, una vez efectuado el procedimiento de subdivisión regular y contando cada nuevo sublote con una partida independiente, se adjudique por acuerdo de división y partición, cada predio resultante, a cada uno de los copropietarios, terminando de esta forma con dicho régimen.

Cabe precisar que de tratarse de diferentes predios independientes, por la división y partición podría realizarse la adjudicación de los mismos a cada uno de los copropietarios sin necesidad de efectuar procedimientos previos como la subdivisión, de lo contrario, en el otro supuesto se requiere que se realice previamente la independización de las fracciones que serán objeto del acto de dicho acto.

## CAPÍTULO II

### LA SUCESIÓN EN GENERAL

#### 2. TRANSMISIÓN SUCESORIA

Producido el fallecimiento de una persona (muerte física o declaración judicial de muerte presunta)<sup>13</sup>, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; ello se produce porque se busca proteger el derecho de propiedad con el que cuenta cada uno, por lo tanto se consolida aquél conservando el patrimonio (activo o pasivo) dentro del ámbito familiar<sup>14</sup>.

Esto último constituye uno de los principales fundamentos que sustentan el Derecho de Sucesiones, en vista a que en nuestro país, se ha buscado que los bienes permanezcan en la esfera familiar, salvo transferencia voluntaria,

---

<sup>13</sup> Procedencia de declaración judicial de muerte presunta

Artículo 63º.- Procede la declaración de muerte presunta, sin que sea indispensable la de ausencia, a solicitud de cualquier interesado o del Ministerio Público en los siguientes casos:

- 1.- Cuando hayan transcurrido diez años desde las últimas noticias del desaparecido o cinco si éste tuviere más de ochenta años de edad.
- 2.- Cuando hayan transcurrido dos años si la desaparición se produjo en circunstancias constitutivas de peligro de muerte. El plazo corre a partir de la cesación del evento peligroso.
- 3.- Cuando exista certeza de la muerte, sin que el cadáver sea encontrado o reconocido.

<sup>14</sup> Adicionalmente se busca proteger el derecho de los acreedores.

generalmente por acto entre vivos o de forma excepcional, una vez producido el fallecimiento, en el que parte del patrimonio pasará quizás a favor de un legatario que necesariamente no tendrá que ser del ámbito familiar del testador y siempre que se respeten las reglas para el procedimiento sucesorio.

De otro lado y en general, debe tenerse claro que por la sucesión una persona ingresa en el lugar de otra que acaba de fallecer, tomando la posición jurídica que a ésta correspondía<sup>15</sup>, por cuanto por “suceder” se debe entender “entrar en lugar de”; es así que los sucesores ingresan en el lugar de su causante respecto de todos los derechos y obligaciones o situaciones jurídicas que a él correspondían.

Desde la época romana se entendía de tal forma, pues *“No se concibe la existencia de relaciones jurídicas ni de derechos subjetivos perpetuos, ya que éstos no pueden ir más allá de la vida de la persona o sujeto de derecho. La muerte pone, término a la relación o al derecho respecto del sujeto, pero a la vez plantea el problema del destino de los que tenían por titular al difunto. Ciertas relaciones y algunos de esos derechos se extinguen radicalmente por el carácter que invisten, otros; especialmente de naturaleza patrimonial, mantienen su existencia y pasan a un nuevo titular en sustitución de la persona fallecida, Se perfila así el instituto de la sucesión por causa de muerte.”*<sup>16</sup>

Sin embargo, tenemos algunos casos en los que si bien se ha producido la sucesión, acontecen diversos escenarios que no permiten a los sucesores ejercer todas las facultades y prerrogativas del derecho transferido, concretamente de la inscripción registral de la traslación de dominio a su favor en el Registro de Predios respectivo, por no haberse realizado los actos previos necesarios para ello.

---

<sup>15</sup> Aguilar, B. (2011). Derecho de Sucesiones, segunda edición. Lima-Perú: Editora y distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L., pp. 27.

<sup>16</sup> Argüello, L. (1998). Manual de Derecho Romano, tercera edición. Buenos Aires – Argentina. Editorial Astrea. p. 459.

## 2.1. LA HERENCIA

Es el patrimonio que deja toda persona natural al fallecer, siendo ésta la razón por la que también se le conoce como patrimonio causado (transmitido por causa de la sucesión) en atención del sujeto activo y principal de toda sucesión hereditaria a quien se le denomina causante.

En sentido lato, ésta significa transmisión y patrimonio. En otras palabras, se le identifica con el concepto sucesión y con el objeto de la misma<sup>17</sup>.

En sentido restringido, la herencia se identifica plenamente con el patrimonio.

La herencia, entonces, se transmite a los sucesores de aquella persona que fallece, desde el momento mismo en que ocurre la muerte, como un conjunto indivisible, sin embargo el reconocimiento se obtiene con posterioridad cuando se apertura el testamento o se realiza la declaratoria de herederos mediante procedimiento de sucesión intestada (antes denominado Declaratoria de Herederos).

Asimismo, la herencia involucra no solamente a bienes y derechos sino también obligaciones que hubiera tenido el causante, debiendo los herederos hacerse cargo de éstas últimas, si aceptan la herencia, en consecuencia la masa hereditaria es indivisible hasta que se produzca la división y participación correspondiente.

## 2.2. ELEMENTOS DE LA SUCESIÓN MORTIS CAUSA

Los elementos de la sucesión son la persona fallecida (causante o *de cujus*), los llamados a suceder (sucesores o causahabientes) y el conjunto de bienes, patrimonio, herencia o masa hereditaria.

Al **causante** se le denomina también *de cujus* y es quien al fallecer origina la

---

<sup>17</sup> Ferrero, A. (2012). Tratado de Derecho de Sucesiones. Séptima Edición. Lima: Gaceta Jurídica. pp. 126.

sucesión, pues precisamente con su muerte causa ésta.

Los **sucesores** son los herederos o legatarios, los primeros a título universal y los segundos a título particular; sin embargo más adelante se verán más diferencias entre ellos.

Finalmente, la **masa hereditaria**, como se explicó, comprende en conjunto, tanto los bienes y activos del causante como los pasivos, obligaciones o deudas que él tenía (excepto aquellas obligaciones personalísimas como pintar un cuadro, interpretar una pieza musical única, etc.), esto en razón a que se vela adicionalmente por los derechos que el o los acreedores tenían frente al causante.

### 2.3. CLASES DE HEREDEROS

<b>Por la clase de sucesión:</b>	<b>Testamentarios</b>	Nombrados mediante testamento.
	<b>Legales</b>	Son quienes heredan por imperio de la ley y respetando el orden sucesorio <sup>18</sup> respectivo.
<b>Por la calidad del derecho:</b>	<b>Forzosos</b>	Aquellos que tienen derecho a la legítima (hijos y demás descendientes, padres y demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho).
	<b>No forzosos</b>	Son los herederos legales.

<sup>18</sup> Código Civil Peruano, **Artículo 816** “Son herederos del primer orden, los hijos y demás descendientes; del segundo orden, los padres y demás ascendientes; del tercer orden, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho; del cuarto, quinto y sexto órdenes, respectivamente, los parientes colaterales del segundo, tercer y cuarto grado de consanguinidad.

El cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho también es heredero en concurrencia con los herederos de los dos primeros órdenes indicados en este artículo.”

**Artículo 817.-** “Los parientes de la línea recta descendente excluyen a los de la ascendente. Los parientes más próximos en grado excluyen a los más remotos, salvo el derecho de representación.”

## 2.4. CONDICIONES PARA HEREDAR

- ❖ **Existencia.-** Debe ser sujeto de derechos (persona nacida / el nasciturus)<sup>19</sup>
- ❖ **Capacidad.-** Aptitud para heredar sin embargo únicamente se considera la capacidad de goce<sup>20</sup>.
- ❖ **Dignidad.-** Conducta de los causahabientes con el causante (sus ascendientes, descendientes o cónyuge).
- ❖ **Mejor derecho.-** De acuerdo al orden sucesorio establecido en nuestra legislación, de tal forma que los parientes en línea recta descendente excluyen a los parientes ascendentes; los de la línea recta excluyen a los de la línea colateral y los próximos a los más lejanos.

## 2.5. APERTURA DE LA SUCESIÓN

La apertura de la sucesión implica el inicio de la transmisión de la herencia, lo que ocasiona que los efectos de la aceptación y renuncia de la herencia y los legados se retrotraen a este momento. Asimismo nace la indivisión de la masa hereditaria que desde aquel instante forma un solo conjunto hasta que se produzca la división y partición respectiva.

### 2.5.1. MOMENTO DE LA TRANSMISIÓN

Se produce al fallecimiento del causante de forma automática, esto es sin necesidad de declaración judicial alguna.

---

<sup>19</sup> Nuestra legislación no acepta la figura del “concepturus”, término referido al “no concebido” por lo tanto no es sujeto de derechos.

<sup>20</sup> No se requiere de la capacidad de ejercicio, basta contar con la de goce para ser susceptible de heredar.

### **2.5.2. VOCACIÓN HEREDITARIA**

Es la aptitud para ser sucesor, mediante el llamado que realiza el causante a sus sucesores mediante el testamento (voluntad del testador) y en casos de falta de institución testamentaria, mediante la declaración de herederos (voluntad de la ley).

### **2.5.3. ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA**

Aquella persona con vocación hereditaria tiene el derecho de consentir o no la herencia (delación)<sup>21</sup>.

Se puede aceptar de forma expresa, mediante el otorgamiento de instrumento público o privado en el que manifieste su conformidad o de forma tácita si se practican actos que demuestren de forma indubitable su voluntad de aceptar, por ejemplo, comenzar a morar en el inmueble, realizar el pago de los impuestos de éste, etc.

Ésta se presume aceptada cuando ha transcurrido el plazo de tres meses si el heredero se encuentra en el territorio de la república, o de seis si se ubica en el extranjero y no hubiera renunciado a ella.

Los efectos de la aceptación se retrotraen al tiempo de apertura de la sucesión, siendo ésta por la que se perfecciona la transmisión.

### **2.5.4. RENUNCIA DE LA HERENCIA**

La circunstancia común es que se acepte la herencia, lo excepcional es renunciar a ella, produciéndose entonces, el apartamiento de la calidad de heredero de quien la realiza. Sólo pueden hacerlo quienes tienen la libre disposición de sus bienes; esto se hará mediante escritura pública o acta otorgada ante un juez

---

<sup>21</sup> Para el diccionario de la lengua española la delación es el llamamiento a aceptar o repudiar una herencia o legado.

competente (que luego deberá ser protocolizada), bajo sanción de nulidad.

Puede resultar poco convencional que un heredero decida renunciar, no obstante, como se sabe, la herencia está conformada por el patrimonio del causante, tanto **ACTIVO** (bienes, sumas de dinero, acreencias, etc), como **PASIVO**, que puede consistir en las obligaciones o deudas a favor de terceros que haya contraído pero que por su magnitud llegan a superar al patrimonio activo resultando perjudicial para el beneficiario, pues, éste debe inicialmente cumplir con el pago de las deudas de la herencia y si superan a los bienes heredados lógicamente no es conveniente que pueda ver afectado su propio patrimonio (no obstante se tendrá que evaluar los supuestos de responsabilidad *intra vires hereditatis* o *ultra vires hereditatis*).

Es importante tratar este tema toda vez que podría sugerirse que el no aceptar o renunciar a la herencia constituye una alternativa efectiva para afrontar el problema investigado sin embargo, si no se hizo uso de esta facultad a tiempo, ya no podría ejercitarse y por tanto, el inconveniente volvería a presentarse; además de que de proceder consecuentemente sería de aplicación la figura de la representación, transmitiendo el derecho y por tanto el problema, a los sucesores del heredero que renuncia; en razón a ello sería mejor realizar acciones preventivas para evitar el traslado de una carga al heredero.

Aunado a ello tenemos que de haberse aceptado, ya sea tácita o expresamente la misma y encontrarse los herederos ejerciendo el derecho a la propiedad en todas sus extensiones ¿cómo podría obligárseles a renunciar? O mejor aún ¿por qué tendría que obligárseles a modificar la última voluntad del causante?

## 2.6. REPRESENTACIÓN SUCESORIA

En principio tenemos dos modos de suceder, el primero por derecho propio por el cual los sucesores tienen vocación hereditaria y por lo tanto son llamados a suceder de forma directa; de tal forma que cada sucesor hereda “por cabeza”;

sin embargo cuando ello no es posible, puede darse un segundo modo al que denominamos “por estirpe”.

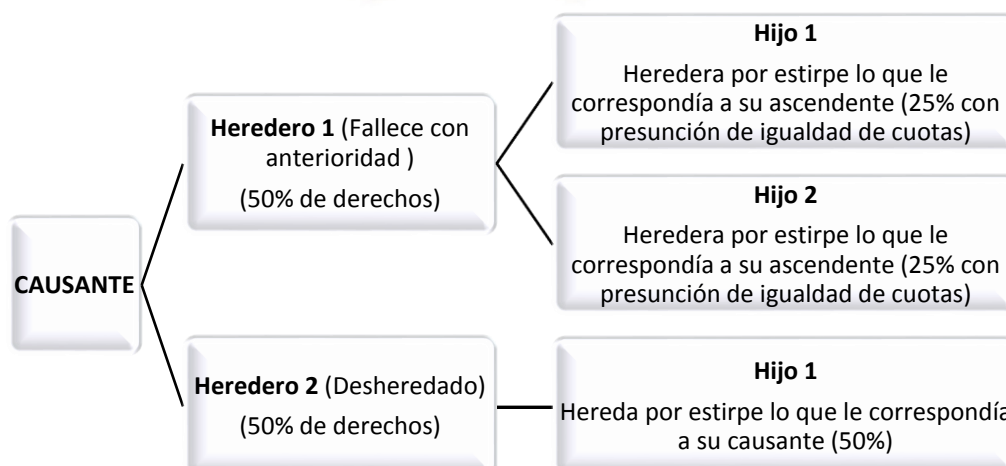
Este último caso, es el derecho por el cual los descendientes más próximos en el orden sucesorio del heredero, inicialmente llamado, suplen el lugar de éste cuando no desea aceptar la herencia o no puede (por fallecimiento, desheredación, indignación).

Procede únicamente en línea recta descendente de forma ilimitada y en línea colateral respecto de los hermanos del causante de forma limitada a los hijos de estos últimos.

El fundamento para este modo de suceder radica en que la imposibilidad de suceder no debe perjudicar a los herederos de este último además de que tampoco puede beneficiarse a los demás herederos acrecentando la cuota que les ha de corresponder.

Con ésta además deja de respetarse el principio de la proximidad de grado en vista a que de existir los representantes, serían llamados los parientes más próximos al causante, sin embargo terminan heredando los descendientes directamente a aquél en el lugar que le correspondería a su inmediato ascendiente.

Para entender mejor ello graficaremos un ejemplo:



Del gráfico anterior podemos apreciar que el causante tenía dos herederos inicialmente, sin embargo el primero de ellos falleció y el segundo fue desheredado, si ambas circunstancias no hubieran acontecido, los dos herederos habrían heredado por cabeza, con la igualdad de derechos que heredan los hijos a cada uno le correspondería el 50% de los mismos; no obstante, ante el fallecimiento del heredero 1, en su representación heredarán sus dos hijos el 50% de derechos que a aquél le correspondería; esto por stirpe; y al haber sido desheredado el segundo, en su representación su único descendiente hereda el total de su cuota, si bien por stirpe, al ser el único hijo le corresponderá el 50% de los derechos en el lugar de su ascendente.

Ahora bien, qué acontecería si la disposición efectuada por el causante se hubiera efectuado respecto de porciones físicas que no fueran equiparables al 50% de derechos que correspondería a cada sucesor, mas aun si el predio contara con un área de 300 m<sup>2</sup>, no obstante al “heredero 1” el causante otorgó 250 m<sup>2</sup> en tanto que al “heredero 2” le concedió únicamente 50 m<sup>2</sup>; es en esta proporción que van a adquirir por representación los hijos de los herederos, debiendo ser ellos quienes efectúen los actos previos necesarios para regularizar la división efectuada por el causante siempre que se cumplan con los requisitos técnicos y legales que detallaremos más adelante.

### CAPÍTULO III SUCESIÓN TESTAMENTARIA

#### 3. EL TESTAMENTO<sup>22</sup>

Etimológicamente la palabra “testamento” proviene de la voz latina *testamentum*, la que a su vez proviene de las palabras *testatio mentis* que quiere decir Testimonio de la voluntad.

Es el acto jurídico por el cual el testador puede ordenar su propia sucesión dentro de los límites que le señala la ley o el acto jurídico unilateral que contiene una declaración de última voluntad, que el causante efectúa para disponer de su patrimonio o de otros asuntos que le atañen, para después de su muerte.

El testamento, viene a ser un acto jurídico solemne, ya que su validez se encuentra supeditada al cumplimiento de los requisitos de forma prescritos por ley. Como esta voluntad testamentaria va a ser conocida y ejecutoriada cuando el autor de la misma haya fallecido, el cumplimiento de las formas constituye el único medio para adquirir certeza de que la ha otorgado con entera libertad y que constituye la fiel expresión de su voluntad.

---

<sup>22</sup> Se encuentra ampliamente regulado en los artículos 686° al 814° del Código Civil.

Generalmente cuenta una o más disposiciones de contenido patrimonial, ello determina que se trate de una sucesión testamentaria.

Para algunos autores, la sucesión testamentaria tiene prioridad sobre la legal o intestada, en tanto que ésta sólo entra en defecto de aquella, o la sucesión legal aparece para complementar el testamento, cuanto éste termina siendo insuficiente para ordenar la sucesión del causante; por ejemplo, si el testador tiene la propiedad de 5 inmuebles y 3 vehículos, no obstante, el testamento sólo comprende disposiciones respecto de todos los bienes inmuebles mas no de los muebles (vehículos); en ese caso los sucesores llamados a heredar pueden realizar el procedimiento de sucesión intestada y lograr el reconocimiento de su calidad de herederos que permita realizar la transferencia de los bienes faltantes a su favor, salvo que del testamento se desprenda claramente la institución de herederos de aquellos y baste dicha circunstancia para efectuar el reconocimiento de la transferencia, criterio que ha sido adoptado últimamente.

De todas formas el acto de testar resulta siendo muy conveniente al causante y le ofrece una serie de posibilidades de disposición de su patrimonio, que no le ofrece la intestada; puede instituir herederos voluntarios, en el caso que no tenga herederos forzosos; asimismo, instituir legatarios dentro de su cuota de libre disposición; puede dejar establecida la división y partición de su patrimonio (en cuyo caso no procede la partición por parte de los sucesores conforme precisa el artículo 852 del Código Civil); puede imponer a los herederos condiciones y cargas, siempre que no lo haga con los legitimarios; puede dejar todo su patrimonio en legados y dictar disposiciones personalísimas.<sup>23</sup>

A decir de Javier Armaza Galdós<sup>24</sup> “se hace indispensable, para que una persona delinee una determinada voluntad (explícitamente moldeada) dirigida a sancionar los efectos *post mortem* de todo aquello que dejaría con su

---

<sup>23</sup> Aguilar, B. (2011). Derecho de Sucesiones. Perú: Editora y distribuidora Ediciones Legales EIRL. p. 295.

<sup>24</sup> Armaza, J. (2007). De la Sucesión Testamentaria, primera edición. Arequipa-Perú: Adrus S.R.L. pp. 13 y 14.

fallecimiento, que explícitamente le haga saber a través de un codicilo formalmente otorgado a determinadas solemnidades; es decir, que realmente sea un documento testamentario. Una escritura pública sin las ritualidades de un testamento, por más que su eminente hubiese hecho disposiciones futuras “instituyendo herederos”, no es un acto de última voluntad ni será tenido como tal en caso alguno. La sucesión, entonces, es testamentaria cuando una persona, previniendo la ordenación de algunos asuntos (patrimoniales y no patrimoniales) para el futuro y en consideración de determinado marco normativo, procede a instituir herederos y legatarios, disponiendo de sus bienes, derechos y obligaciones; disposiciones de última voluntad que deberán ser ejecutadas una vez acaecido su fallecimiento, este hecho autoriza la eficacia del acto”; con ello quiere decir que la declaración de voluntad del testador, para después de su fallecimiento debe encontrarse en instrumento que cuente con las formalidades pertinentes y en el que disponga de su patrimonio (activo y pasivo).

Para Ulpiano el testamento “es la manifestación legítima de nuestra voluntad, hecha solemnemente para hacerla válida después de nuestra muerte”<sup>25</sup>. Modestino, por su parte, decía que era “la justa expresión de nuestra voluntad respecto de lo que cada cual quiere que se haga después de su muerte” (*Testqmcntum est voluntatis noslrae insta sententia de eo, quod quis post mortem suam fieri veit*)<sup>26</sup>. En ambas definiciones podemos notar que no se ha considerado una de las características esenciales del testamento que consiste en instituir herederos pues únicamente se destaca el aspecto a referido a la expresión de la voluntad de una persona para después de su muerte, más no impone límites ni pautas sobre a qué debe expresar esa voluntad.

En este punto se puede detectar cuál resulta ser el problema, pues al tener el testador la facultad de realizar la “partición” de los bienes de acuerdo a su criterio (que podría darse de forma apropiada cuando se otorga un bien inmueble íntegro

---

<sup>25</sup> Petit, E. (2007). Tratado Elemental de Derecho Romano. México: Editorial Porrúa. p. 514.

<sup>26</sup> Argüello, L. (1998). Manual de Derecho Romano. Buenos Aires-Argentina: Editorial Astrea. p. 483.

a un heredero y el vehículo al otro heredero por ejemplo) suele cometer el error de disponer parcialmente de cada uno sin considerar que primero deben realizar otro tipo de procedimientos, para conseguir que cada porción dispuesta sea totalmente independiente, en la creencia de que su voluntad tal y como sea manifestada debe ser ejercida plenamente, esto porque los derechos de libertad y propiedad le permiten hacerlo, incluso muchas veces dispone de la integridad de los bienes sin ser el único propietario de los mismos.

Si una persona mientras vive puede disponer como mejor le parezca de sus bienes (dentro del marco legal) con mayor razón para después de su fallecimiento, no obstante, siempre dentro de los límites que la ley permite.

Dado cuenta que el tema de investigación está relacionado con la disposición testamentaria, corresponde que se consigne detalladamente toda la información referida a este tipo de sucesión.

### **3.1. FUNDAMENTO DEL TESTAMENTO**

El principio que sirve de fundamento al testamento es el respeto a la voluntad personal del causante; aunque, desde luego, no debe colisionar con la noción de orden público, siéndole de aplicación la norma preceptiva del artículo V del Título Preliminar del Código Civil que, por lo demás, se refleja en el artículo 686°, en cuanto establece que las disposiciones deben hacerse dentro de los *"límites de la ley y con las formalidades que ésta señala"*.

En el testamento se dispone a quién debe pasar su patrimonio, éste pasa al tercero a quien el causante designó como sucesor; para nuestra legislación de acuerdo al orden sucesorio, pudiendo disponer de un tercio a favor de un tercero que no pertenezca al orden mencionado; por cuanto se debe respetar la legítima que corresponde a los herederos forzosos a diferencia del caso en el que no hay testamento en que inevitablemente la herencia pasa a todos ellos.

El testamento es un acto totalmente libre, por el que el causante manifiesta su

voluntad creando relaciones jurídicas tanto en el orden personal o patrimonial para después de su muerte.

Siendo así, el fundamento se encuentra en el respeto a la voluntad del testador y sus derechos de libertad y propiedad que le permiten disponer de su patrimonio<sup>27</sup>.

En el derecho romano el testamento era considerado como el acto voluntario más importante del ciudadano, al punto de que en Roma era un deshonor morir sin testar quedando relegada la figura de la sucesión intestada.<sup>28</sup>

### **3.2. ELEMENTOS DEL TESTAMENTO**

Contiene dos elementos, uno FORMAL referido al documento que envuelve la declaración de voluntad del testador, como la escritura pública que la contiene y uno MATERIAL referido a la propia voluntad declarada que incluye las disposiciones testamentarias según criterio del testador.

### **3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TESTAMENTO<sup>29</sup>**

- ❖ Es un acto jurídico que queda perfeccionado con la sola voluntad del testador (aunque después los herederos o legatarios puedan renunciar).
- ❖ Es individual, ya que existe prohibición de otorgar testamentos mancomunados.
- ❖ Es personalísimo, no se puede delegar la facultad de testar a otra persona; a diferencia de la época colonial en la que podía autorizarse a otro para

---

<sup>27</sup> Se habla únicamente del patrimonio entendido como conjunto de bienes y derechos porque la tesis se centra en este aspecto y no en las cuestiones personales, como el reconocimiento de un hijo.

<sup>28</sup> Argüelles, L. (1998). Manual de Derecho Romano. Buenos Aires-Argentina: Editorial Astrea. pp. 483 y 484.

<sup>29</sup> Se trata de uno de los testamentos que mayor garantía otorga al testador en tanto que se protege a su auténtica voluntad, debido a la presencia de un funcionario llamado a dar fe del acto y a aguardar esta voluntad hasta el momento del deceso, a la par de la intervención de los testigos que juegan un papel importante en función al mismo objetivo, esto es, proteger la auténtica voluntad del testador. Aguilar, B. (2011). Derecho de Sucesiones. Lima-Perú: Editora y distribuidora Ediciones Legales EIRL. p. 310.

disponer por testamento a nombre de un causante<sup>30</sup>.

- ❖ Es un acto unilateral que no requiere de una respuesta por parte de los herederos porque se perfecciona con la sola voluntad del testador, quien crea ya las relaciones jurídicas que luego de su fallecimiento recién podrán ser o no, rechazadas.
- ❖ Es un acto solemne que requiere de una formalidad para corroborar su existencia y validez.
- ❖ Es la expresión de la última voluntad de una persona, una materialización de su fuero interno.
- ❖ Es revocable, puede modificarse o dejarse sin efecto.
- ❖ Sus efectos se producen a la muerte del testador.
- ❖ Es gratuito, no genera obligaciones o contraprestaciones a favor del testador porque fue otorgado de forma unilateral.
- ❖ No tiene sólo un contenido patrimonial, sino también uno personal (como el reconocimiento de un hijo, nombramiento de tutor o curador – Derecho de Familia, reconocimiento de una deuda – Derecho de Obligaciones, etc.).
- ❖ Constituye el título traslativo de dominio.
- ❖ El testador debe tener capacidad para poder otorgarlo.

### 3.4. CONTENIDO DEL TESTAMENTO

El derecho moderno no exige, como ocurría en el derecho romano, que el testamento instituya necesariamente sólo herederos para hacer valer como tal; el testador puede instituir o dejar de instituir heredero en su testamento, siempre

---

<sup>30</sup> Ferrero, A. (2016). Tratado de Derecho de Sucesiones, Sexta Edición. Lima-Perú: Edición Instituto Pacífico S.A.C. p. 314.

que se cumpla con las formalidades establecidas en los artículos 742°, 743° y siguientes del Código Sustantivo, esto es, para la desheredación, que se realiza únicamente en el testamento y considerando de forma expresa la causal en la que se funda.

Si el testador no instituye heredero, sus disposiciones deben cumplirse; y en el remanente de sus bienes se sucederá como se ordena en las sucesiones intestadas, mediante procedimiento notarial o judicial en el cual se va a declarar a los herederos que corresponda.

El testamento para ser tal al menos debe contener siempre una disposición patrimonial. Si no contiene ninguna, o si contiene solamente disposiciones no patrimoniales, pero de contenido diverso admitido por la ley, no será testamento ni desde el punto de vista de la sustancia ni de la forma (en sentido estricto).

Las disposiciones patrimoniales deben comprender todo o parte de los bienes de quien testa, instituyendo sucesores: herederos, legatarios particulares o legatarios de cuota, según voluntad del causante y dentro del margen de la Ley. En razón a ello, el testamento podría ser otorgado a título UNIVERSAL si comprende la integridad del patrimonio del causante o PARTICULAR si únicamente se han establecido disposiciones testamentarias sobre algunos de los bienes que forman parte del patrimonio de quien emite la declaración de voluntad, en cuyo caso, será necesaria la institución de herederos, como se citó anteriormente, mediante el procedimiento de SUCESIÓN INTESTADA, la cual será complementaria al testamento, respecto de los bienes que no hayan sido comprendidos en éste.

Para el caso en concreto, conforme se ha citado con anterioridad, será en el testamento que el causante instituye herederos y/o legatarios adjudicándoles porciones físicas de uno o de varios inmuebles.

### 3.5. CLASES DE TESTAMENTOS<sup>31</sup>

La clasificación inicialmente se realiza considerando dos ramas, la primera referida a los testamentos ordinarios, como lo son el otorgado mediante escritura pública, el cerrado y el ológrafo y la segunda que comprende los testamentos especiales, dentro del cuales encontramos al militar y el marítimo que se otorgan sólo en las circunstancias previstas en nuestro Código Civil.

Cabe precisar que es determinante para esta investigación el testamento otorgado mediante escritura pública sin embargo se estudiarán los demás para mejor conocimiento.

Asimismo, en general debe tomarse en cuenta que para todos los tipos de testamento, las formalidades principales son que se otorgue por escrito, con la identificación del causante, fecha y su firma.

**a) Testamento por Escritura Pública:** Este testamento también es denominado “auténtico, nuncupativo, público o abierto”, es el que otorga personalmente el testador en presencia de dos testigos, ante un notario que lo escribe<sup>32</sup> en su registro.

De acuerdo al artículo 696° del Código Civil, las formalidades esenciales en cuanto a este testamento son, que se encuentren reunidos en un solo acto, el testador, el notario y dos testigos hábiles, además de ello, el testador debe expresar por sí mismo su voluntad, el notario debe realizar la transcripción en su

---

<sup>31</sup> Conforme al artículo 691° del Código Civil “Los testamentos ordinarios son: el otorgado en escritura pública, el cerrado y el ológrafo. Los testamentos especiales, permitidos sólo en las circunstancias previstas en este título, son el militar y el marítimo”.

<sup>32</sup> Ésta es una formalidad innecesaria en la actualidad, toda vez que no se ha advertido que el avance de los medios electrónicos permite que existan otras alternativas para el otorgamiento del testamento. En ese sentido, se ha pronunciado Guillermo Lohmann Luca de Tena: “Otro tema es el de corregir de formalidades innecesarias. Así, por ejemplo, el caso del testamento por escritura pública, que hoy tiene que ser escrito a mano por el notario. Lo dice el Código, o sea manuscrito, como si hoy no existieran máquinas de escribir o computadoras. Ya en otros países se permite, y me parece sensato, el testamento grabado en un video cassette o en un disco compacto, donde se queda grabado ante el notario la imagen del testador y de lo que estaba diciendo. ¿Por qué tiene que hacerlo el notario absolutamente con su puño y letra como si no hubiese otra forma a de expresar la voluntad?, estos son solo unos botones de muestra para ilustrar que se debe hacer un cambio radical.”, en el Libro Derecho Civil Patrimonial. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2015. p 95.

Registro, cada página debe ser firmada por los intervinientes, luego de ello se dará lectura de éste y se realizarán las modificaciones o aclaraciones respectivas y finalmente todos deberán suscribir el testamento.

La ventaja de este testamento es que al constar mediante instrumento público no se encuentra sujeto a comprobación o reconocimiento judicial; no obstante sí podrá ser sometido a un proceso judicial de nulidad de incurrir en alguna de las causales previstas para dicho supuesto.

A decir de Augusto Ferrero Costa<sup>33</sup>, muchas personas son renuentes a otorgar este testamento por la falta de confidencialidad que tiene al requerirse para su otorgamiento la concurrencia de dos testigos.

Para esta investigación éste es el que más trascendencia tiene toda vez que al ser otorgado ante un Notario Público, quien además debe solicitar la inscripción del mismo ante el Registro de Testamentos respectivo (artículo 73 del Decreto Legislativo N° 1049), podría requerir al testador el cumplimiento de determinados requisitos previos no obstante sin que ello implique condicionar la cláusulas del testamento, únicamente se encontraría en posibilidad del Notario (dentro de su función orientadora) comunicar o verificar que haya cumplido con los procedimientos previos para la disposición de las distintas áreas de uno o de varios bienes inmuebles que forman parte de la masa hereditaria, tales como la independización por el seccionamiento de una edificación (previa declaratoria de fábrica) o por el fraccionamiento del predio; es por dicha razón que la función notarial cobra determinada importancia para esta investigación.

Por ello es necesario tener en consideración que la función notarial es aquella desarrollada de forma profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley, para procurar la seguridad, valor y

---

<sup>33</sup> Ferrero, A. (2016). Tratado de Derecho de Sucesiones, Sexta Edición. Lima-Perú: Edición Instituto Pacífico S.A.C. p. 333.

permanencia, de hecho y de derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extrapatrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales, mediante su interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo de las actividades confiadas a un notario.

Esta función se exterioriza o manifiesta a través del aconsejamiento o asesoramiento, redacción, constatación y autenticación (entre otros), para lo cual debe ceñirse a las reglas comprendidas en el artículo 696° del Código Civil antes transrito; por lo tanto, se desprende que el Notario asume cierta responsabilidad en la emisión de dicho acto testamentario. Esta problemática ha sido abordada, en la Tesis denominada “*Nivel de Responsabilidad del Notario en el Acto Jurídico del Testamento*”<sup>34</sup>, en la cual se ha expuesto:

*“(…) Que no obstante ser conocida la figura jurídica del testamento, en la actualidad aún son pocas las personas que recurren a una notaría para realizar su testamento, que siendo este acto unilateral de manifestación de voluntad del testador ante un notario, el mismo que ante él explicará su decisión de la forma como va a disponer de su patrimonio, teniendo una gran responsabilidad el Notario dado que tiene que ilustrar la forma equitativa en la que debe constar su decisión, teniendo presente primeramente la capacidad mental del testador, e incluso exigiendo de acuerdo a la edad un certificado del neurólogo o psiquiatra, toda vez que en los últimos tiempos, hay Notarios que advierten la demencia senil en el testador y al no contar con descendientes directos lo convencían que beneficien a otras personas, que no tienen de un grado de familiaridad, no obstante existir otros parientes lejanos, beneficiándose así terceras personas.*

*El testamento por escritura pública en efecto es el más seguro y confiable y*

---

<sup>34</sup> Marcos Apaza, J. Y. (2017). Nivel de responsabilidad del notario en el acto jurídico del testamento. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima. pp. 83 y 84.

*no obstante ello muchas veces los herederos solicitan nulidad de algunas de las cláusulas del mismo al no estar de acuerdo con las proporciones o formas de división del patrimonio o cláusulas de reconocimiento debido saludable para la familia que la persona que tiene patrimonio lo deje plasmado en un testamento que se habrá de respetar y cumplir a fin de que el entorno familiar no resquebraje la armonía y afectan la unidad familiar y no lleguen a iniciarse sendas acciones judiciales que aumenta la carga procesal del órgano jurisdiccional. (...)"*

Por lo tanto, resulta importante la labor que realice el Notario para el otorgamiento del testamento por escritura pública, toda vez que en esta clase de testamento interviene directamente al momento de la declaración.

**b) Testamento cerrado:** Este testamento es otorgado mediante documento que debe ser firmado en cada hoja, salvo que haya sido manuscrito por el propio testador, en ese caso basta que suscriba en la parte final del documento.

El testador presenta al funcionario en pliego cerrado, en presencia de dos testigos, manifestando que éste contiene su testamento.

En sí, es el que otorga el testador en una hoja de papel que firma y guarda en un sobre que cierra en privado, dejando constancia en diligencia posterior ante un notario público y en presencia (como ya se había precisado) de dos testigos.

La ventaja de este testamento radica en que la voluntad del testador no será conocida por otra persona, pero la desventaja es que suele conllevar a un proceso judicial de comprobación de testamento porque genera muchas dudas respecto a su autenticidad, pues puede haber sido sustituido por ejemplo.

Dentro de las formalidades esenciales que contempla el artículo 699° del Código Civil, tenemos que el documento debe ser firmado por el testador en cada hoja, salvo que haya sido manuscrito por él mismo, en cuyo caso bastará que suscriba en la parte final; asimismo que sea colocado en un sobre cerrado o cubierta

clausurada; éste será entregado al notario público de forma personal, en presencia de dos testigos y manifestando que contiene su testamento; en la cubierta se extenderá un acta en la que conste su otorgamiento y recepción, adicionalmente, el notario, el testador y los testigos firmarán el acta, la cual será transcrita en el registro notarial y otorgada en copia certificada al testador<sup>35</sup>.

El testador puede pedir la restitución del testamento en cualquier momento, para ello, el notario expedirá una nueva acta, en presencia de dos testigos, quedando revocado el testamento, sin embargo, podrá valer como testamento ológrafo si cumple con las formalidades necesarias de aquél testamento.

El testamento permanecerá en poder del notario hasta que se produzca el fallecimiento del testador, en este caso, el Juez competente citará a las personas que corresponda y procederá a la apertura del mismo, excepto si detecta que la cubierta se encuentra deteriorada de tal manera que haga presumir que se ha producido el cambio del documento pudiendo disponer que éste valga como ológrafo si cumple con las formalidades de aquél.

**c) Testamento ológrafo:** El testamento ológrafo es aquél escrito, fechado y firmado por la mano misma del testador; es decir, éste lo escribe el testador íntegramente de su puño y letra.

A la muerte del testador, dentro del plazo máximo de un año, el testamento debe ser comprobado judicialmente y protocolizado.

Cualquier persona que conserve en su poder uno de estos testamentos está obligado a presentarlo ante el juez competente dentro de los treinta días de tener conocimiento de la muerte del testador, bajo responsabilidad.

Ante el juez competente debe presentarse el testamento, copia certificada de la partida de defunción o la declaración de muerte presunta, con citación a los

---

<sup>35</sup> La entrega del sobre cerrado al notario público y la elaboración del acta deberá realizarse estando reunidos en un solo acto, el testador, notario público y los testigos.

presuntos herederos, posteriormente coloca su sello y firma en cada hoja y dispone las acciones necesarias para su comprobación, finalmente, una vez comprobada la autenticidad y el cumplimiento de todos los requisitos, el juez mandará protocolizar el expediente.

**d) Testamento militar:** Es el acto jurídico que pueden otorgar determinadas personas en circunstancias especiales.

Reemplaza al testamento en escritura pública y al cerrado; no al ológrafo porque éste puede otorgarse en cualquier ocasión.<sup>36</sup>

Concretamente pueden otorgarlo los miembros de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas Policiales, que en tiempo de guerra estén dentro o fuera del país, acuartelados o participando en operaciones bélicas; las personas que sirvan o sigan a dichas fuerzas; y los prisioneros de guerra que estén en poder de las mismas y los prisioneros que se encuentren en poder del enemigo tienen el mismo derecho.

Caduca a los tres meses desde que el testador deja de estar en campaña.

**e) Testamento marítimo:** Se otorga durante la navegación acuática, por los jefes, oficiales, tripulantes y cualquier otra persona que se encuentre embarcada en un buque de guerra peruano; ante quien tenga el mando del buque o ante el oficial en quien éste delegue, con la presencia de dos testigos.

Caduca a los tres meses desde que el testador desembarca definitivamente.

**f) Testamento otorgado en el extranjero:** De acuerdo a nuestro Código Civil (artículo 721°), los peruanos que residen o se hallen en el extranjero pueden otorgar testamento ante el agente consular del Perú, por escritura pública o cerrado, siendo el testamento ológrafo también válido si es reconocido en

---

<sup>36</sup> Ferrero, A. (2012). Tratado de Derecho de Sucesiones. Lima: Editorial Gaceta Jurídica. p. 403.

nuestro país.

Habiéndose precisado que para esta investigación el más importante por el momento es el testamento otorgado por escritura pública es menester indicar que el control que podría efectuarse respecto a los demás tipos de testamento únicamente podría realizarse a través de un dispositivo normativo comprendido en el Código Civil que regule de forma específica que la partición física del bien como contenido de la voluntad testamentaria requiere de la previa realización del acto necesario para el mismo, esto es, de la independización respectiva, salvo que una vez otorgado el testamento, sea el propio testador quien regularice dicha situación.

### **3.6. BENEFICIOS DEL TESTAMENTO**

- ❖ El testamento garantiza que los derechos sobre la propiedad se puedan transmitir en forma ordenada y pacífica.
- ❖ Asimismo, a través del testamento si se requiere, se puede reconocer a los hijos procreados<sup>37</sup> y las deudas contraídas.
- ❖ Protege el patrimonio de la familia al asegurar que la propiedad permanezca en el seno familiar.
- ❖ Se define con precisión quién heredará los derechos, lo que evita posibles conflictos, gastos económicos y pérdida de tiempo.

### **3.7. INSTITUCIÓN DE HEREDEROS Y LEGATARIOS**

Teniendo el testador herederos forzosos, sin perjuicio de aplicar la figura de la desheredación, aquél deberá respetar la legítima<sup>38</sup> a que hace referencia el artículo 723° del Código Civil, que corresponde a cada uno de ellos; sin embargo

---

<sup>37</sup> Artículo 390° Código Civil “El reconocimiento se hace constar en el registro de nacimientos, en escritura pública o en testamento”.

<sup>38</sup> Entendida como la parte de la herencia respecto de la cual el testador no puede disponer libremente cuando cuenta con herederos forzosos.

de no contar con herederos forzosos puede instituir herederos voluntarios.

La institución de herederos y legatarios se efectúa únicamente respecto de persona cierta<sup>39</sup>; asimismo debe recordarse que ésta sólo puede darse cuando se ha otorgado testamento y no cuando se declara la sucesión intestada del causante.

Al respecto, Guillermo Lohmann Luca de Tena refiere *“La institución de herederos y legatarios es hecha, desde luego, en un testamento, en cualquiera de sus distintas clases. El llamamiento sucesorio a la herencia por deceso totalmente intestado no puede incluir a legatarios, y los que en tal caso sean llamados como herederos (en declaración judicial o notarial) lo son por voluntad legal en orden de preferencia por vínculo familiar establece el Código Civil. (...)”*<sup>40</sup>.

Ahora bien, es conocido y cuenta con amparo legal el hecho de que el testador puede disponer libremente de un tercio de su patrimonio a favor de los conocidos “legatarios”, siendo que en ambos casos, tanto para herederos como legatarios la institución debe recaer sobre persona cierta y únicamente puede realizarse mediante testamento pues de lo contrario, es decir, de no existir testamento, corresponderá la herencia a los llamados herederos forzosos y obviamente no podría instituirse como heredero a un tercero ajeno.

Sin embargo cabe preguntarnos ¿qué diferencia a los legatarios de los herederos?; para entender las diferencias, se ha planteado el siguiente cuadro comparativo, del cual se debe tener en cuenta principalmente lo siguiente:

---

<sup>39</sup> Con la excepción de los legados con fines caritativos, culturales y religiosos a que hace referencia el artículo 763 del Código Civil.

<sup>40</sup> Lohmann, G. (2018). Derecho de Sucesiones. Lima: Editorial Gaceta Jurídica. p. 8.

### 3.8. REVOCACIÓN DE LOS TESTAMENTOS

INSTITUCIÓN DE HEREDERO	INSTITUCIÓN DE LEGATARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>* A título universal.</li> <li>* Comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de la herencia o una cuota.</li> <li>* Puede comprender el íntegro (100%) de la masa hereditaria si únicamente se instituyen herederos.</li> <li>* No debe estar sujeto a modalidad en caso de herederos forzosos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* A título particular.</li> <li>* Se limita a determinados bienes.</li> <li>* El legado no puede exceder del tercio de libre disposición.</li> <li>* Puede sujetarse a modalidad (condición y cargo).</li> </ul>

Para la eficacia de la disposición testamentaria es menester que el testador haya perseverado en la manifestación de voluntad hasta su muerte. Si la cambia, ya sea en forma expresa o tácitamente, habrá revocación.

La revocación expresa supone una declaración hecha en testamento posterior; la tácita, de aquellos supuestos previstos por la ley de los que se infiere la insubsistencia de la voluntad expresada en el testamento no revocado expresamente, como el otorgamiento de un nuevo testamento que contiene cláusulas o disposiciones incompatibles con el anterior; cancelación o destrucción del testamento ológrafo; rotura por el testador del pliego que encierra un testamento cerrado; enajenación de la cosa legada.

### 3.9. CADUCIDAD DE LOS TESTAMENTOS

Esta figura mal llamada “caducidad de los testamentos”<sup>41</sup> implica la extinción o decaimiento de la institución de herederos, declarando su **invalidéz total o parcial**.

Al respecto el legislador ha plasmado en el Capítulo Segundo del Título IX de la Sección Segunda del Libro de Sucesiones del Código Civil de 1984, la existencia de esta figura; la cual se produce en los supuestos que se detallan a continuación:

- ❖ El testamento caduca si el testador deja herederos forzosos que no tenía cuando otorgó el testamento y que vivan; o que hubieran sido concebidos al momento de su muerte, a condición de que nazcan vivos.
- ❖ Asimismo, si el heredero renuncia a la herencia o fallece antes que el testador sin contar con representación sucesoria, o en caso de ser el cónyuge y se declara la separación judicial por culpa propia o divorcio.
- ❖ Finalmente, si el heredero ha sido declarado indigno o desheredado y no cuenta con descendientes que puedan representarlo.

De otra parte, cabe hacer mención que en cuanto se hubiera preterido (excluido) a alguno de los herederos forzosos es inválida la institución de herederos respecto de la parte que exceda la legítima de aquél.

Como puede apreciarse las causales de caducidad del testamento han sido taxativamente demarcadas, por lo tanto, tampoco podría recurrirse a esta figura a efectos de dejar sin efecto el testamento que ha sido efectuado disponiendo de áreas o fracciones del inmueble sin que previamente se haya llevado a cabo

---

<sup>41</sup> La caducidad no implica la extinción del testamento en los términos que plasma el Libro VIII del Código Civil, esto es, que la caducidad a que hace referencia dicha norma corresponde a la extinción del derecho y de la acción en determinados casos, de oficio o a petición de parte; en el caso del testamento, el término se encuentra referido a la extinción o decaimiento de la institución de herederos, de forma parcial (subsiste el resto del testamento) o total respecto de todo el testamento.

el procedimiento de independización respectivo<sup>42</sup>.

### 3.10. NULIDAD DE LOS TESTAMENTOS

En el caso de la nulidad o de la anulabilidad del testamento; a diferencia de los supuestos de revocatoria (en el que se manifiesta la voluntad de dejarlo sin efecto) y de caducidad (en el que se produce la ineficacia por causas determinadas); se determina que aquél **ha sido otorgado de forma irregular o dudosa, lo cual conlleva a que se declare su invalidez.**

En virtud de ello, nuestro código civil ha establecido diversas circunstancias en las que procede indistintamente uno u otro supuesto; es así que para la declaración de nulidad del testamento debemos encontrarnos frente a alguno de los siguientes escenarios:

- ❖ Testamento otorgado por incapaces menores de edad y por mayores enfermos mentales siempre que, su interdicción<sup>43</sup> haya sido declarada judicialmente.
- ❖ Cuando no se ha producido la muerte del heredero instituido en un primer testamento, habiéndose otorgado uno posterior que tiene como causa aquel falso suceso.
- ❖ Cuando se ha producido la infracción por defectos de forma comprendidos en los artículos 695, 696 y 707 del Código Civil; en este caso, se produce la nulidad de pleno derecho.
- ❖ Los testamentos especiales son nulos de pleno derecho en caso carezcan de la forma escrita, la firma del testador o de la persona autorizada para recibirlos.

---

<sup>42</sup> Además debe tenerse en cuenta que dicho supuesto no

<sup>43</sup> Recuérdese que la declaración de interdicción involucra que se prive a una persona del ejercicio de diversos derechos o de determinada conducta como consecuencia de la incapacidad

- ❖ El testamento otorgado de forma común por dos o más personas.

Los demás supuestos corresponden a casos de anulabilidad del testamento:

- ❖ Testamento otorgado por personas incapaces comprendidas en el artículo 687 del Código Civil.
- ❖ Es anulable por defectos de forma cuando no han sido cumplidas las demás formalidades señaladas para la clase de testamento empleada por el testador. En cuyo caso, la acción no puede ser ejercida en este caso por quienes ejecutaron voluntariamente el testamento (quien asintió tácitamente el contenido del mismo), ésta acción caduca a los dos años contados desde la fecha en la que el heredero tuvo conocimiento del mismo (no a partir de la apertura de la sucesión).
- ❖ Los testamentos especiales son anulables por defectos de forma no comprendidos en los supuestos de nulidad antes detallados.

Cabe precisar que la nulidad en estos casos recibe la misma tratativa que los supuestos de nulidad comprendidos en el artículo 219° del Código sustantivo; ahora bien; ésta solo puede ser declarada de oficio cuando resulta manifiesta; puede ser alegada por quien tenga interés o a petición del Ministerio Público y no está sujeta a confirmación.

A diferencia de los supuestos de anulabilidad o nulidad relativa en los que únicamente puede alegarla quien sea directamente afectado; no puede ser declarada de oficio y sí se encuentra sujeta a confirmación.

En este caso al igual que en el supuesto de caducidad, no se encuentra comprendida como una causal de nulidad o anulabilidad la circunstancia por la cual no puede registrarse la transferencia de los bienes que forman parte de la herencia por haber dispuesto de éstos en fracciones sin previamente haber realizado el acto de independización que correspondiera.

### 3.11. INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS

El Código Civil no contiene disposiciones específicas sobre la interpretación de los testamentos, no obstante resultan aplicables de manera supletoria, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de estas declaraciones *mortis causa*, las normas generales de interpretación del acto jurídico, entre las cuales se encuentra el artículo 168<sup>44</sup> del Código citado que estipula que la interpretación debe efectuarse de acuerdo con lo expresado en él y según el principio de la buena fe.

¿Cómo entender qué quiso manifestar verdaderamente el testador?, en muchos casos resulta difícil conocer cuál fue la real voluntad de quien otorgó un testamento; éste puede contener disposiciones ambiguas, imprecisas, etc, o como en el caso en concreto, que atentan contra otro tipo de normas técnico legales, tal cual haber efectuado la partición física, es decir, haber dispuesto de porciones materiales a favor de sus herederos o legatarios, sin haber efectuado la previa independización de éstas. Otro ejemplo lo constituye el haber dispuesto de la masa hereditaria como si se hubiera sido el único propietario de ésta, no obstante ser sólo un copropietario o encontrarse sujeto a una sociedad de gananciales por ser un bien adquirido dentro de la vigencia del matrimonio.

Jorge Eugenio Castañeda<sup>45</sup> considera que el testamento *“sólo es necesario interpretarlo cuando existan frases oscuras o cuyo significado ofrece dudas; o también cuando existan términos contradictorios”*; asimismo Jorge O. Maffía<sup>46</sup> precisa que, en primer término, *“la interpretación debe conducir a desentrañar el genuino pensamiento del testador, pero ello no implica que, so pretexto de interpretarla, 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*

---

<sup>44</sup> Interpretación objetiva

“Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.”

<sup>45</sup> Castañeda, J. *Derecho de Sucesiones*. Editorial Imprenta Amauta S.A. 1966. p. 62

<sup>46</sup> *Tratado de las Sucesiones*. Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984. p.134.

*beneficiarse quien en realidad no estuvo en la intención del testador favorecer, o que se beneficie más allá de lo que éste quiso.”*

Juan G. Lohmann Luca de Tena, citando a Castán Tobeñas<sup>47</sup>, refiere 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, Lohman<sup>48</sup> refiere *“en sede testamentaria tiene que haber importantes cambios, primero incluirse normas sobre interpretación de testamentos, porque, desde luego, no puede aplicarse a los testamentos las normas de interpretación de los demás actos jurídicos ni las normas de interpretación de los contratos. Sobre todo porque la mayoría de los demás actos jurídicos son de naturaleza patrimonial, de intercambio y los testamentos como ustedes saben son actos de liberalidad en que no hay contraparte”*.

Adicionalmente consideramos que en estos casos también es aplicable en la calificación de los testamentos el principio de conservación del acto o negocio jurídico, coincidente con el denominado *favor testamenti* (en caso de duda se estará por la validez del testamento). 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.

Este aspecto es importante toda vez que como veremos más adelante algunos de los testamentos necesitan ser interpretados para su adecuada ejecución.

---

<sup>47</sup> Derecho de Sucesiones. Vol. XVII - Tomo II, Fondo Editorial PUC, 1996, pp. 241

<sup>48</sup> Lohmann, G. Derecho Civil Patrimonial. Lima: Editorial Gaceta Jurídica. p. 98.



## CAPÍTULO IV

### LA SUCESIÓN INTESTADA

#### 4. SUCESIÓN INTESTADA

Se llama sucesión intestada o ab intestato a la transmisión que hace la ley de los bienes, derechos y obligaciones transmisibles de un difunto a los parientes que ella llama a sucederlo en el orden y proporción que la misma ley determina.

Esta sucesión es conocida también como sucesión legítima, porque el heredero que sucede al difunto a falta de testamento es llamado por disposición de la ley mas no por la voluntad de la persona.

Este procedimiento seguido para la declaración de herederos por no haberse otorgado testamento, a elección del solicitante, puede seguirse en sede notarial o judicial, sean o no herederos forzosos, aplicando los órdenes sucesorios (comprendidos en el artículo 816° del Código Civil) y excluyéndose unos a otros.

El Notario Público o el Juez declararán en el Procedimiento No Contencioso de Sucesión Intestada a los herederos, aplicando la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley N° 26662) y lo estipulado en el Código Procesal Civil, según sea el caso.

#### 4.1. REQUISITOS

Ante el Notario Público debe presentarse la solicitud<sup>49</sup> respectiva acompañando (entre otros) las Partidas de Nacimiento de los herederos, Partida de matrimonio del cónyuge superviviente y la de Defunción.

Posteriormente a ello, el Notario Público a cargo puede solicitar ante el Registro de Sucesiones y Testamentos, la anotación preventiva del procedimiento de sucesión intestada que está llevando a cabo.

Después de efectuadas las publicaciones y habiéndose declarado la sucesión intestada se procede a solicitar la inscripción definitiva de ésta.

Similar proceso se sigue ante el Órgano Jurisdiccional que también declara la sucesión, sin embargo por el excesivo tiempo que toma acudir a esta vía resulta más práctico seguir el procedimiento ante Notario Público.

---

<sup>49</sup> El artículo 39 de la Ley 26662 establece que:

*“La solicitud debe incluir:*

- 1. Nombre del causante;*
- 2. Copia certificada de la partida de defunción o de la declaración judicial de muerte presunta;*
- 3. Copia certificada de la partida de nacimiento del presunto heredero o herederos, o documento público que contenga el reconocimiento o la declaración judicial, si se trata de hijo extramatrimonial o adoptivo;*
- 4. Partida de matrimonio si fuera el caso;*
- 5. Relación de los bienes conocidos;*
- 6. Certificación Registral en la que conste que no hay inscrito testamento u otro proceso de sucesión intestada; en el lugar del último domicilio del causante y en aquél donde hubiera tenido bienes inscritos.”*

## CAPÍTULO V

### INDIVISIÓN Y PARTICIÓN DE LA HERENCIA

#### 5.1. LA INDIVISIÓN DE LA HERENCIA

Cuando los sucesores instituidos o declarados son varios, todos ellos son copropietarios de derechos sobre los bienes integrantes de la masa hereditaria en proporción a la cuota que a cada uno de ellos deba corresponder.

Esta condición se encuentra regida por las reglas propias para la indivisión de la herencia, comprendidas en los artículos 844° y siguientes del Código Civil; sin embargo en lo que no estuviera contemplado se regirá por las disposiciones concernientes a la copropiedad también comprendida en el código sustantivo, en los artículos 969° y siguientes.

Podemos distinguir dos clases de indivisión según nuestro ordenamiento jurídico; la primera es la **legal**; la cual se constituye por disposición de la norma, por ejemplo, el régimen de sociedad de gananciales, el patrimonio familiar, los bienes de propiedad común en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en el que los pasajes de acceso en una quinta son necesariamente comunes; y de otro lado la **convencional** por la cual se puede pactar la

indivisión.

En este último caso, el testador puede establecer esta indivisión temporal respecto los bienes heredados; no obstante el Código Civil ha previsto sólo de forma expresa que el testador puede establecer la indivisión de cualquier empresa que forme parte de la herencia hasta por un plazo de cuatro años (independientemente de la repartición de las utilidades respectivas), a excepción de las explotaciones agrícolas y ganaderas que se rigen por la ley de la materia; además de ello de producirse un procedimiento concursal<sup>50</sup> también se producirá la indivisión, sin embargo no comprende normas respecto a los demás bienes que integran la herencia; sin perjuicio de ello si el testador estableciera la indivisión que no recaerá sobre una empresa dicho acto no sería nulo, no obstante dicha cláusula no sería obligatoria para los herederos en vista a que no ha sido amparada por el Código Civil.

Asimismo, de forma convencional, los herederos pueden pactar la indivisión total o parcial de la herencia hasta por un plazo de cuatro años (al igual que en el supuesto anterior) sin embargo este plazo puede ser renovado por acuerdo de ellos; dicha indivisión debe ser aceptada por acuerdo unánime, de no ser así se ha previsto que deba pagarse el precio por la cuota que le corresponde al heredero que no se encuentra de acuerdo con ésta.

Ahora bien, en tanto la herencia constituya un patrimonio indiviso, la administración corresponderá al albacea, apoderado común o al administrador designado por el juez.

Cabe precisar que la indivisión sólo surte efectos una vez producida la inscripción

---

<sup>50</sup> Los procedimientos concursales se encuentran regulados por la Ley N° 27809 – Ley General del Sistema Concursal; estos buscan evitar que el deudor incurra en una situación de insolvencia o que encontrándose en ella, se le otorguen alternativas de reflotamiento, a través de una reprogramación de los pagos, condonación de intereses y otras opciones que se aprueben en el Plan de reestructuración o en el Convenio Global de Refinanciamiento y tiene como efecto que la mayor cantidad de acreedores puedan cobrar la mayor parte de sus créditos.

en el Registro respectivo<sup>51</sup>.

Entonces, como regla general de haberse dispuesto o pactado la indivisión de la herencia no podrá efectuarse la partición de la misma; no obstante si sobrevinieran circunstancias graves, por medio de la vía judicial podría ordenarse la partición antes del vencimiento del plazo para la indivisión de la herencia; siendo éste el único caso excepcional en el que el patrimonio causado dejaría de ser indiviso.

## 5.2. LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA

Por la partición se pone fin a la copropiedad que recae sobre los bienes, sin embargo ésta no procede cuando el testador la ha efectuado en el testamento ni cuando existe un proceso concursal pendiente de resolverse.

Recuérdese que con anterioridad se describió al proceso concursal como aquél destinado a asegurar el pago de las obligaciones en favor de los acreedores.

De otro lado, en el caso de proceder la partición por acuerdo de los herederos capaces, ésta debe efectuarse mediante escritura pública si se tratase de bienes inscritos; ello por cuanto se requiere que un Notario Público identifique a los comparecientes y de fe de la manifestación de voluntad de éstos; en los demás casos basta el otorgamiento de documento privado con firmas certificadas notarialmente.

Ahora bien en caso de falta de acuerdo para la partición, ésta puede ser solicitada por cualquiera de los herederos o por cualquiera de los acreedores; no obstante, también existen supuestos en los que de forma voluntaria requieren de partición judicial.

---

<sup>51</sup> De la misma forma se encuentra contemplado en el artículo 993 del Código Civil, en el Subcapítulo V “Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente.

El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

Para que produzca efectos contra terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente. Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo.”

## CAPÍTULO VI

### LEGISLACIÓN COMPARADA

Dado cuenta que esta investigación gira en torno (principalmente) del Derecho de Sucesiones, concretamente sucesión testamentaria, se procede a enunciar legislación comparada que sobre el testamento existe:

#### 6.1. LEGISLACIÓN ARGENTINA:

El Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 01.08.2015, en su artículo 2462 establece que:

*“Las personas humanas pueden disponer libremente de sus bienes para después de su muerte, respetando las porciones legítimas establecidas en el Título X de este Libro, mediante testamento otorgado con las solemnidades legales; ese acto también puede incluir disposiciones extrapatrimoniales.”*

#### 6.2. LEGISLACIÓN MEXICANA:

El Código Civil Federal de México, cuyo texto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928, contempla en su artículo 1295:


*“Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos, y declara o cumple deberes para después de su muerte.”*

### **6.3. LEGISLACIÓN BOLIVIANA:**

El Código Civil Boliviano del 06.08.1975, en su artículo 1118 establece que:

*“Toda persona residente en el territorio nacional puede testar libremente excepto aquellas a quienes la ley prohíbe esta facultad.”*





**TÍTULO II**

**EL DERECHO REGISTRAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA**

**CAPÍTULO I**

**EL DERECHO REGISTRAL**

**1.1. CONCEPTO**

El Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas.

José Tazza Chaupis<sup>52</sup>, refiere que “(...) a lo largo de la historia del Derecho Registral, el Registrador se constituye en un elemento muy importante de la seguridad jurídica; y, dependiendo de cada sistema registral su labor es muy trascendental y de mucha relevancia en la primacía del Registro como garante

---

<sup>52</sup> TAZZA CHAUPIS, José E. (2016) “Importancia de la función calificador del registrador público como elemento primordial que garantiza la seguridad jurídica”. Revista Fuero Registral N° 13. Subdirección de Capacitación Registral – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Edición: Comité de Edición de la Escuela de Capacitación Registral. Lima, diciembre 2016. pp. 95-109.

*de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico de los bienes”.*

## 1.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL

- ❖ Es de orden público.
- ❖ Es protector y legitimador.
- ❖ Es regulador.

## 1.3. LOS REGISTROS PÚBLICOS

Los Registros Públicos<sup>53</sup> son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer de la titularidad a través de la publicidad registral que ofrece respecto de bienes, derechos y otros.

La función que desarrolla dicha institución se lleva a cabo a través de la calificación registral la cual constituye la verificación que realizan las instancias registrales, es decir el Registrador y el Tribunal Registral<sup>54</sup> de la documentación que ingresa al Registro para sustentar la inscripción de un determinado acto jurídico.

El artículo 2011° del Código Civil establece que las instancias registrales califican la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Asimismo, el artículo 31° del TUO del Reglamento General de los Registros

---

<sup>53</sup> Mediante Ley N° 26366, se dispuso la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

<sup>54</sup> **Artículo 3 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos**

Son instancias del procedimiento Registral:

a) El Registrador;  
b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

Públicos<sup>55</sup>, establece que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del mismo Reglamento establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Además, la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Ahora bien, uno de los presupuestos básicos en nuestro sistema registral es la titulación auténtica consagrada en el artículo 2010<sup>56</sup> del Código Civil, en la medida que la intervención de funcionario público, sea notario, magistrado o autoridad administrativa, en su caso, dota al instrumento inscribible de las garantías necesarias de confiabilidad en cuanto a la intervención de los contratantes, así como del acto o derecho contenido en él.

El artículo antes referido regula al denominado "título formal", a diferencia del "título material", en el sentido que este último es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción del derecho, mientras que el

---

<sup>55</sup> Aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada en el Diario Oficial El Peruano, el día 19.05.2012.

<sup>56</sup> Título que da mérito a la inscripción

"Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria."

título formal es el documento en que se constata o autentica aquella causa o razón.

En el mismo sentido, el artículo 7° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos define al título como "*(...) el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. (...)*".

Sin embargo, con relación a los títulos específicos que dan mérito a la inscripción de los diversos actos en los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el artículo 8 del Reglamento citado contempla que las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos indicados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo; por lo cual atendiendo al acto que se pretenda registrar, podrán establecerse documentos que se requieran para dicho propósito.

#### **1.4. LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN LA FUNCIÓN REGISTRAL**

Los principios se encuentran recogidos en el Libro IX del Código Civil – Registros Públicos así como en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

##### **a) Principio de Publicidad Registral.-**

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral que se justifica por ser el instrumento más eficaz de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles<sup>57</sup>, de esta forma se identifica a la publicidad formal.

---

<sup>57</sup> Castillo, M. (2007). La Transferencia De Propiedad Inmueble En el Perú y la Seguridad Jurídica, primera edición. Perú: Editorial Palestra Editores S.A.C., p. 37.

En sentido amplio es una actividad destinada a producir cognoscibilidad, en sentido jurídico consiste en dar a conocer hechos jurídicos destinados a producir efectos de la misma categoría<sup>58</sup>, ello se identifica con la noción de publicidad material y se refleja cuando uno accede al conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones del Registro a través de alguno de los medios de expedición de la Publicidad Registral.

**b) Principio de Rogación y de titulación auténtica.-**

La acción de rogación es aquella por medio de la cual se promueve la actuación del Registro. El vocablo acción se usa en el sentido atribuido por el derecho procesal, o sea, considerado como poder jurídico concreto tendiente a obtener una declaración positiva dentro del Registro<sup>59</sup>; que es ejercida a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, en virtud del título que debe constar en instrumento público, salvo normativa en contrario.

**c) Principio de especialidad.-**

En virtud de este principio corresponde la apertura de una partida registral independiente para cada bien o persona jurídica, en la que se extiende la primera inscripción de aquellas y demás actos o derechos posteriores.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que comprende se debe abrir una sola partida por cada persona natural.

**d) Principio de legalidad.-**

Corresponde a las instancias registrales calificar la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, comprendiendo aquella, la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto, que contenido en aquél, constituye la

---

<sup>58</sup> Atilio, A. (2012). Derecho Registral. Buenos Aires: Editorial Astrea. pp. 2.

<sup>59</sup> Ibid. p. 75.

causa directa e inmediata de la inscripción; así como la verificación de los obstáculos que pudiesen emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

**e) Principio de Tracto Sucesivo.-**

Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada predio<sup>60</sup>.

**f) Principio de Legitimación.-**

De acuerdo a este principio, la información que brinda el Registro (a través del contenido de la partida registral), se presume exacta y válida, mientras no se rectifique en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

**g) Principio de Fe Pública Registral.-**

Por este principio se produce la inmunidad del derecho adquirido aunque el del transferente sea declarado inválido o ineficaz.

**h) Principio de prioridad.-**

Por el principio de prioridad preferente, la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, retrotrayéndose de esta forma a la fecha y hora del asiento de presentación.

Por el principio de prioridad excluyente no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de

---

<sup>60</sup> Atilio, A. (2012). Derecho Registral. Buenos Aires: Editorial Astrea. p. 109.

igual o anterior fecha.

## **1.5. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**

Es una parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos de tales y consecuencias jurídicas que se derivan de ella<sup>61</sup>.

### **1.5.1. OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO**

El objeto está constituido por los bienes inmuebles por naturaleza, esto es las fincas; por tanto, en una primera aproximación, este Derecho se nos presentaría como el conjunto de normas jurídicas relativas a las fincas. En cuanto a los derechos reales sobre bienes inmuebles, los mismos constituyen parte del contenido del objeto del Derecho inmobiliario<sup>62</sup>.

## **1.6. EL REGISTRO DE PREDIOS**

Históricamente, mediante Ley N° 27755, se fusiona el antiguo Registro Predial Urbano con el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP así como la Sección Especial de Predios Rurales, formando el actual Registro de Predios, encargado de recoger e inscribir todos los actos referentes a la propiedad de bienes inmuebles. Comprende los siguientes registros: El Registro de Predios, el Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos y el Registro de Derechos Mineros.

---

<sup>61</sup>Faudos, P. (2008). Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona: Editorial Winihard Grafics S.L. p 15.

<sup>62</sup>Ibid. Pág. 17.

### 1.6.1. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS<sup>63</sup>

- ❖ Es un registro de carácter jurídico.
- ❖ Es una institución de Derecho privado.
- ❖ Está a cargo de un Registrador.

### 1.6.2. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS TRASLATIVOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS

De conformidad con la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>64</sup> en aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755<sup>65</sup>, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo fueron admitidos hasta el 31 de octubre de 2008.

Debe entenderse que la documentación a presentarse será aquella propia de cada acto en particular (compraventa, donación, etc.), sin embargo como regla general para la inscripción de los actos de transferencia, debe presentarse al Registro el instrumento público respectivo.

Ahora bien, concretamente respecto a la transferencia de dominio por sucesión, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha establecido en el artículo 104° del mismo que previamente debe verificarse que se haya inscrito

---

<sup>63</sup> Ibid. Págs. 21, 22.

<sup>64</sup> El Reglamento fue aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN.

<sup>65</sup> Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

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.

Por lo que, una vez inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del predio se realizará en mérito al asiento de inscripción de aquella sucesión y, de ser el caso, al título archivado.

Asimismo es menester considerar que el citado reglamento ha contemplado en el artículo 115° 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 este Reglamento”*, dicho supuesto toma como base al principio de especialidad, sustentado en el sistema de folio real, por el cual por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan.

En consecuencia, para la inscripción de la disposición respecto de alguna parte de un predio inscrito, previamente debe efectuarse el procedimiento de independización que corresponda.

### **1.7. EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES**

Está formado por el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal, el Registro de Comerciantes y el Registro de Gestión de Intereses. En general, este Registro se organiza en función de las personas (en virtud del principio de especialidad), abriendo una partida por cada una de ellas en cada subregistro que se solicite, excepto en el Registro de Mandatos y Poderes.

Este Registro se rige por el Reglamento de inscripciones de los Registros de

Testamentos y Sucesiones Intestadas<sup>66</sup> (entre otros), sin embargo teniendo en cuenta el objeto de esta investigación se estudia únicamente el Registro de Sucesiones y Testamentos.

### **1.7.1. INSCRIPCIÓN DEL TESTAMENTO EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES**

En ambos casos, es decir tratándose de una sucesión testamentaria o de una sucesión intestada se procederá a la inscripción del acto en el registro que corresponda y cumpliendo con los requisitos contemplados en el Reglamento de inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas (parte notarial, parte judicial u otro documento que la normatividad permita).

El artículo 73 del Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado, contempla que el notario solicitará la inscripción del testamento en escritura pública al registro de testamentos que corresponda, mediante parte que contendrá la fecha de su otorgamiento, fojas donde corre extendido en el registro, nombre del notario, del testador y de los testigos, con la constancia de su suscripción.

En el mismo sentido, para la inscripción, el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas en su artículo 10° establece que se deberá presentar el parte notarial que contenga la fecha de su otorgamiento, las fojas del registro notarial donde corre extendido, el nombre del notario, del testador y de los testigos, con la constancia de su suscripción. En caso de revocatoria conforme al último párrafo del artículo 73 del Decreto Legislativo del Notariado, se indicará en el parte esta circunstancia.

En el caso del testamento cerrado, se deberá presentar el parte notarial del acta transcrita en el protocolo notarial conforme a lo previsto en el artículo 74

---

<sup>66</sup> Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 156-2012-SUNARP-SN del 19.06.2012.

del Decreto Legislativo del Notariado. En el caso de revocatoria, se deberá presentar el parte notarial del acta en la que consta la restitución al testador del testamento cerrado.

De acuerdo con el artículo 53° del Reglamento citado, las inscripciones en este Registro no producen efectos traslativos en los Registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales, para dicho efecto se debe presentar una solicitud ante el Registro de Bienes o de Personas Jurídicas (según corresponda) indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

Es decir, existen dos momentos, uno en el que se inscribe la sucesión en el Registro de Testamentos o el de Sucesiones Intestadas, que únicamente publicita que se ha efectuado la declaración y un segundo momento en el que se procederá a solicitar la inscripción del traslado de dominio de los bienes del causante en el Registro pertinente (Registro de Predios, Registro de Propiedad Vehicular, etc.).

### **1.7.2. INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS POR SUCESIÓN INTESTADA EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES**

Para ello, conforme al artículo 31° del reglamento citado se requiere el parte notarial que contenga el acta que declara a los herederos o el parte judicial compuesto por las copias certificadas de la respectiva resolución judicial que declara la sucesión, así como la resolución que la declara firme, acompañando el correspondiente oficio suscrito por el Juez.

Cabe precisar que de forma inicial al procedimiento de sucesión intestada puede solicitarse la anotación preventiva de aquél en el Registro correspondiente a efectos de publicitar y cautelar el mismo.

## CAPÍTULO II

### LA INDEPENDIZACIÓN

#### 2. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS

Debe entenderse que éste es un término eminentemente registral por el cual se produce la apertura de una nueva partida registral para una porción física que se separa del predio matriz y que ahora constituye una unidad, ya sea como producto del seccionamiento de una edificación, o por el fraccionamiento del terreno (subdivisión del predio), procedimiento de habilitación urbana que implique la lotización del predio u otro procedimiento que dé origen a la creación de distintas unidades inmobiliarias<sup>67</sup>, ello en aplicación del principio de especialidad consagrado en el artículo IV Del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo a partir de este acto que se puede realizar cualquier trámite respecto de cada nueva unidad, por ejemplo la disposición de aquellas, en tanto que de no efectuarse

---

<sup>67</sup> Otro supuesto es la prescripción adquisitiva de parte del predio, seguida al amparo de alguno de los procedimientos comprendidos en la Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, ante Notario Público o Poder Judicial; toda vez que declarada la prescripción respecto de un área que forma parte de un predio de mayor extensión, se procede a la apertura de una nueva partida para el área prescrita a favor del beneficiario.

no puede procederse a la ejecución de actos posteriores que requieren la inscripción de actos previos.

Ahora bien el principio de especialidad, se sustenta en el sistema de folio real, el cual nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles; así también tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúe de manera ordenada, completa y clara de modo que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances o extensión. Conforme a este principio, la base objetiva sobre la cual recaen los derechos reales, es decir, el predio (finca), debe encontrarse definido en su extensión y contorno.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del Reglamento citado establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

## **2.2. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS**

Es el proceso por el cual un predio con o sin construcción se separa del terreno total formando ahora una unidad inmobiliaria independiente denominada

comúnmente “Sublote”, contrariamente a la propiedad horizontal, ésta se efectúa sólo respecto del terreno en sí, produciendo la independización de cada nuevo sublote en una partida totalmente distinta.

De conformidad con la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la subdivisión es entendida como la *“Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a las normas municipales.”*

Asimismo el reglamento citado contempla que el área de lote mínimo (superficie mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado) es de 90 m<sup>2</sup>, no obstante cada municipalidad puede establecer un área mayor a ésta atendiendo a criterios como la zonificación y uso del predio a subdividir.

### **2.2.1. PROCEDIMIENTO CON APROBACIÓN MUNICIPAL**

Se sigue ante la Municipalidad de donde se encuentre ubicado el predio, para ello esta institución exige otro tipo de requisitos, que suelen ser los mismos que para su inscripción. Debiendo, una vez aprobada la subdivisión, presentarse el expediente a SUNARP, con toda la documentación debidamente visada.

De acuerdo al artículo 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios *“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 Habilidadación Urbana FUHU, el anexo F 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”.*

## 2.2.2. PROCEDIMIENTO VÍA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Éste se trata de un procedimiento excepcional toda vez que como regla general el fraccionamiento de un predio urbano debe efectuarse siempre que se cuente con autorización de la entidad competente; sin embargo el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido en el artículo 61 que *“Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, se presentan solicitud con firmas certificadas por notario o escritura pública, plano de ubicación, memoria descriptiva, plano de desmembración, Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Formulario Registral y Plano de distribución de ambientes.”*

Sin embargo es menester precisar que mediante esta vía únicamente se pretende regularizar una circunstancia que de hecho se ha producido por la existencia de edificaciones existentes en un mismo predio, que son plenamente independientes y que han originado el fraccionamiento del terreno en sí.

## 2.2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Son aplicables las siguientes: Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 29090, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 06-2017-VIVIENDA<sup>68</sup> - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA del 15.05.2017, Ley N° 27157 – Ley de Regularización de edificaciones, Reglamento de la Ley N° 27157 (Texto Único Ordenado del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), y otras normas complementarias según corresponda.

---

<sup>68</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28.02.2017.

### 2.3. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

En el caso de predios rústicos<sup>69</sup> debemos distinguir dos posibilidades, la primera de ellas que el predio no varía su naturaleza registral o extraregistralmente en cuyo caso corresponde efectuar la parcelación del mismo; no obstante otra posibilidad que tenemos es que un predio rústico se encuentre ubicado en una zona urbana y quizás haya modificado su naturaleza (fuera del Registro) siendo en este caso de ejecución el procedimiento de independización con aprobación de la municipalidad competente.

Así, cuando se trata de la independización de un predio rural el artículo 64° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe:

*“La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:*

*a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;*

*b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada*

---

<sup>69</sup> Los predios rústicos son aquellos que no han sido habilitados para la vida urbana, dentro de los cuales encontramos a los predios eriazos (no aptos para la actividad agrícola por falta o exceso de agua) y a los predios rurales (ubicados en el área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal, así como el terreno eriazo calificado para fines agrícolas).

*emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.”<sup>70</sup>*

Éste es el marco legal que rige el fraccionamiento de predios rurales, es decir, dependiendo de si el predio materia de independización se encuentra situado en zona catastrada o no catastrada se presentará la documentación antes referida; con la precisión de en el caso de encontrarse en zona no catastrada deberá presentarse el certificado negativo que acredite dicha circunstancia.

En tanto que para independización de un predio rústico sin cambio de uso, es decir cuando éste se ubica en una zona de expansión urbana, no obstante no se esté disponiendo la habilitación urbana, el artículo 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, prevé:

*“La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción*

---

<sup>70</sup> Es menester precisar que dicho artículo ha sido modificado tácitamente por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI por el cual se modifica el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA de la siguiente forma:

*“Artículo 89.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas*

*Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP y el certificado negativo de zona catastrada expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico - legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo (...).”*

*a independizar como del remanente.*

*En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.”*

## **2.4. INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS A LOS REGÍMENES ESTABLECIDOS EN LA LEY N° 27157**

Este procedimiento corresponde al seccionamiento de una edificación en departamentos, stands, unidades inmobiliarias, secciones, oficinas, etc.

## **2.5. LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Históricamente se conocía a la propiedad de las casas por pisos o habitaciones de un edificio superpuestos en sentido vertical, de modo que cada uno de ellos tiene en común el suelo con el inferior y el techo con el superior, como propiedad horizontal; no obstante la doctrina ha modificado esta denominación conociéndose en la actualidad como “régimen de propiedad exclusiva y propiedad común” que necesariamente debe utilizarse cuando existen unidades inmobiliarias superpuestas en plano vertical.

### **2.5.1. FUNDAMENTO DEL RÉGIMEN**

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común (antes propiedad horizontal) descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

Por ello la existencia de cada vez más edificios de departamentos, oficinas, tiendas comerciales u otros que alberguen en la misma construcción diferentes

unidades inmobiliarias pertenecientes a distintos propietarios generalmente.

### **2.5.2. ESTRUCTURA**

Sin perjuicio del carácter unitario de la situación colectiva considerada en su conjunto y de cada uno de los tipos de relaciones que en ella concurren (individuales, comunes y asociativas); son sus componentes<sup>71</sup>:

- ❖ La cotitularidad sobre elementos comunes que serán indivisibles por razón de la permanencia del conjunto (indisolubilidad).
- ❖ Las titularidades separadas sobre elementos privativos.
- ❖ La conexión real de los elementos comunes y privativos, determinante de la inseparabilidad de unos y otros y de la indisponibilidad por separado de los mismos.

### **2.6. RÉGIMEN LEGAL**

Son de aplicación las siguientes normas: Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 27157 – Ley de Regularización de edificaciones, Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) y otras normas complementarias.

### **2.7. EL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN**

Los edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común.

---

<sup>71</sup> Pérez, E. (2002). La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral, segunda edición. Cataluña: Editorial Bosch. S.A.

## **2.8. EL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD**

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Un ejemplo clásico de este régimen es el de las quintas que comparten un ingreso o pasaje común.

## **2.9. EL REGLAMENTO INTERNO**

Es el marco normativo que rige cuando existen áreas o bienes comunes y a la vez unidades independientes exclusivas. Se da por escritura pública o documento con firmas legalizadas y debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado.

## **2.10. JUNTA DE PROPIETARIOS**

Es el ente encargado de la representación de todos los copropietarios respecto de las áreas y bienes comunes, debiendo de procederse a su designación en el mismo Reglamento Interno o posteriormente en Acta de la Junta de Propietarios en la que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

## **2.11. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PRINCIPALES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**

En este caso únicamente vamos a referirnos a sólo algunas características esenciales que tienen trascendencia en vista a que pueden ser verificables por

el Registro.

La primera de ellas se encuentra referida al área techada<sup>72</sup> mínima con la que debe contar cada unidad inmobiliaria (destinada a vivienda) procedente de un seccionamiento; para lo cual tomamos en cuenta la norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones:

40 M2 DE ÁREA TECHADA	25 M2 DE ÁREA TECHADA
Siempre que <b>no cuente con posibilidades de expansión</b> , es decir que esta unidad inmobiliaria no tenga la probabilidad de incrementar su construcción.	Siempre que <b>cuente con posibilidades de expansión</b> , es decir que esta unidad inmobiliaria tenga la probabilidad de incrementar su construcción.

Asimismo en cuanto a los ambientes que como mínimo debe contar cada unidad inmobiliaria se debe tener en cuenta, primero el uso y/o destino que se le va a otorgar a cada una; dependiendo de ello podemos ejemplificar dos casos principalmente en los que se debe cumplir los siguientes parámetros:

<sup>72</sup> El Reglamento Nacional de Edificaciones en su norma G.040 define al área techada como:  
 “Superficie y/o área que se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso. En los espacios a doble o mayor altura se calcula en el piso que se proyecta.  
 No forman parte del área techada:  
 - Los ductos.  
 - Las cisternas, los tanques de agua, los cuartos de máquinas, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas.  
 - Los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como finalidad la protección de la lluvia, las cornisas, y los elementos descubiertos como los balcones y las jardineras.  
 - Las cubiertas de vidrio o cualquier material transparente o translucido con un espesor menor a 10 mm cuando cubran patios interiores o terrazas.”

UNIDAD DESTINADA A VIVIENDA	UNIDAD DESTINADA A USO COMERCIAL
Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones	Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones
<p>Establece que un núcleo básico es la forma inicial de una vivienda compuesta de un ambiente de uso múltiple y otro para aseo, por lo tanto, se desprende que cada unidad inmobiliaria destinada al uso “vivienda” debe contar por lo menos con un <b>ambiente de uso múltiple (dormitorio, SUM, etc.) y un ambiente para aseo (servicios higiénicos).</b></p>	<p>Ha previsto “<i>Las edificaciones para tiendas independientes y tiendas por departamentos, centros comerciales y complejos comerciales, estarán provistas de servicios sanitarios para empleados (...)</i>” de lo cual, se desprende que las secciones destinadas a realizar actividades comerciales requieren contar con <b>servicios higiénicos.</b></p>

## 2.12. LA FALTA DE CONOCIMIENTO DE NORMAS TÉCNICAS AL OTORGAR EL TESTAMENTO

Ello se debe a que la mayoría de personas no toman en cuenta que en la actualidad, cualquier acto de modificación del predio debe ser autorizado por la municipalidad competente<sup>73</sup> (de donde se encuentra ubicado el inmueble) o procederse a la regularización de dicha modificación por ser anterior a la ley de la materia (Ley N° 27157 y su reglamento<sup>74</sup>) y que finalmente culminen con la

<sup>73</sup> El procedimiento se realiza en aplicación de la Ley N° 29090 (Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones), D.S. N° 011-2017-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación), Ley N° 27972 y otras normas afines.

<sup>74</sup> Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA.

inscripción en el Registro, hablamos entonces, de una posible declaratoria de fábrica con seccionamiento o una desmembración, en ambos casos se da origen a unidades independientes y que sí pueden ser trasladadas, porque se respeta el principio de especialidad consagrado en el artículo IV – Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>75</sup>, sin embargo, que no se pueda lograr la inscripción del traslado de dominio por testamento constituye una vulneración al derecho de propiedad del heredero y a la libre voluntad que tuvo el testador.



---

<sup>75</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos: *“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.”*

## CAPÍTULO III

### LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. DEFINICIÓN DE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

La declaratoria de edificación es el reconocimiento legal, por la entidad competente respecto de la existencia de cualquier tipo de obra, que se produce mediante la descripción de las características con las que cuenta la edificación.

La declaración es emitida por el propietario del predio o quien tenga derecho para ello (por ejemplo el superficiario) con la intervención de un profesional responsable y comprende tanto a la edificación nueva, como la demolición total o parcial; la modificación, la remodelación y la ampliación de la fábrica existente.

##### 3.1.1. LA EDIFICACIÓN

Es una estructura arquitectónica que requiere cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades como vivienda, comercio, industria, entre otros usos.

En el caso de destinar la construcción al uso “vivienda” deben cumplirse los parámetros respectivos a fin de asegurar que pueda llevarse a cabo dicho uso;

siendo de esta forma similar en los demás casos, en los que se ha contemplado la existencia de parámetros normativos para su construcción y uso.

### 3.1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

Son aplicables las siguientes normas:

- ❖ **Ley N° 29090** (Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones), cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA<sup>76</sup>.
- ❖ **Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA** (Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación).
- ❖ **Ley N° 27157** (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) y su reglamento, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante **Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA**.
- ❖ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 97-2013-SUNARP-SN.

### 3.1.3. PREDIOS SOBRE LOS QUE RECAE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

La declaratoria de edificación puede recaer sobre los siguientes:

- ❖ Predios urbanos.
- ❖ Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea de vivienda.
- ❖ Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como

<sup>76</sup> Publicado en el diario oficial EL Peruano el día 28.02.2017.

urbanos en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro.<sup>77</sup>

### 3.1.4. LEGITIMADOS A EFECTUAR LA DECLARACIÓN

Pueden efectuar la declaratoria de fábrica, los propietarios del predio, o quien tenga derecho de usufructo, superficie; también los concesionarios, los titulares de una servidumbre o afectación en uso o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de edificación sobre un predio.

### 3.1.5. PROCEDIMIENTOS PARA EFECTUAR LA DECLARACIÓN

#### A) PROCEDIMIENTO ORDINARIO CON INTERVENCIÓN DE LA MUNICIPALIDAD

Se rige por la Ley N° 29090 (Título III – Capítulo III) cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

Inicialmente y como regla general debe solicitarse a la municipalidad respectiva el otorgamiento de la **licencia** de edificación<sup>78</sup>, bajo alguna de las modalidades de aprobación que la ley comprende (*Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales; Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa de los Revisores Urbanos; Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos y Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos*).

La obra se lleva a cabo con la **supervisión** de ésta y una vez concluida debe entregarse el documento que dé **conformidad** a la edificación.

Sin embargo, es bastante conocido que en nuestro país existe una alta tasa de

---

<sup>77</sup> Para ello basta acreditar mediante una certificación expedida por la municipalidad respectiva, que el predio se encuentra registrado para dicha entidad como predio urbano; dicho documento puede consistir en el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

<sup>78</sup> "Ninguna obra de habilitación urbana o edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas y edificatorias establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral". (Artículo 6 del TUO de la Ley 29090).

informalidad en el sector inmobiliario, pues diversas personas edifican sin contar con la licencia respectiva y sin respetar en muchos casos los parámetros que existen para determinada zona.

Para su inscripción en el Registro de Predios, de conformidad con el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios deberán presentarse los siguientes documentos:

- Formulario Único de Edificación (FUE).
- Escritura pública en la que se inserte o adjunte el FUE.
- Plano de ubicación y localización.
- Plano de arquitectura, plantas o de distribución.

De forma opcional puede adjuntarse una memoria descriptiva con la información de la edificación que no pudiera ser considerada en el Formulario Único de Edificaciones.

## **B) PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO VÍA REGULARIZACIÓN**

Se efectúa en aplicación de la Ley N° 27157 y el reglamento de ésta, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 35-2006-VIVIENDA<sup>79</sup>.

La regularización inicialmente procedía para obtener el reconocimiento legal de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización; no obstante mediante el Artículo Único de la Ley N° 30830, publicada el 27 julio de 2018 la Ley citada fue modificada ampliando el plazo hasta el 31 de diciembre de 2016.

---

<sup>79</sup> Inicialmente, el reglamento fue aprobado por Decreto Supremo N° 008-200-MTC, publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 17.02.2000.

De la misma forma, mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019, se modificó el Reglamento de la Ley N° 27157, precisando también que pueden acogerse a la regularización las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016.

Este procedimiento se realiza sin intervención de la Municipalidad no obstante, se encuentra a cargo de un arquitecto (o ingeniero) VERIFICADOR que debe encontrarse inscrito en el Índice de Verificadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos<sup>80</sup>.

El verificador es el responsable del trámite de regularización, organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

Cierto es que la norma que autoriza este procedimiento, viene siendo cuestionada cada vez con mayor frecuencia en vista a que se ha presentado diversos casos en los que aparentemente el verificador, así como los propietarios de algún predio, han efectuado la declaración considerando información no certera, respecto a la fecha de culminación y/o la existencia de la edificación que se declara; ello en vista a que no se fiscaliza la declaración emitida por aquellos, sino que son ellos mismos quienes asumen la responsabilidad por la información proporcionada en el decurso del procedimiento de regularización; en ese sentido, se ha pronunciado en Tribunal Registral, órgano de segunda y última instancia en el procedimiento registral que mediante diversas resoluciones ha ratificado que no corresponde a las instancias registrales cuestionar la veracidad de la información proporcionada por el verificador en el procedimiento de regularización por ser de su

---

<sup>80</sup> Cabe precisar que mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, del 06.05.2004, se aprobó el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

competencia la organización del expediente así como la declaración de que lo declarado se ajusta a la realidad.

No obstante, con la modificación de la Ley N° 27157 y su reglamento, se ha incluido de forma expresa que no puede aplicarse el procedimiento de regularización para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana; decisión acertada toda vez que con anterioridad se tenía duda respecto a si no existía restricción alguna para acogerse a dicho procedimiento; incluso ahora debe presentarse una declaración jurada descartando alguno de los supuestos de improcedencia antes mencionados.

Ahora bien, para su inscripción en el Registro de Predios, considerando las modificaciones que la Ley bajo la cual se sustenta la regularización, así como de su reglamento, deberán presentarse los siguientes documentos:

- **Formulario registral (FOR)**, con la suscripción de los otorgantes (propietarios del predio y verificador) y la correspondiente certificación notarial de las firmas de aquellos.
- **Informe Técnico de Verificación**, con la descripción del predio así como la determinación de las transgresiones que la fábrica declarada presenta así como la precisión de si respecto de ellas se va a establecer una carga, siendo esta información de responsabilidad del verificador.
- **Plano de localización y ubicación**, con la suscripción del verificador a cargo y certificación notarial de su firma, asimismo deberá cumplir las formalidades para la presentación de documentación técnica comprendidas en la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN<sup>81</sup> (aprobada mediante Resolución

---

<sup>81</sup> Mediante esta directiva se precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que

del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31.07.2014).

- **Plano de distribución**, con la suscripción del verificador a cargo y certificación notarial de su firma así como la descripción de todos los ambientes que comprenda la edificación y demás requisitos comprendidos en la Directiva antes citada.
- **Declaración jurada** con firma certificada del verificador precisando que la edificación cuya regularización se está efectuando, no se encuentra en alguno de los supuestos de improcedencia que la Ley N° 30830 contempla.
- **Declaración jurada** con firma certificada del verificador consignando que la edificación cumple con todos los parámetros vigentes a la fecha de su culminación.

---

requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos.

### TÍTULO III

## **IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE TRASLADO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA POR LA FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DEL PREDIO**

Las gráficas y las tablas resultan de la aplicación de las técnicas que en esta investigación se han utilizado, la observación documental y el cuestionario, para las cuales se hizo uso de los instrumentos: Ficha de observación estructurada y el Formulario de preguntas respectivamente.

La observación documental se realizó sobre testamentos otorgados por escritura pública inscritos en el Registro de Testamentos de Arequipa a fin de verificar de qué forma el testador ha efectuado la disposición de sus bienes y si existe constancia de que ha sido orientado por un tercero, además respecto de solicitudes de inscripción de título referidas al traslado de dominio vía sucesión testamentaria sustentadas en los testamentos antes citados, presentadas a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Registro de Predios, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, para verificar si pudieron ser inscritas o fueron objeto de observaciones que pudieron o no ser subsanadas.

Asimismo, el cuestionario se aplicó a personas elegidas al azar, a fin de determinar si éstas tienen conocimiento en cuanto a las formas de otorgamiento de testamento, si se orientan antes de hacerlo y si tienen presente las consecuencias que de él se derivan.

## CAPÍTULO I

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### **1. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 1: FORMULARIO DE PREGUNTAS” RESPECTO AL NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL TEMA POR PARTE DE LA CIUDADANÍA.**

En este primer análisis, se tomarán en cuenta las respuestas obtenidas en el formulario de preguntas aplicado.

Para la elaboración de estas preguntas se consideraron los indicadores y sub indicadores que se propusieron en el proyecto de tesis. Temas referidos tanto al marco teórico como a las variables, la independiente “FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO” como la dependiente “IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA”.

La finalidad de este formulario de preguntas, es medir el nivel de conocimiento y orientación que tienen las personas sobre los actos referidos a la modificación de predio, como la independización por subdivisión o seccionamiento y el otorgamiento del testamento.

En total del universo se tomó como muestra a 25 personas a las que se les solicitó contestar el formulario de preguntas.

Una vez ello, se procedió a realizar las tablas y gráficas y las estadísticas correspondientes, asimismo, se interpreta cada una para dar a conocer qué se demuestra con estas preguntas.

Es importante destacar que los datos recopilados fueron sometidos al análisis respectivo que finalmente fue contrastado con la hipótesis formulada en el proyecto de tesis, con ello pudimos llegar a establecer las conclusiones y sugerencias que se apreciarán posteriormente.

**TABLA N.º 1**

**INDICADOR: SUCESIÓN**

<b>¿CONOCE UD, LAS FORMAS DE SUCESIÓN POR FALLECIMIENTO?</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	14	11	25
<b>Porcentaje</b>	56%	44%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 1 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer y comprender con mayor facilidad el problema que estudia esta investigación, precisamente por el grado de instrucción con el que cuenta.

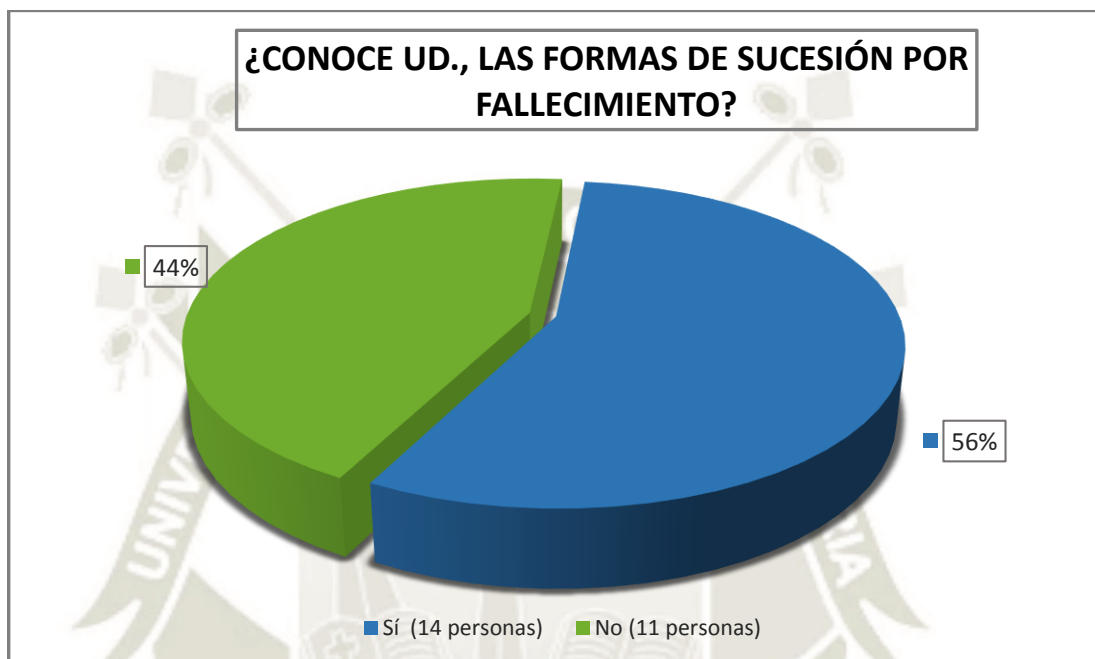
Del total de 25 personas, 14 de ellas conocen las formas de sucesión por fallecimiento y lo que esto implica; las otras 11 refieren desconocerlas.

Esto puede deberse a la creencia de que a la muerte de una persona automáticamente sus familiares heredan sus bienes y pueden disponer del patrimonio que aquél tenía, sin tomar en cuenta que esta persona puede haber otorgado un testamento, del cual no tienen conocimiento o que corresponde que

se lleve a cabo un procedimiento de sucesión intestada, antes llamado de declaratoria de herederos.

### GRÁFICA N.º 1

#### INDICADOR: SUCESIÓN



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Podemos apreciar que a la pregunta *¿conoce Ud, las formas de sucesión por fallecimiento?* del total de encuestados (25 personas) 14 personas que equivalen al 56% eligieron la opción “sí” y 11 personas que equivalen a un 44% seleccionaron la opción “no” con lo cual se infiere que un gran porcentaje de personas tiene conocimiento de los procedimientos que existen para la sucesión de una persona una vez acaecido el fallecimiento, considerando dentro de ellas a la sucesión testamentaria, cuando el causante deja redactado su testamento (bajo cualquiera de las modalidades) y cuando ello no se realiza pues se conoce que debe seguirse el trámite de sucesión intestada o como algunos de los encuestados denominan inicialmente “declaratoria de herederos”, pero no

incurren en error toda vez que este término era utilizado en el pasado y sólo ha sido sustituido por el de “sucesión intestada”.

Entonces es importante que se oriente al grupo de personas que aún no conoce el tema referido a la sucesión mortis causa, además de los procedimientos que se pueden seguir luego del fallecimiento de las personas a fin de que exista un adecuado tracto del patrimonio.

De otro lado, que un grupo de personas conozca mediante qué mecanismos puede producirse la sucesión, no implica que tengan conocimiento de la importancia de dejar un testamento o las formas, mecanismos y limitaciones con las que éste puede otorgarse; por ejemplo podemos conocer simplemente por el acontecer que diversas personas consideran que mediante testamento pueden disponer según su conveniencia y sin reserva alguna de los bienes de su propiedad, desconociendo incluso la normativa pertinente respecto a la legítima, la existencia de órdenes sucesorios e incluso sin respetar los términos de la liquidación de la sociedad de gananciales, como aquellos casos en los que uno de los cónyuges dispone de bienes sociales como si fueran propios, incluyendo cláusulas de disposición de estos sin considerar que según nuestro Código Civil, al cónyuge supérstite le corresponde la mitad de los bienes y una parte igual a la de un hijo, de forma adicional.

Igual de grave aún, es que el testador haya dispuesto de la totalidad del bien, existiendo copropiedad sobre aquél.

TABLA N.º 2

**INDICADORES: DERECHO DE PROPIEDAD / BIENES**

<b>¿CUÁL CREE QUE ES LA MÁS APROPIADA PARA ASEGURAR EL DESTINO DE SUS BIENES ANTE UN EVENTUAL FALLECIMIENTO?</b>				
	<b>Testamento</b>	<b>Sucesión intestada</b>	<b>No lo creo necesario</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	14	10	1	25
<b>Porcentaje</b>	56%	40%	4%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 2 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Esta interrogante ha sido formulada a efectos de conocer las preferencias de los encuestados respecto a qué forma consideran como la más apropiada para disponer de sus bienes para después de su fallecimiento.

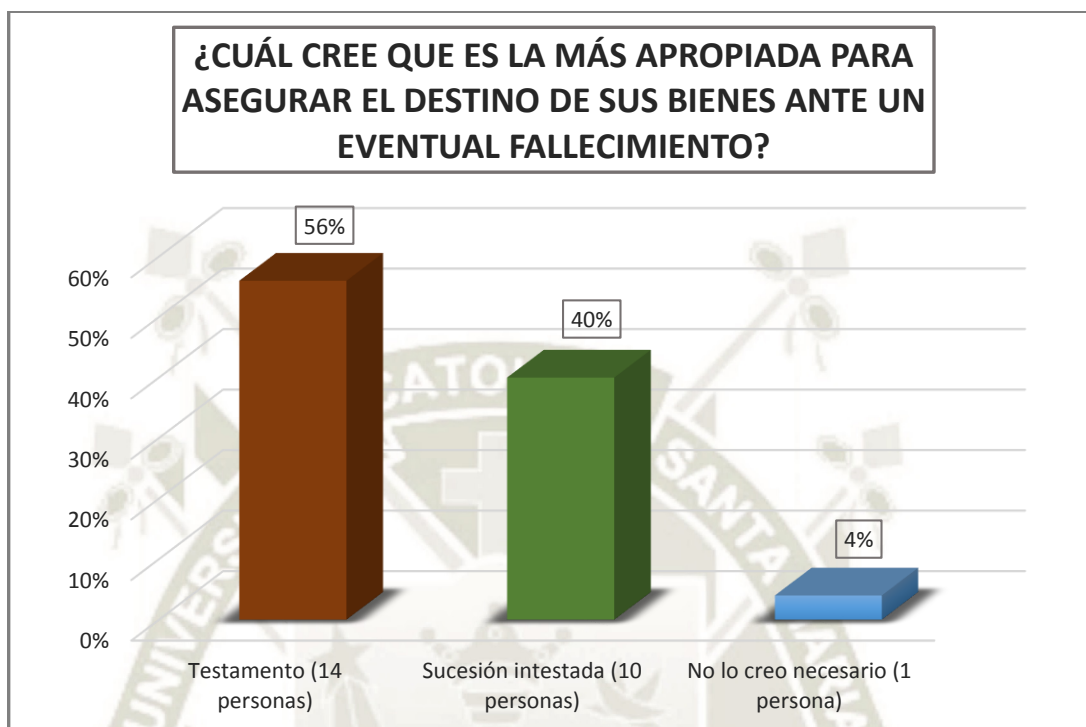
Cabe recordar que tenemos a la sucesión testamentaria por la cual el propietario de los bienes dispone mediante testamento de ellos a favor de sus herederos y/o legatarios.

Asimismo contamos con la sucesión intestada, la cual es subsidiaria pues se configura cuando no se ha otorgado testamento.

Por ello veremos cuál de las dos tiene mayor preferencia por el público encuestado.

## GRÁFICA N.º 2

### INDICADORES: DERECHO DE PROPIEDAD / BIENES



**Fuente:** *Elaboración propia.*

### INTERPRETACIÓN:

Del total de 25 personas, 14 que representan el 56% prefieren disponer de sus bienes en vida, para después de su fallecimiento, así deciden cuál será el destino de aquellos, qué se hará y quién se quedará con los mismos.

El segundo grupo de 10 personas que equivalen a 40% considera que es mejor que los herederos se encarguen del procedimiento, en algunos casos tienen cierto temor de que el disponer de sus bienes conlleva un peligro para su vida que va de la mano con la ambición que los herederos pudieran tener, por ello que muchas veces prefieran obviar dicho procedimiento dejando dicha labor a los sucesores, quienes deberán efectuar el procedimiento de sucesión intestada ante la entidad competente, ya sea a través de un procedimiento notarial o por medio del órgano jurisdiccional respectivo.

Un tercer grupo, conformado por sólo una persona que representa sólo el 4% cree que no es necesario preocuparse por el destino de sus bienes; es más considera que es mejor disponer de los mismos y no dejar patrimonio alguno a sus posibles sucesores, ello puede deberse a razones netamente personales como posibles disputas o conflictos con los posibles sucesores que hacen creer al propietario que es mejor disponer de todo su patrimonio y no dejar herencia alguna.

**TABLA N.º 3**

**INDICADORES: SUCESIÓN TESTAMENTARIA - TESTAMENTO**

<b>¿CONSIDERA QUE ES NECESARIO QUE LAS PERSONAS SE ORIENTEN ANTES DE DISPONER DE SUS BIENES MEDIANTE TESTAMENTO?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>A veces</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	12	8	5	25
<b>Porcentaje</b>	48%	32%	20%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 3 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Con esta interrogante se pretende demostrar que diversas personas consideran que sí es importante que se orienten antes de otorgar un testamento, lo que antes no se hacía pues el testador consideraba que podía disponer de sus bienes de acuerdo a su libre criterio.

Se debe agregar que precisamente con esta investigación se busca cuestionar que la falta de orientación de quien emite su última voluntad efectuando la partición física de los bienes que integran la masa hereditaria, imposibilite una futura inscripción de la transferencia de aquellos, al no haber considerado el causante las normas técnico-legales correspondientes a los procedimientos que debió haber efectuado antes de su declaración o posterior a ella pero con anterioridad a su deceso.

### GRÁFICA N.º 3

#### INDICADORES: SUCESIÓN TESTAMENTARIA - TESTAMENTO



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

En mayor porcentaje, el 48% de las personas encuestadas (12) creen que es necesario que se las oriente antes de otorgar su testamento, respecto a cómo debe emitirse y cuáles son las pautas que regulan la disposición que en él puede hacer, esta orientación puede efectuarse a través de terceros profesionales

como abogados o a través de los mismos notarios frente a los cuales se otorga el testamento.

Un 32% de los encuestados (8) no consideran que sea necesaria la orientación, esto puede deberse a que al tener el derecho de propiedad de sus bienes quieren disponer de ellos de forma absolutamente libre pues ejercen todos los atributos del derecho de propiedad sin que ningún tercero deba intervenir.

En un 20% (5) prefieren ser orientados en algunas oportunidades, en casos en los que sí se les presentan dudas, lo cual es efectivamente recomendado a fin de evitar que el testamento presente ambigüedad, oscuridad o pautas que no puedan ser satisfechas o perfeccionadas por los herederos.

En nuestro caso, se evitaría que los sucesores tengan que afrontar las consecuencias por la falta de independización del predio cuya partición ha sido declarada por el propio testador; incluso ello ahorraría tiempo y costos que el procedimiento posterior implica, además de que en caso no se satisficiera algún otro requisito para los actos previos serían corregidos de forma inmediata, a diferencia de cuando las disposiciones del testador que buscan ser cumplidas por los sucesores, no guardan relación con el ordenamiento jurídico, ante lo cual el heredero no tiene alternativa alguna, pues como sabemos, la voluntad del causante no puede ser modificada por terceros, quizás cabe la interpretación pero nadie más que él puede variar su testamento antes del fallecimiento, o incluso revocarlo, no obstante, luego de acaecido dicho suceso final, nadie se encuentra facultado para modificar las disposiciones testamentarias.

TABLA N.º 4

**INDICADORES: INDEPENDIZACIÓN, DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN,  
SECCIONAMIENTO, DESMEMBRACIÓN**

<b>¿HA REALIZADO ALGUNA VEZ UN TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO POR DECLARATORIA DE FÁBRICA Y SECCIONAMIENTO O DESMEMBRACIÓN?</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	7	18	25
<b>Porcentaje</b>	28%	72%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 4 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

En esta tabla se resume que son muy pocas las personas que pese a encontrarse contemplado por la ley, realizan la declaratoria de edificación y el seccionamiento de ésta que conlleva a la independización de distintas unidades inmobiliarias; o la desmembración (subdivisión) mediante los trámites regulares.

Ahora, si bien la ley establece que debe contarse con autorización para efectuar cualquier procedimiento que involucre una construcción sobre un predio, no es imperativa en el caso de la declaratoria de dicha edificación ante SUNARP, sin embargo consideramos importante que dicho procedimiento culmine con la inscripción toda vez que agrega un valor adicional al bien inmueble, el cual incluso puede ser transferido o gravado por un mayor valor al que tendría de sólo ser considerado como terreno.

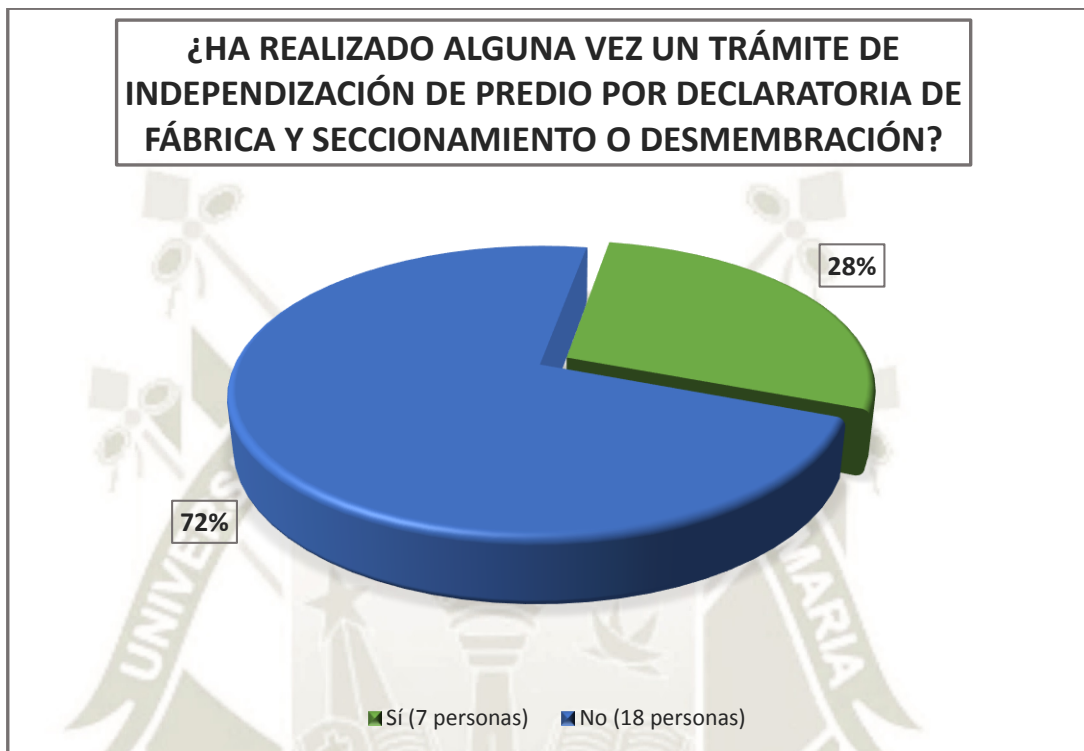
Recordemos además que como regla general la declaratoria de fábrica se rige por el TUO de la Ley N° 29090, la cual comprende el procedimiento a seguirse con autorización de la municipalidad competente en la que se ubica el predio sin embargo de forma excepcional es de aplicación la Ley N° 27157 la misma que comprende el procedimiento de declaratoria de fábrica vía regularización para edificaciones culminadas hasta del 31 de diciembre de 2016; por lo tanto como podemos apreciar tenemos dos alternativas a efectos de declarar las construcciones que recaen sobre predios de nuestra propiedad.

Asimismo es menester hacer referencia a que el procedimiento de subdivisión de un predio también se realiza con autorización de la Municipalidad en caso se trate de uno de naturaleza urbana o rural ubicado en zona de expansión urbana.

En el caso del seccionamiento de la edificación no se requiere autorización especial de alguna entidad sin embargo ésta debe cumplir con las normas técnico-legales respectivas, como el mínimo de área techada y ambientes con los que debe contar según su uso, características que han sido detalladas en la parte teórica de esta investigación.

**GRÁFICA N.º 4**

**INDICADORES: INDEPENDIZACIÓN, DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN,  
SECCIONAMIENTO, DESMEMBRACIÓN**



**Fuente: Elaboración propia.**

**INTERPRETACIÓN:**

Esta gráfica demuestra que un gran número de personas (18), que representan el 72%, no ha realizado el trámite de declaratoria de edificación, de independización por seccionamiento o desmembración, esto se debería a que no se tiene el conocimiento suficiente de que estos procedimientos requieren de reconocimiento legal y que además conceden beneficios adicionales, como el citado, respecto al incremento de valor con el que ahora va a contar el predio.

Un grupo de 7 personas que equivalen al 28% ha referido haber realizado alguno de los procedimientos nombrados; en estos casos pudimos conocer que esto se debe a que quisieron incrementar el valor el predio para efectos de gravarlo o de disponer de él, además siendo que el predio matriz fuera seccionado o

desmembrado se habrían generado nuevas unidades inmobiliarias que pueden ser transferidas también y por tanto se obtendría una mayor ganancia.

Podríamos establecer entonces que se requiere orientar a las personas para que no pasen por alto lo que el Ordenamiento Jurídico contempla, con ello se podrían evitar los inconvenientes que nacen por no haberse realizado la independización respectiva antes de poder disponer de partes del predio mediante el testamento concretamente.

Por ejemplo, de haberse realizado el seccionamiento correspondiente y ahora teniendo cada nueva unidad una partida independiente, el propietario que quiere redactar su testamento podría disponer libremente de estas unidades que podrían ser departamentos, stands, oficinas u otros, que cumplan con todos los parámetros que correspondieran, circunstancia que habría sido verificada con anterioridad, sin necesidad de causar un eventual perjuicio a sus herederos, de lo contrario estos últimos tendrán dificultades con la inscripción de la transferencia de la herencia a su favor, sobre todo si pese a permitirseles a ellos efectuar alguno de los procedimientos, las unidades inmobiliarias creadas por el causante, no cumplieren con las condiciones necesarias para la función a la que están destinados, por ejemplo, que un “departamento” no cuente con servicios higiénicos y con el área techada mínima para ser destinado al uso “vivienda”.

TABLA N.º 5

**INDICADORES: DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGISTROS PÚBLICOS**

<b>¿EL PREDIO EN EL QUE HABITA CUENTA CON CONSTRUCCIÓN INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Desconoce</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	7	10	8	25
<b>Porcentaje</b>	28%	40%	32%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

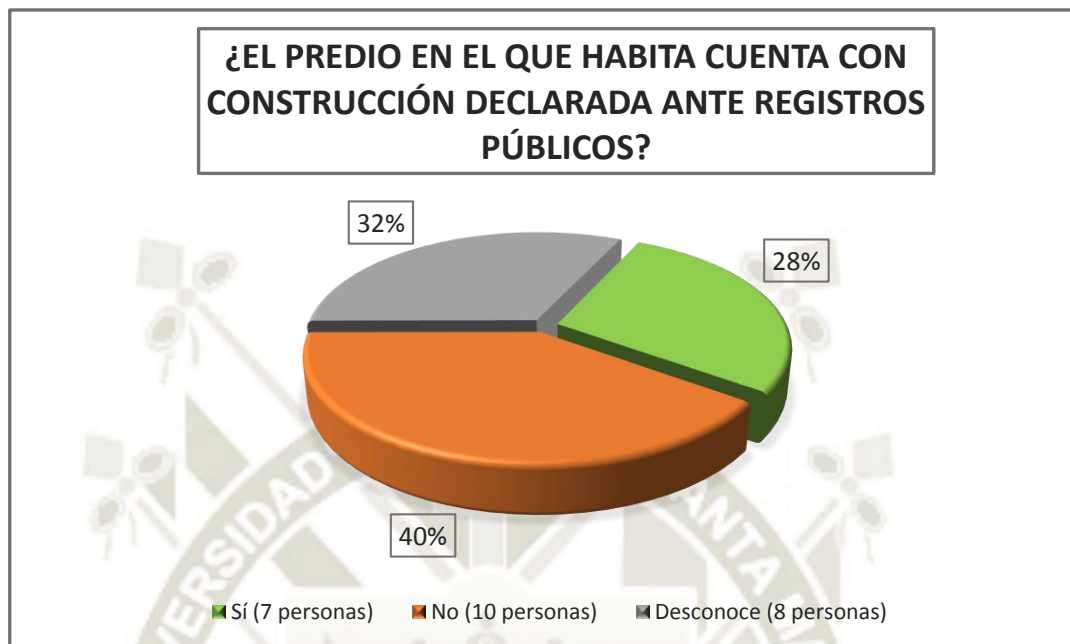
Los datos de la Tabla N.º 5 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

El objetivo de esta interrogante es demostrar que es alto el porcentaje de personas que no realizan la declaratoria de la edificación sobre sus terrenos, esto, como se mencionaba se puede deber a diversos factores como el desconocimiento de las normas respectivas o simplemente al hecho de que se quieran evitar costos y procedimientos a criterio de algunas personas engorrosos, recordemos además que el nivel de informalidad en el Perú es alto, por lo cual se pueden apreciar diversas construcciones que han sido efectuadas sin contar con licencia alguna y transgrediendo parámetros fijados para la zona en la que se ubica el predio sobre el que se ha edificado.

Cabe reiterar que la declaratoria de fábrica trae consigo algunos beneficios para el titular del predio como el incremento del valor de éste.

GRÁFICA N.º 5

**INDICADORES: DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGISTROS PÚBLICOS**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total de 25 personas que contestaron el cuestionario, 7 personas (que representan el 28%) manifestaron que las edificaciones de sus predios cuentan con declaratoria de fábrica lo que implica que sí tienen reconocimiento legal ante la municipalidad y ante Registros Públicos por haber realizado el procedimiento respectivo, ya sea en aplicación de la Ley N° 29090 o excepcionalmente de la Ley N° 27157.

Asimismo 10 personas (que representan el 40%) refirieron que no han realizado ninguno de estos trámites, tal vez porque no los consideran necesarios u otros factores como los mencionados en cuanto al desconocimiento o simplemente porque existe preferencia en evitarse el costo, tiempo y recursos que ello implica, lo cual, como se ha explicado anteriormente, conlleva a la informalidad en el sector inmobiliario.

Finalmente, 8 personas (que equivalen al 32%) desconocen si se ha realizado la declaratoria de fábrica sobre su predio, notándose con ello cierto desinterés sobre el tema.

Dicha circunstancia constituye una de las causales de la falta de saneamiento que impide la transferencia de acuerdo a la partición testamentaria, pues no encontrándose declarada la edificación, para el Registro únicamente el predio está compuesto por terreno, no pudiendo por tanto, reconocer por el momento la existencia de determinadas unidades inmobiliarias creadas respecto de aquella edificación, y que, mediante el testamento están siendo transferidas a los sucesores.

**TABLA N.º 6**

**INDICADORES: EDIFICACIÓN CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

<b>¿EL PREDIO EN EL QUE HABITA TIENE AUTORIZACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD PARA CONSTRUIR?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Desconoce</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	5	12	8	25
<b>Porcentaje</b>	20%	48%	32%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 6 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

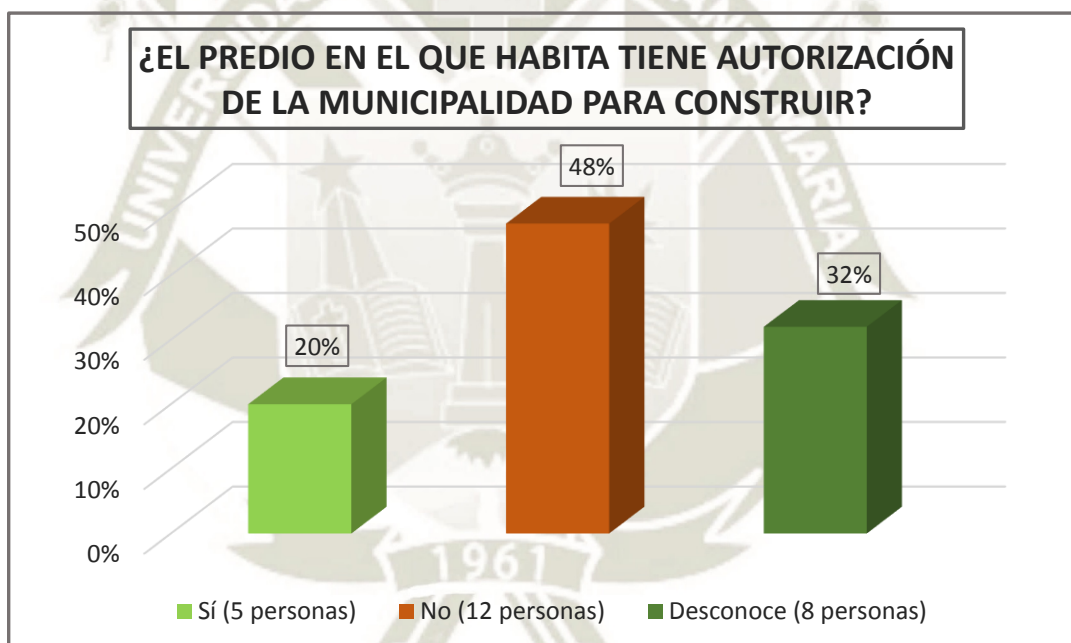
Esta interrogante se formuló en base a que, como hemos podido apreciar, la mayoría de las personas construye arbitrariamente, sin tener licencia y sin contar

con la colaboración de profesionales de la materia, por ello que exista bastante informalidad en el Perú en materia inmobiliaria.

Asimismo en muchos casos se prefiere evitar el costo de la licencia y los posibles límites que ésta le hubiera impuesto de haber solicitado la licencia, por ejemplo si la licencia otorgada de acuerdo a los parámetros con los que cuenta la zona en la que se ubica el predio estableciera que sólo pueden construirse 3 pisos, empero el solicitante pretender construir 5 o más niveles.

**GRÁFICA N.º 6**

**INDICADORES: EDIFICACIÓN CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Podemos apreciar que del total (25 personas), el 48% de ellas (12 personas) refieren no haber solicitado licencia de edificación, precisamente, éste es un gran problema que aqueja a nuestra sociedad, puesto que, las personas prefieren evitar los costos que este procedimiento implica, así como evadir los límites y parámetros que fija la municipalidad o también evitar pagar las multas por ya

haber edificado sin contar con la autorización, por ello la existencia de un alto porcentaje de informalidad en cuanto a construcción.

En número reducido, el 20% (5 personas) contestaron que sí cuentan con la licencia emitida por la municipalidad en la que se ubica el predio para poder edificar, siendo esto es lo apropiado.

Adicionalmente cabe precisar que la consulta fue efectuada a particulares, sin embargo debemos tomar en consideración que tratándose de proyectos inmobiliarios a gran escala, como edificios de departamentos, condominios y otros se tiene conocimiento de que sí cuentan con la licencia respectiva por la importancia que tiene para ellos poder disponer de los predios resultantes que se encuentren debidamente saneados, así que en aquellos casos es menor la posibilidad de que hayan sido ejecutados sin seguir el procedimiento respectivo ante la Municipalidad competente.

De otro lado, el 32% (8 personas) manifiestan desconocer si la edificación sobre su predio cuenta o no con la respectiva licencia que debería ser otorgada por la Municipalidad en la que se ubica el predio, según su competencia, por lo general consideramos que en este grupo en realidad tampoco existiría licencia de por medio.

Pero ¿por qué es importante que se cuenta con la respectiva licencia? Pues precisamente para poder tener saneado el predio que en nuestro caso va a ser objeto de partición testamentaria, en la que el testador ha considerado su existencia y es más, esta edificación será precisamente sobre la que el causante ha efectuado dicha partición considerando la existencia de departamentos, oficinas u otros que serán dispuestos a favor de sus herederos.

Finalmente corresponde reiterar que de haberse seguido el procedimiento formal sería menos probable que existieran inconvenientes respecto del contenido del testamento.

TABLA N.º 7

**INDICADORES: SECCIONAMIENTO, INDEPENDIZACIÓN, TRASLADO DE  
DOMINIO**

<b>¿SABÍA QUE PARA DISPONER DE UNA PARTE FÍSICA DEL PREDIO PRIMERO TIENE QUE REGULARIZAR EL DESPRENDIMIENTO FÍSICO DE ESA PORCIÓN DE ÁREA?</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	6	19	25
<b>Porcentaje</b>	24%	76%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

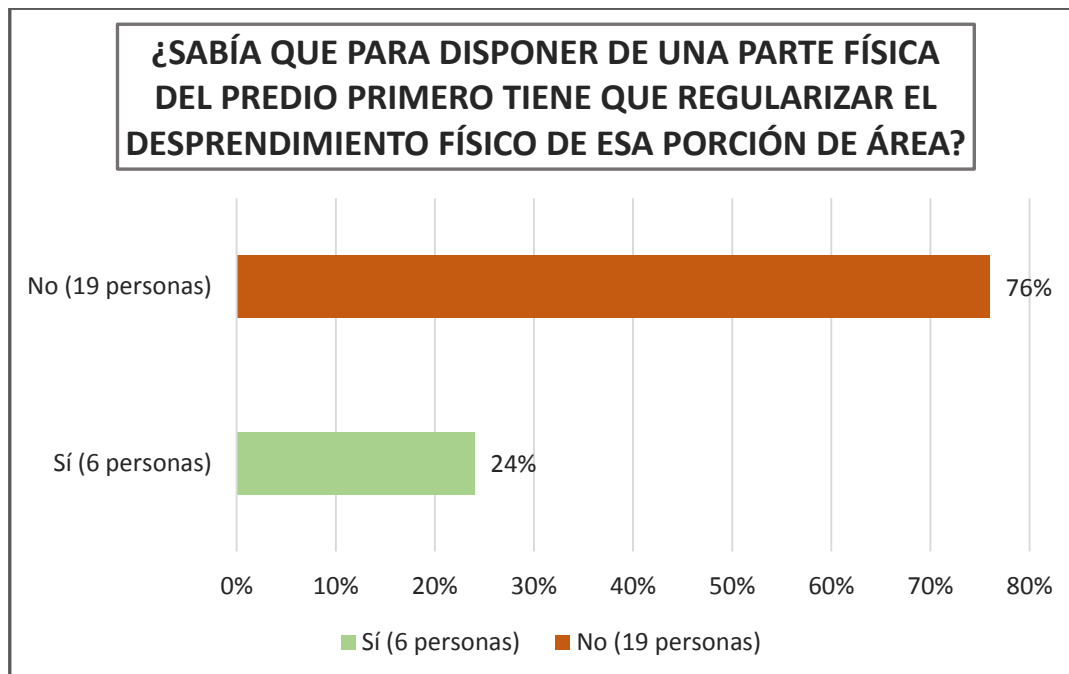
Los datos de la Tabla N.º 7 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Esta interrogante está orientada a demostrar la falta de conocimiento de los ciudadanos respecto a temas de independización de los bienes y la transferencia de estos cuando se considera la existencia de nuevas unidades inmobiliarias.

Se debe recalcar que la independización implica la apertura de una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de un procedimiento de seccionamiento de edificación, subdivisión u otro, por lo que para poder disponer de cada una de estas unidades inmobiliarias previamente debe haberse llevado a cabo alguno de los procedimientos registrales.

**GRÁFICA N.º 7**

**INDICADORES: SECCIONAMIENTO, INDEPENDIZACIÓN, TRASLADO DE  
DOMINIO.**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Un alto porcentaje, 76% (19 personas) desconoce que para poder disponer de partes del predio primero debe realizar el procedimiento de independización de esa porción que quiere transferir, lo cual repercute en que se realice la transferencia que luego no pueda ser admitida en el Registro de Predios por requerir de un procedimiento previo que consiste en sí en la declaratoria de edificación con la respectiva independización por seccionamiento de ella o en la subdivisión del terreno.

Precisamente esta falta de conocimiento respecto a la independización como acto previo origina el problema en estudio toda vez que al haber dispuesto el testador de fracciones del predio, es decir al haber efectuado la partición del mismo, sin haber realizado previamente los procedimientos necesarios para

considerar la existencia de distintas unidades inmobiliarias, como departamentos, sublotes u otros, se torna en una dificultad para los herederos poder regularizar en la mayoría de casos la inscripción en el Registro Público de la transferencia a su favor .

El 24% (6 personas) sí tienen conocimiento de cuáles son los pasos previos para poder formalizar transferencias de porciones físicas del predio; lo cual es sumamente importante porque en estos casos dichas personas llevarán a cabo los actos previos necesarios para dicho fin, permitiéndoles ello poder gravar o disponer de las nuevas unidades inmobiliarias.

Esta última circunstancia determina que de efectuar el testador la partición física del predio, la transferencia a favor de los herederos sería más sencilla, puesto que cada unidad sería un nuevo predio, totalmente independiente y con partida registral propia, ello acorde con el principio de especialidad por el cual por cada bien se abre una partida en la que se extienden todas las inscripciones referidas al mismo.

**TABLA N.º 8**

**INDICADORES: INSCRIPCIÓN REGISTRAL, REGISTROS PÚBLICOS**

<b>¿CONOCE UD. LOS BENEFICIOS QUE OFRECE EL REGISTRO PÚBLICO?</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	15	10	25
<b>Porcentaje</b>	60%	40%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 8 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el

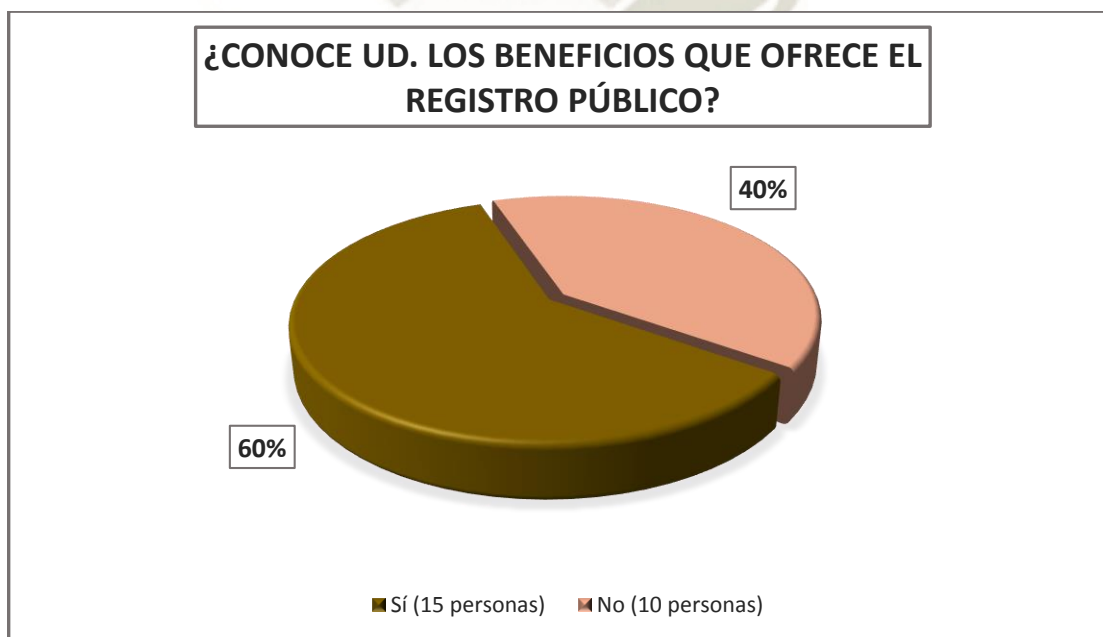
cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Esta interrogante busca dar a conocer que el Registro Público ha adquirido gran importancia en la actualidad, aunque en muchos casos no se exija la inscripción y ésta no sea constitutiva de derechos (a diferencia de otros países como Chile), no cabe duda de que otorga seguridad jurídica y reconocimiento a los actos jurídicos que se inscriben en él. Esto además, da confianza a las personas quienes prefieren acudir a él para su propia ventaja y satisfacción.

Por ello la recomendación en cuanto a que se registren los actos necesarios (que tengan el carácter de inscribible según el Código Civil y normas afines) así podrá disfrutarse de los beneficios que el Registro otorga, derivados de la publicidad que éste ofrece, como la oponibilidad de los derechos frente a terceros que pretenden perturbarlos.

**GRÁFICA N.º 8**

**INDICADORES: INSCRIPCIÓN REGISTRAL, REGISTROS PÚBLICOS**



**Fuente: Elaboración propia.**

## INTERPRETACIÓN:

Dentro del total de 25 personas, 15 (que representa el 60%) respondieron que sí conocen los beneficios que otorga el Registro Público, como se mencionaba, actualmente la inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha cobrado una notable importancia, toda vez que confiere seguridad jurídica a los actos jurídicos que logran su inscripción, las personas en base a ello, contratan de forma confiada, así que les ofrece muchos beneficios; circunstancia que se materializa a través del principio de publicidad de los actos y contratos que constan en el Registro; lo cual garantiza al titular del derecho no verse afectado por terceros que pretendan perjudicarlo.

En nuestro caso en particular, de concretarse la inscripción de la transferencia de los bienes que forman parte de la herencia a favor de los sucesores respectivos tendrían éstos todas las ventajas que el Registro ofrece, pudiendo efectuar actos y contratos que requieran, en tanto que de no lograr dicho objetivo, el Registro continúa publicitando una realidad registral diferente a la extra registral toda vez que el causante, pese a su fallecimiento continúa figurando en la Partida Registral como titular del derecho respectivo.

Asimismo, 10 personas (que equivalen al 40%) no conocen las ventajas de acudir al Registro, entonces debe otorgárseles información para que puedan beneficiarse de la inscripción y contratar de forma más segura; en estos casos es que suelen presentarse situaciones referidas a que en el Registro no figura la realidad de los predios, lo cual origina en diversas oportunidades un aprovechamiento por parte de terceros, por ejemplo ante la segunda y posteriores transferencias del predio por parte del vendedor inicial que ha visto que ante la falta de inscripción de la primera venta que efectuó del predio puede obtener una ventaja indebida con la transferencia de un bien que no le pertenece, llevando a cabo quizás una segunda y hasta sucesivas transferencias.

Por ello consideramos que es importante, informar a la ciudadanía sobre las ventajas que el Registro ofrece y que cada vez sea mayor la utilización y acceso al mismo.

**TABLA N.º 9**

**INDICADORES: REGISTROS PÚBLICOS**

<b>¿CUÁNDO QUIERE HACER ALGÚN TRÁMITE, ACUDE A REGISTROS PÚBLICOS, PARA RECABAR INFORMACIÓN?</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	14	11	25
<b>Porcentaje</b>	56%	44%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 9 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

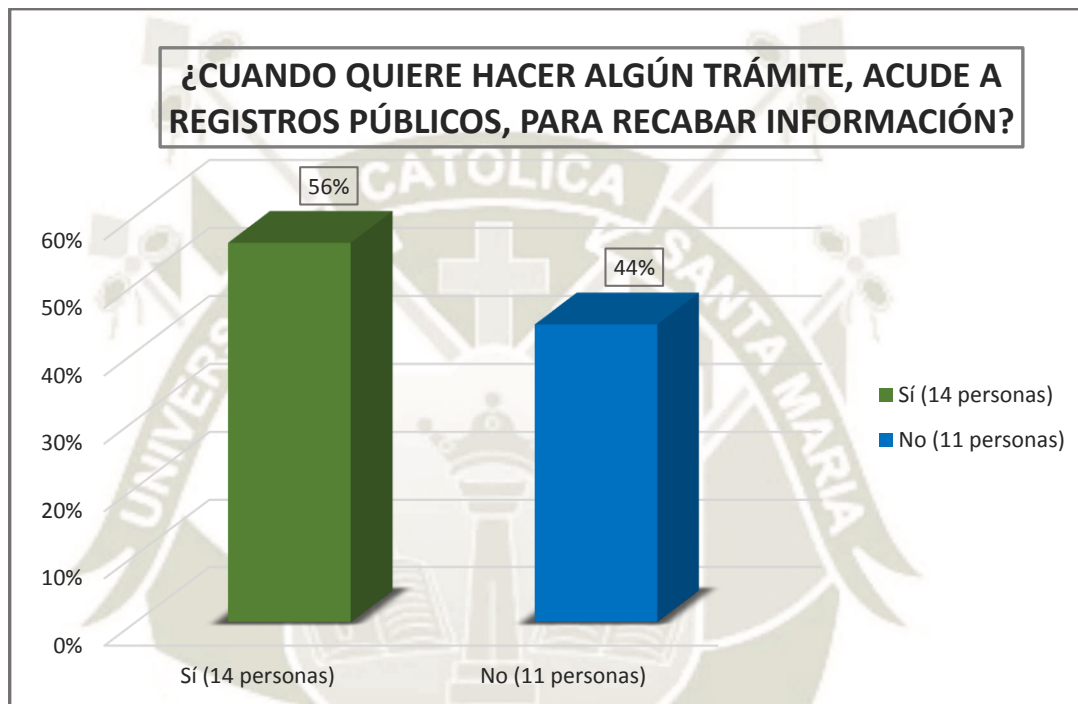
Al igual que la anterior pregunta, ésta se encuentra encaminada a demostrar la importancia que ahora tiene esta institución a fin de otorgar seguridad jurídica y protección a los actos y contratos que acceden al Registro.

Además es menester tener en consideración que existen actos que no requieren de mayores conocimientos o especialización para ser efectuados, lo cual garantiza que los usuarios del servicio registral no tengan que contratar a terceros para llevar a cabo un trámite registral pues ello originaría un mayor costo en detrimento de su economía.

Sin embargo en aquellos casos que revistan mayor complejidad debe solicitarse la información necesaria respecto a actos o derechos inscritos así como la orientación respectiva.

### GRÁFICA N.º 9

#### INDICADORES: REGISTROS PÚBLICOS



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

El 56% (14 personas) contestaron que sí acuden a Registros Públicos para recabar información respecto al estado de los bienes y derechos respecto de los cuales va a contratar así como orientarse respecto al procedimiento que quieren seguir, ello es lo adecuado, capacitarse antes de presentar un título; además de que SUNARP tiene áreas encargadas de brindar orientación a los usuarios y dicha labor se realiza de manera gratuita, asimismo cuenta con otros canales de orientación a través de su central telefónica de atención al ciudadano<sup>82</sup>,

<sup>82</sup> Aló Sunarp 0800-27164, además de los servicios a través del correo [consultas@sunarp.gob.pe](mailto:consultas@sunarp.gob.pe) y chat Sunarp.

encontrándose también publicitada la información sobre diversos procedimientos registrales en la página web de la institución<sup>83</sup>.

Es importante resaltar que para efectos de publicidad SUNARP también ofrece el servicio de visualización de las partidas registrales a través del Extranet de la institución.

De otro lado, el 44% (11 personas) refieren que no se orientan antes, pero, ¿a qué puede deberse ello?, pueden ser innumerables las respuestas; sin embargo lo importante es difundir entre la ciudadanía que resulta importante y satisfactorio acudir a orientación antes de realizar cualquier procedimiento y sobretodo considerando que el servicio en la propia SUNARP es gratuito en caso de no contarse con recursos para contratar a un tercero o simplemente por tratarse de un acto que no requiere de mayor asesoramiento.

**TABLA N.º 10**

**INDICADORES: PROCEDIMIENTO REGISTRAL, PUBLICIDAD REGISTRAL**

<b>EN CASO DE NO ACUDIR. ¿CUÁL ES LA RAZÓN?</b>				
	<b>No lo creo necesario</b>	<b>No confío en la información que brinda</b>	<b>No dispongo del tiempo necesario para realizar esa gestión</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	5	1	5	11
<b>Porcentaje</b>	45.5%	9%	45.5%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 10 se han tomado del análisis de la Tabla N.º 9 por cuanto se está analizando en este caso cuáles serían las razones por las cuales

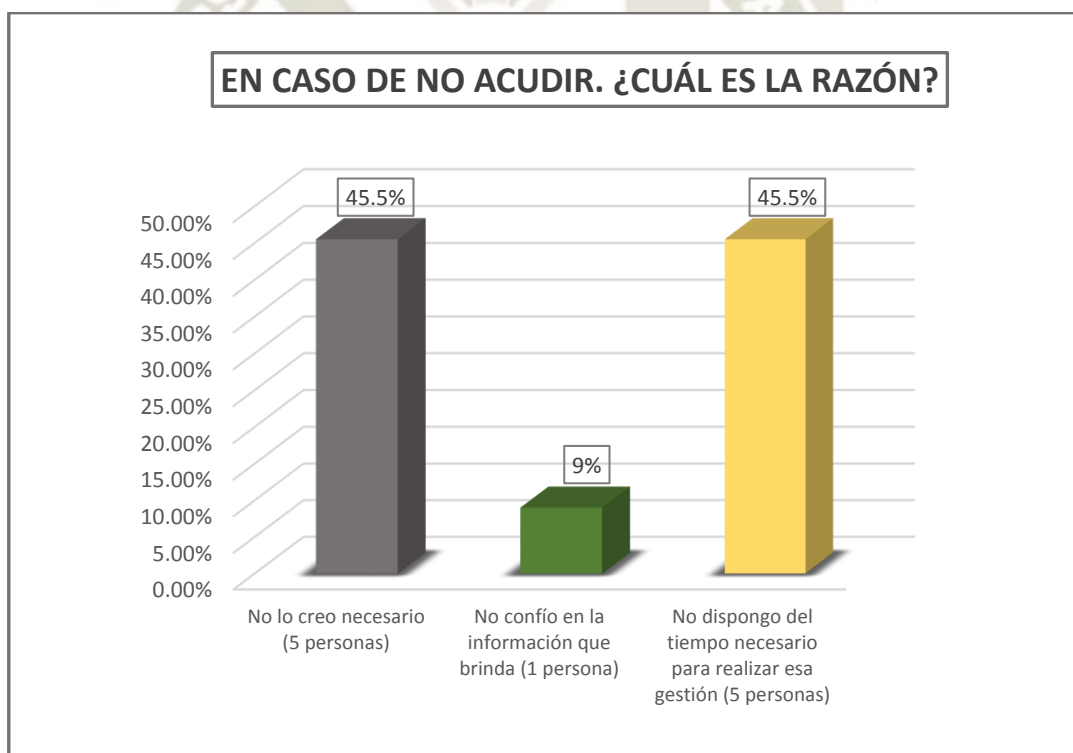
<sup>83</sup> [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe) (Tutor Registral Virtual).

no se acude al Registro Público para recabar previamente información; en ese sentido sólo se consideran las 11 personas que respondieron que no acuden a dicha institución.

Como veníamos refiriendo, el Registro es importante, y no acudir a orientación o a conocer el estado de las partidas involucradas en los actos o contratos que pretenden registrarse antes de realizar un trámite puede deberse a muchos factores, en ese sentido se propusieron tres de los que se consideran más comunes.

**GRÁFICA N.º 10**

**INDICADORES: PROCEDIMIENTO REGISTRAL, PUBLICIDAD REGISTRAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total, 11 personas, 5 de ellas, que representan el 45.5% no creen que sea necesario que se orienten, porque, quizás ya conocen qué deben hacer o

cuentan con algún conocido o amigo que los puede ayudar a efectuar el trámite que pretenden, en estos casos al Registro debe acudirse no sólo a orientarse sino a conocer el estado actual de las partidas sobre las que van a recaer las inscripciones que se pretenden efectuar.

El 9%, 1 persona, refiere no confiar en la información que brindan los orientadores en Registros Públicos ni la información que figura en los antecedentes registrales, por lo tanto, habría que capacitarlos a fin de que el margen de error de la orientación que proporcionan sea muy bajo.

De igual forma, el 45.5%, contestó, que no dispone de tiempo para primero solicitar información para realizar algunos trámites, es en dicha circunstancia que en diversas oportunidades los procedimientos se realizan de forma inadecuada, lo cual lleva a que no se logre la inscripción requerida, asimismo porque se desconoce el contenido de las partidas registrales que se encuentran vinculadas a los actos y derechos cuya inscripción se pretende.

**TABLA N.º 11**

**INDICADORES: PUBLICIDAD REGISTRAL, FE PÚBLICA**

<b>¿SI TUVIERA LA SEGURIDAD DE QUE EL REGISTRO OTORGA INFORMACIÓN FIDEDIGNA ACUDIRÍA A ÉL PARA REALIZAR CUALQUIER ACTO JURÍDICO?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Tal vez</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	23	1	1	25
<b>Porcentaje</b>	92%	4%	4%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 11 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de

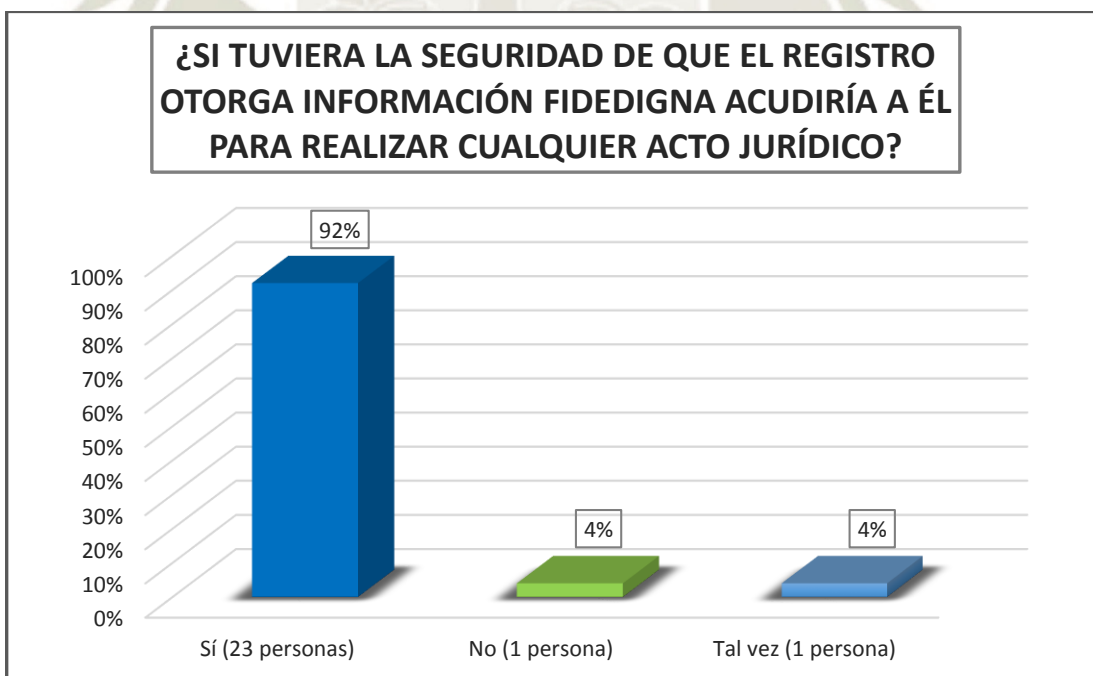
Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Continuando con el tema, el Registro otorga protección jurídica a los actos jurídicos y contratos que contiene, por ello, de ser la información totalmente cierta y libre de vicios, los ciudadanos confiarían aun más en él; así se garantizaría que están contratando con total seguridad y que en todos los casos se consulte primero la información que obra en las partidas y antecedentes registrales; entonces verían que resulta necesario (aunque no obligatorio en todos los casos) inscribir cualquier acto jurídico que se presente.

De igual forma acontecería con la orientación que brinda el personal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### GRÁFICA N.º 11

#### INDICADORES: PUBLICIDAD REGISTRAL, FE PÚBLICA



**Fuente: Elaboración propia.**

## INTERPRETACIÓN:

Del total, 25 personas, 23 de ellas, que representan el 92% consideran que acudirían sin dudar a Registros Públicos si es que estuvieran seguros de que la información que brinda es totalmente cierta y actualizada de acuerdo a la realidad.

Consideramos que ello sería posible en la medida en que todos los actos y contratos inscribibles, se registraran de forma obligatoria en las partidas registrales.

Del mismo modo el 4%, 1 persona, refiere no confiar en la información que brinda Registros Públicos pues existen muchas inscripciones basadas en errores y vicios que han llevado a realizar procesos judiciales que hasta el momento no culminan, por tanto si bien pueden solicitar copias de partidas o títulos archivados, no confían ciegamente en la información que en ellos figura.

Sin embargo se debe tomar en cuenta que de conformidad con el principio de legitimación, consagrado en el artículo 2013° del Código Civil así como en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; ello configura entonces una garantía para el usuario que ha contratado sobre la base de lo publicitado en el Registro; de esta forma se encuentra también ligado el principio de buena fe pública registral consagrado en el artículo 2014° del Código Civil así como en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que el tercero buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del

otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

De igual forma, el 4% (1 persona) contestó que tal vez lo haría, acudiría siempre a la institución para lograr la inscripción de los diversos actos jurídicos que lo requieran, entendiendo que en este caso en realidad hay cierta desidia por acudir a SUNARP pues como sabemos en muchos casos las personas celebran actos jurídicos de forma particular e independiente y sin cumplir con las formalidades debidas.

**TABLA N.º 12**

**INDICADORES: PUBLICIDAD REGISTRAL**

<b>¿SE INFORMA UD. ANTES DE EFECTUAR UN TRÁMITE JURÍDICO – ADMINISTRATIVO, DE LOS REQUISITOS Y PAUTAS QUE DEBEN SEGUIRSE?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>A veces</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	13	7	5	25
<b>Porcentaje</b>	52%	28%	20%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

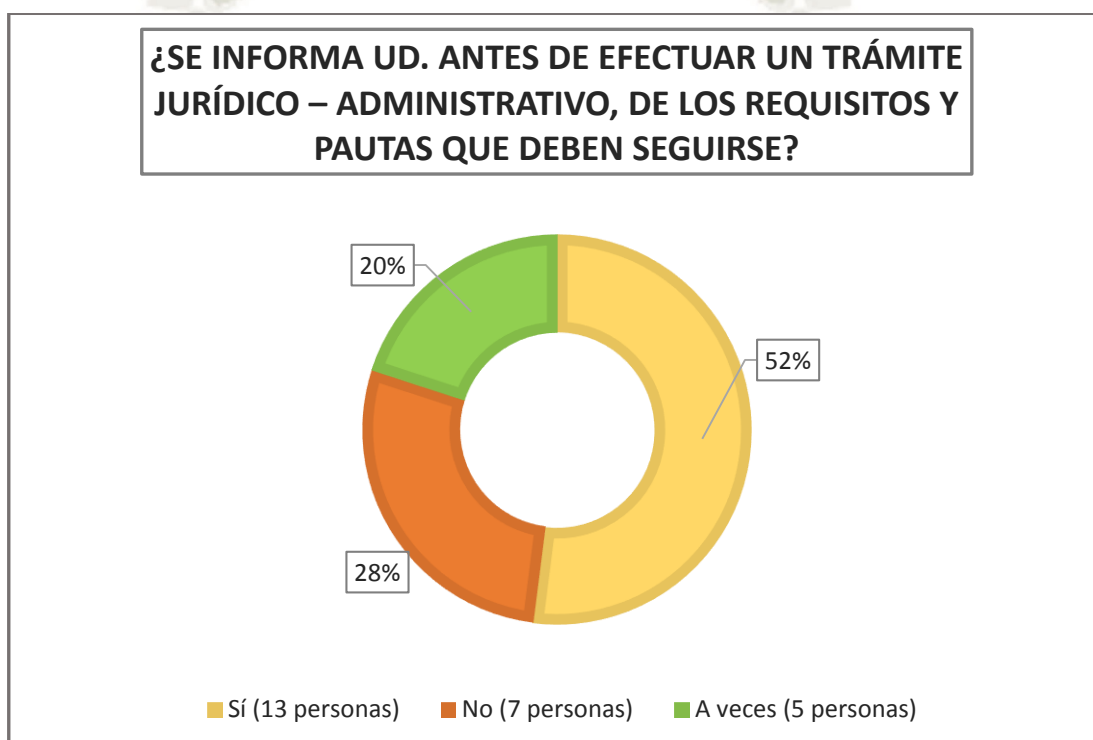
Los datos de la Tabla N.º 12 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Ante cualquier procedimiento es importante orientarse antes de realizarlo así evitamos que ocurran luego percances que en muchos casos no puedan solucionarse.

Además se reitera la mayoría de las instituciones públicas cuentan con canales de información que permiten al ciudadano conocer los requisitos para llevar a cabo diversos procedimientos, incluso el TUPA de cada entidad contempla aquellos así como las tasas respectivas.

## GRÁFICA N.º 12

### INDICADORES: PUBLICIDAD REGISTRAL



**Fuente:** *Elaboración propia.*

### INTERPRETACIÓN:

Del total, 25 personas, 13 de ellas, que representan el 52% se informan antes de realizar un procedimiento porque creen que sí es necesario.

El 28%, 7 personas, refieren no informarse antes de realizar un procedimiento, lo que origina que se suelen cometer errores que involucran pérdida de dinero y tiempo.

De igual forma, el 20%, 5 personas, contestaron, que sólo en algunas oportunidades solicitan información previa, sin embargo consideramos que actualmente existe una mayor facilidad para acceder a la información sobre los requisitos para determinados actos pues con el avance de la tecnología uno mismo puede averiguar vía online la información que necesita además como se ha precisado con anterioridad existen más canales de atención que brindan orientación al ciudadano y no sólo respecto a los procedimientos a seguirse en SUNARP sino en diversas entidades públicas.

Ello es importante por cuanto involucraría que teniendo un usuario bien orientado puedan evitarse las observaciones a los títulos que aquél presente, y de esta forma, directamente en nuestro caso, un usuario debidamente orientado, otorgue correctamente su testamento, conociendo las consecuencias y las ventajas en lo posterior.

**TABLA N.º 13**

**INDICADORES: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

<b>¿SOLICITA LA AYUDA DE ALGÚN PROFESIONAL PARA REALIZAR ACTOS JURÍDICOS O ADMINISTRATIVOS? (EJ: ABOGADOS, ARQUITECTOS, INGENIEROS, CONTADORES, ETC)</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>A veces</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	10	6	9	25
<b>Porcentaje</b>	40%	24%	36%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 13 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

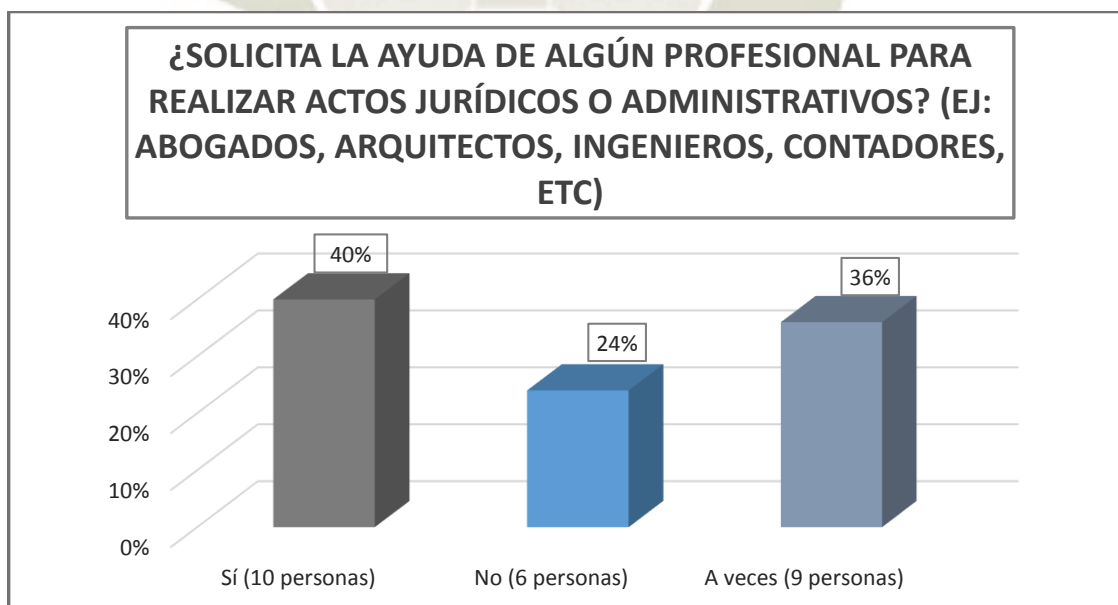
Siempre debe contarse con orientación por parte de profesionales para evitar enredarnos en el trámite, no obstante esto sólo en el supuesto de procedimientos complejos o que de forma expresa legalmente requieran de la intervención de un profesional.

Podemos citar el caso de la independización de predios, necesariamente para efectuar dicho procedimiento requerimos de documentación técnica la cual de acuerdo a la normativa respectiva debe contar con la suscripción del profesional responsable de su elaboración (arquitecto, ingeniero, etc.), dependiendo de la vía que se esté realizando, esto es, mediante trámite regular con aprobación de la municipalidad o vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

En otros casos el ciudadano debería poder realizar trámites ante entidades públicas de la forma más sencilla posible y sin tener que contratar los servicios de un tercero.

**GRÁFICA N.º 13**

**INDICADORES: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**



**Fuente: Elaboración propia.**

## INTERPRETACIÓN:

Del total, 25 personas, 10 de ellas, que representan el 40% refieren que sí solicitan o contratan los servicios de algún profesional para que les informe o realice el procedimiento por ellos; ahora podemos entender que en diversos casos, como citábamos, se requiere por ley la intervención de un profesional no obstante en los que no sea necesaria dicha intervención, los encuestados precisan que prefieren delegar a un tercero la realización de su procedimiento y evitarse así la molestia de hacerlo por cuenta propia, lo cual definitivamente involucra un mayor costo para ellos sin embargo así resulta ser la preferencia de este grupo.

El 24%, 6 personas, refiere que no solicita la ayuda de un profesional, esto se puede deber a muchas causas como la falta de recursos o que simplemente no requiere de los servicios de terceros por haberse orientado de forma adecuada y poder realizar de forma directa y personal el procedimiento que requiere, lo cual es correcto pues planteábamos que uno debe orientarse previamente a realizar un trámite. Recuérdese además que no todo procedimiento registral es sumamente complejo para requerir la intervención de un profesional adicional.

De otro lado, el 36%, 9 personas, contestaron, que sólo en algunas oportunidades acuden a terceras personas para ser capacitadas antes de realizar un procedimiento, reiteramos entonces que dicha circunstancia se presenta necesariamente cuando la propia ley requiere de la intervención de un determinado profesional, como en los procedimientos para la independización de predios o también cuando se trata de declarar una edificación vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, la cual establece que el profesional responsable de la declaración es el verificador inscrito en el Índice de Verificadores de SUNARP.

Sin perjuicio de ello, si el ciudadano por propia voluntad desea contratar a un tercero, aunque ello incremente el costo del procedimiento, resultará válido que

se realice de tal forma, porque entendemos que de esta manera, podrá garantizarse que se lleve a cabo adecuadamente el procedimiento solicitado por el usuario, evitando así un eventual perjuicio por la demora ocasionada por la falta de algún requisito o la presentación defectuosa de éste.

**TABLA N.º 14**

**INDICADORES: TESTAMENTO, NOTARIO**

<b>¿CONSIDERA NECESARIO QUE EL NOTARIO LO ORIENTE ANTES DE DICTAR UN TESTAMENTO?</b>				
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>A veces</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	20	3	2	25
<b>Porcentaje</b>	80%	12%	8%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 14 se han tomado del análisis de los instrumentos utilizados para la técnica del cuestionario, esto es, el formulario de preguntas, el cual se aplicó a veinticinco personas que no tienen relación con la carrera de Derecho por cuanto aquél que tiene formación jurídica puede conocer el problema que estudia esta investigación.

Esta pregunta se realiza porque podría sugerirse que sea el notario quien se encargue de orientar al testador antes de emitir su última voluntad, no condicionando ésta pero por lo menos informando al testador que existen actos previos para efectuar la partición física del predio que fuera objeto del testamento o para que con posterioridad realice los mismos; ello a fin de poder evitarse los percances de la falta de independización del predio en áreas de las que haya dispuesto el causante y que no puedan ser inscritas a nombre de los sucesores.

Entendemos entonces que la labor de orientación del notario público sería de forma preventiva, antes de la declaración del testador, para que éste evalúe si realiza la partición física en el testamento o regulariza dicha circunstancia con posterioridad a la declaración pero antes de su fallecimiento.

#### GRÁFICA N.º 14

##### INDICADORES: TESTAMENTO, NOTARIO



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Del total, 25 personas, 20 de ellas, que representan el 80% consideran que debe ser el notario quien los oriente antes de emitir su última voluntad, lo cual a nuestro parecer es adecuado pues así podríamos evitar futuros problemas sobre todo con el supuesto de la partición física efectuada en el propio testamento que no ha sido realizada en la realidad ni existe para el Registro y que posteriormente al fallecimiento del causante no puede ser regularizada por los herederos.

El 12%, 3 personas, refiere que no lo considera necesario, porque tal vez cree, que puede disponer de sus bienes de acuerdo a sus derechos y a su amplio

criterio, precisamente es en estos casos en los que el testador realiza la partición física que venimos cuestionando, sin haber efectuado los procedimientos respectivos en la realidad registral, incluso en diversas oportunidades dispone de la totalidad del predio sin ser titular exclusivo del mismo, esto involucra que los sucesores no puedan regularizar el traslado de dominio a su favor por la falta de independización de las fracciones dispuestas o por haber dispuesto el testador sin considerar que no era el único titular del mismo, en este último supuesto, resulta sumamente difícil poder validar el contenido del testamento.

De otro lado, el 8%, 2 personas, contestaron, que sólo en algunas oportunidades sería necesario que el notario los oriente, tal vez en casos especiales como los referidos a la independización del predio en diferentes fracciones que requieran ser dispuestas por el testador.

Por ello consideramos que es importante que el notario público ante el cual se otorgue el testamento mínimamente deba orientar el testador a efectos de que éste conozca que existan actos previos a la partición física que pretende realizar en el testamento; en ese sentido el testador podrá efectuar los mismos con anterioridad a su declaración o con posterioridad a ella; de esta forma no se verían perjudicados los sucesores cuando se apertura la sucesión y pretendan registrar el traslado de dominio a su favor.

### **1.1. CUADRO DE MATRICES**

A continuación se grafica el cuadro de matrices referido a la técnica del cuestionario materializado a través del instrumento del formulario de preguntas.

Para ello se consideran las 14 interrogantes formuladas y las respectivas alternativas de respuesta, consignando el número de personas que eligió cada una.

**MATRIZ N° 1 – FORMULARIO DE PREGUNTAS**

INTERROGANTES	ALTERNATIVAS DE RESPUESTA	Sí	No	Testamento	Sucesión intestada	No lo creo necesario	Sí	No	A veces	Sí	No	Sí	No	Desconoce	Sí	No	Desconoce	Sí	No
		1. ¿Conoce Ud, las formas de sucesión por fallecimiento?	14	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. ¿Cuál cree que es la más apropiada para asegurar el destino de sus bienes ante un eventual fallecimiento?	-	-	14	10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. ¿Considera que es necesario que las personas se orienten antes de disponer de sus bienes mediante testamento?	-	-	-	-	-	12	8	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. ¿Ha realizado alguna vez un trámite de independización de predio por declaratoria de fábrica y seccionamiento o desmembración?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	18	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ¿El predio en el que habita cuenta con construcción declarada ante Registros Públicos?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	10	8	-	-	-	-	-
6. ¿El predio en el que habita tiene autorización de la Municipalidad para construir?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	12	8	-	-
7. ¿Sabía que para disponer de una parte física del predio primero tiene que regularizar el desprendimiento físico de esa porción de área?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	19

**Fuente: Elaboración propia**

INTERROGANTES	ALTERNATIVAS DE RESPUESTA			Sí	No	Sí	No	No lo creo necesario	No confío en la información	No dispongo de tiempo (...)	Sí	No	Tal vez	Sí	No	A veces	Sí	No	A veces	Sí	No	A veces
	Sí	No	A veces																			
8. ¿Conoce ud. los beneficios que ofrece el Registro Público?	15	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. ¿Cuándo quiere hacer algún trámite, acude a Registros Públicos, para recabar información?	-	-	14	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. En caso de no acudir. ¿Cuál es la razón?	-	-	-	-	5	1	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. ¿Si tuviera la seguridad de que el Registro otorga información fidedigna acudiría a él para realizar cualquier acto jurídico?	-	-	-	-	-	-	-	23	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. ¿Se informa Ud. antes de efectuar un trámite jurídico – administrativo, de los requisitos y pautas que deben seguirse?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	7	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. ¿Solicita la ayuda de algún profesional para realizar actos jurídicos o administrativos? (Ej: Abogados, arquitectos, ingenieros, contadores, etc)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	6	9	-	-	-	-	-	-
14. ¿Considera necesario el notario lo oriente antes de dictar un testamento?	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	3	2	-	-	-

Fuente: Elaboración propia

**2. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 2: FICHA DE OBSERVACIÓN ESTRUCTURADA” RESPECTO A LAS UNIDADES DE ESTUDIO COMPUESTAS POR LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE SUCESIONES DE AREQUIPA.**

**TABLA N.° 1**

**INDICADORES: TESTAMENTO, NOTARIO**

<b>TESTAMENTO DEJA CONSTANCIA DE SI SE LE BRINDÓ ORIENTACIÓN AL TESTADOR</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	30	0	30
<b>Porcentaje</b>	100%	0%	100%

***Fuente: Elaboración propia.***

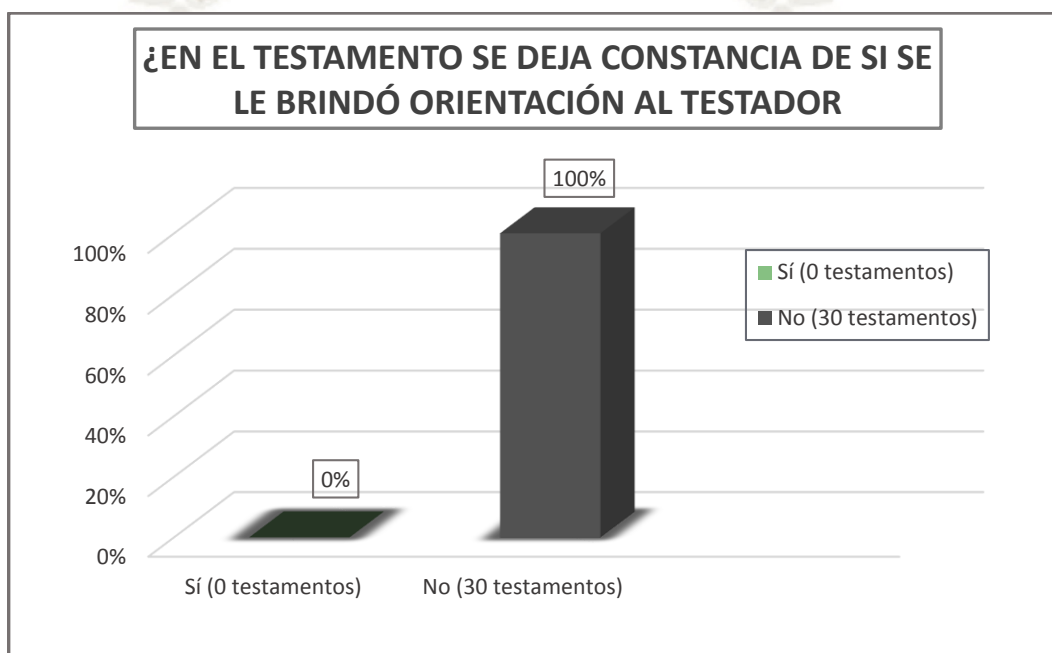
Los datos de la Tabla N.° 1 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 testamentos otorgados por escritura pública, ante un Notario Público y que han accedido a su inscripción en el Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa.

Cabe precisar que ha sido necesario tomar en cuenta los testamentos que han accedido al Registro en vista a que éstos han dado lugar a la presentación de las solicitudes de inscripción de la transferencia de dominio de los bienes integrantes de la masa hereditaria, en el periodo 2015-2017, ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Además debe considerarse que el contenido del testamento únicamente puede conocerse cuando ha acaecido el fallecimiento del causante, en tanto dicho suceso no se configure, el testamento debe permanecer en reserva en el protocolo notarial.

### GRÁFICA N.º 1

#### INDICADORES: TESTAMENTO, NOTARIO



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Del total, de 30 testamentos otorgados por escritura pública, en un porcentaje del 100% de casos, no se ha dejado constancia de haber orientado al testador, sin embargo de la lectura de cada uno se aprecia que el Notario Público se limitó a seguir las formalidades comprendidas en el Código Civil para el otorgamiento del testamento por escritura pública.

En ninguno de los casos, esto es el 0%, en el testamento consta que el Notario encamine la voluntad del testador, lo cual sería apropiado toda vez que el

testamento debe ser expresa voluntad del testador, sin embargo considero que podría efectuarse la atingencia, quizás con anterioridad al otorgamiento del testamento a efectos de que aquél sugiera a este último que de pretender efectuar la partición física del predio debe efectuar previamente los actos necesarios para ello, tales como la independización por seccionamiento, subdivisión, declaratoria de edificación, etc. según correspondiera o en todo caso regularizar dichos actos con prontitud después de otorgar su testamento.

Incluso conocemos que en diversas notarías, constituye requisito para elevar a escritura pública una minuta sobre transferencia de bienes inmuebles, la presentación de la copia literal de la partida del predio objeto de la transferencia; por lo cual, en este caso, podría requerirse también al testador que presente copias del mismo documento a efectos de que se evalúe rápidamente la pertinencia de las disposiciones del testador.

**TABLA N.º 2**

**INDICADORES: PARTIDA REGISTRAL**

<b>SE REVISÓ LA PARTIDA REGISTRAL PARA DETERMINAR LA COHERENCIA DE LO TESTADO</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	0	30	30
<b>Porcentaje</b>	0%	100%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 2 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 testamentos otorgados por

escritura pública, ante un Notario Público y que han accedido a su inscripción en el Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa.

Ésta se encuentra encaminada a verificar si al redactarse el testamento se ha verificado que exista coherencia entre la voluntad del testador y los antecedentes registrales, circunstancia que ante el Registro corresponde ser evaluada conforme a los alcances para la calificación que las instancias registrales deben seguir, de acuerdo a lo comprendido en el artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, dentro de los cuales se encuentra el verificar la adecuación del título presentado con los antecedentes registrales.

Por ejemplo en el testamento por escritura pública, inscrito en la partida N° 01044158 del Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa, la voluntad de la testadora (Damiana Quispe Ccala viuda de Choque) fue la siguiente:

*“Bienes: Declaro que durante la vigencia de la sociedad conyugal con mi esposo hemos adquirido una casa ubicada en la Urbanización los Ángeles A-4, Umacollo, distrito de Yanahuara, Arequipa.*

*Herederos instituidos; A su sobrina: Dionicia Cala Quispe*

*Disposición del Testador: En razón de no tener heredero forzosos, es mi voluntad dejar distribuido mi único bien de la siguiente forma: 1) Para Paulina Ruiz Vásquez un sub lote con un área de setenta y cinco metros cuadrados y sesenta y cinco centímetros cuadrados (75.65 m<sup>2</sup>) con una fachada de 5.50m. En este sub lote existe una pequeña tienda de abarrotes. 2) Para Jacinta Irma Choque Quispe un sub lote de doscientos veintiséis metros con dieciséis centímetros cuadrados (226.16 m<sup>2</sup>) con una fachada de 5.50m esta contiene siete habitaciones, dos baños. 3) Para Daniel Choque Vilca, un sub lote de doscientos veintiocho metros cuadrados con setenta y seis centímetros cuadrados (228.76 m<sup>2</sup>) una fachada de 7.00 m<sup>2</sup> (...)*”

Ahora bien, la partida del predio sobre el que debía recaer la inscripción del testamento citado (N° 01124463 del Registro de Predios de Arequipa) corresponde al predio descrito como “lote 4, de la manzana A de la Urbanización

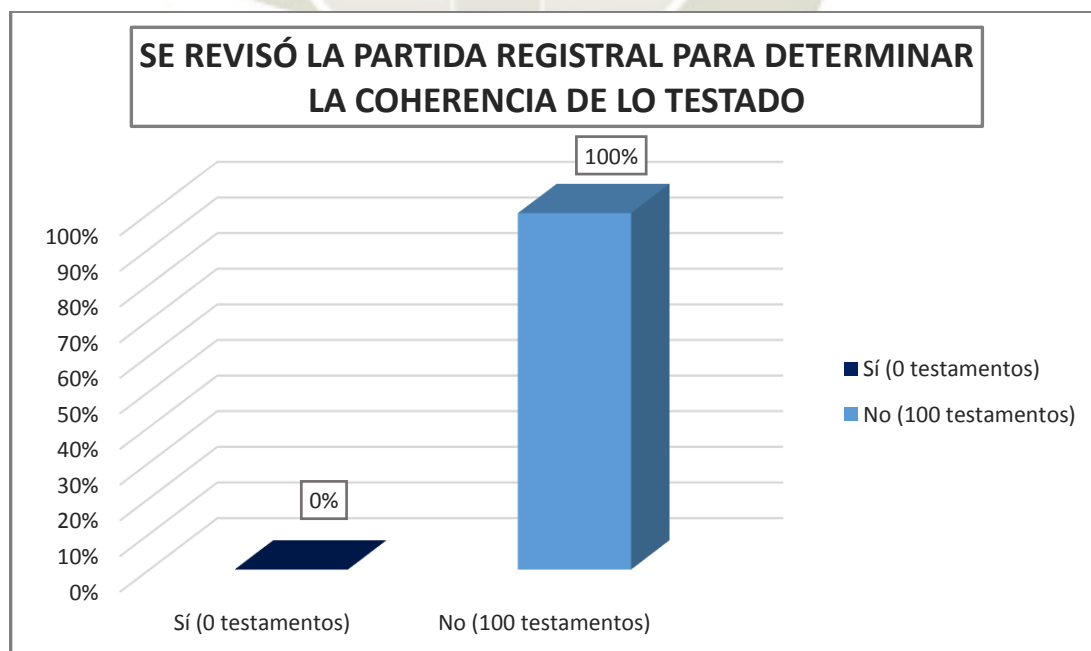
Pro Vivienda Los Ángeles de Umacollo”, cuya titularidad correspondía a la sucesión de Tomas Quispe Choque Tairo, integrada por: Damiana Quispe Ccala viuda de Choque, Jacinta Irma Choque Quispe y Daniel Choque Vilca.

Confrontando la información tanto del testamento como de la partida del predio se tiene que resultan ser incompatibles en vista a que la testadora dispuso de todo el predio sin ser titular exclusiva del mismo (pues existía copropiedad), asimismo se desprende que no existe declarada la edificación ni la existencia de los tres sublotes a que hizo referencia en el testamento.

Es sobre esta congruencia a la que nos referimos con el análisis de la presente tabla, por lo tanto deberá entenderse que se verificará si en los testamentos por escritura pública de la muestra existe alguna referencia que dé certeza de que el testamento guarda relación con el contenido de las partidas registrales involucradas.

## GRÁFICA N.º 2

### INDICADORES: TESTAMENTO, NOTARIO, PARTIDA REGISTRAL



**Fuente: Elaboración propia.**

## INTERPRETACIÓN:

Del total de treinta escrituras públicas evaluadas, en el 100% de casos se cita las partidas registrales de los predios involucrados en la masa hereditaria, no obstante no existe referencia a que se haya efectuado la verificación de la adecuación de las disposiciones testamentarias con el contenido de las partidas registrales que acreditarían el derecho de propiedad del causante; a diferencia de los casos en los que se producen actos intervivos como la compraventa o donación en los que el Notario Público requiere copias simples o copias literales de las respectivas partidas registrales pues incluso sólo en algunas notarias se habría solicitado el documento que acredita el derecho de propiedad del causante.

En ninguno de los casos (0%) se ha podido verificar que exista referencia a la adecuación del testamento con los antecedentes registrales respectivos, no obstante únicamente se aprecia en diversos casos que el testador sí hace referencia a la existencia de un número de partida registral correspondiente al bien o bienes de los que dispone para después de su fallecimiento empero sin especificar si en los casos en los que realiza la partición a favor de sus sucesores, han sido registrados los actos previos necesarios para dicha finalidad.

Por ello, consideramos necesario que de forma similar al otorgamiento de escrituras públicas de transferencia de dominio entre vivos podría requerirse la exhibición y análisis de las partidas correspondientes a los bienes que serán objeto del testamento; así podría corroborarse si existe la congruencia a que se hizo referencia inicialmente, o por lo menos orientar e indicar al testador que debe regularizar dicha circunstancia en lo posterior a efectos de que cuando se produzca la sucesión, el contenido del testamento sí guarde relación con los antecedentes registrales.

TABLA N.º 3

**INDICADORES: HEREDEROS, LEGATARIOS**

<b>EL TESTADOR INSTITUYE HEREDEROS Y/O LEGATARIOS</b>				
	<b>Sólo herederos</b>	<b>Sólo legatarios</b>	<b>Herederos y legatarios</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	23	1	6	30
<b>Porcentaje</b>	77%	3%	20%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 3 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 testamentos otorgados por escritura pública, ante un Notario Público y que han accedido a su inscripción en el Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa.

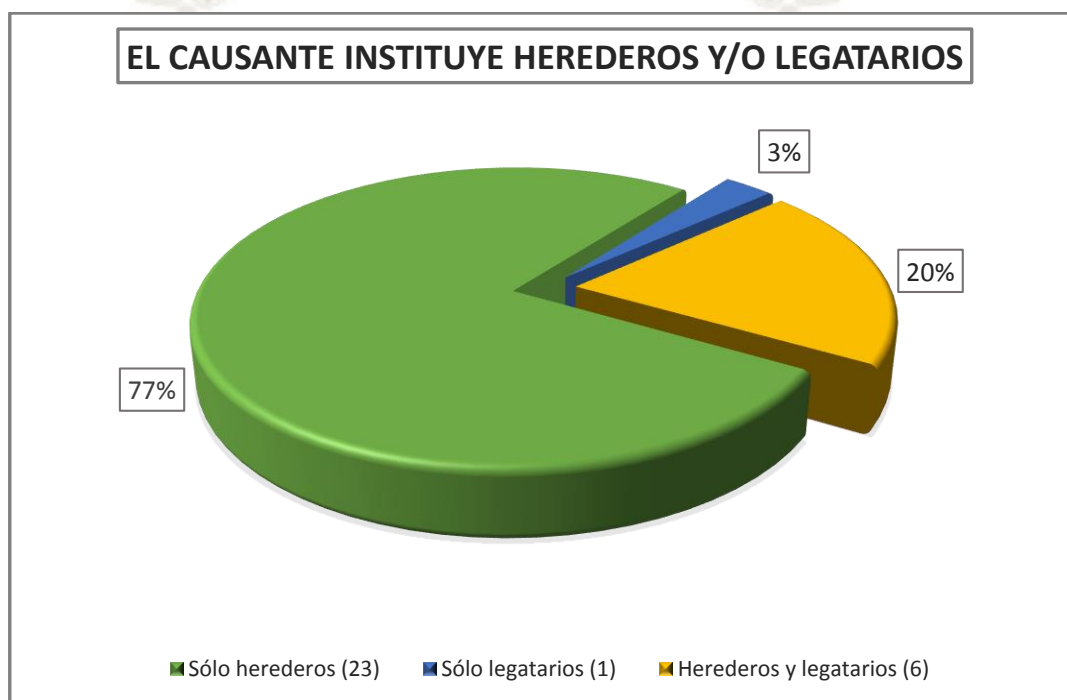
Ésta se realiza a efectos de verificar si el testador instituyó herederos, legatarios o ambos, recuérdese que existe diferencia entre ambos; sólo para recordar debemos tener en cuenta que los herederos pueden ser forzosos o voluntarios, en el caso de los forzosos a éstos les corresponde la legítima (la cual no puede ser transferida a terceros) protegida por el Ordenamiento Jurídico y pueden heredar a título universal es decir la totalidad de los integrantes de la masa hereditaria, en tanto que los legatarios sólo heredan a título particular, un determinado bien o una cuota perfectamente definida.

La distinción es importante puesto que ante el caso de la imposibilidad de la inscripción de la transferencia (como se verá más adelante), no podría proceder la inscripción del testamento en el Registro de Predios a favor de todos los sucesores cuando uno o más de ellos sean legatarios, porque éstos, como se ha

manifestado en diversas oportunidades, sólo pueden suceder a título particular, un bien determinado conforme a las disposiciones del propio causante y no podrían pasar a ser copropietarios de toda la masa hereditaria junto a los herederos forzosos.

### GRÁFICA N.º 3

#### INDICADORES: HEREDEROS, LEGATARIOS



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Como se ha mencionado la tabla y la ahora gráfica correspondiente son importantes para determinar si el causante instituyó herederos, legatarios o ambos, lo cual determinará de qué forma puede ejecutarse el testamento, reiterando una vez más que aquello que diferencia a los herederos de los legatarios es que éstos heredan a título particular y aquellos a título universal.

Del total de 30 testamentos por escritura pública analizados, veintitrés testamentos que representan el 77% de la muestra instituyen únicamente

herederos, mientras que sólo uno que equivale al 3% instituye legatarios; finalmente seis que representan el 20% de la muestra instituyen a la vez herederos y legatarios.

¿Esto qué permite? Pues al ser la institución de herederos a título universal, y existiendo duda u oscuridad respecto al contenido del testamento, es de aplicación el principio de conservación del acto o negocio jurídico coincidente con el denominado *favor testamenti* (en caso de duda, se estará por la validez del testamento), por el cual además se debe buscar la verdadera intención del testador, siendo ésta la de instituir a sus herederos y por tanto prima dicha figura; sin embargo, en el caso del legatario no podría aplicarse siempre dicho principio en vista a que éste sucede a título particular por lo cual si no se ha determinado de forma concreta qué es lo que hereda, no podría registrarse su sólo institución como tal y equiparando a aquél como un heredero más que pueda ser copropietario del bien en la misma proporción que los demás sucesores.

**TABLA N.º 4**

**INDICADORES: PARTICIÓN**

<b>EL TESTADOR EFECTÚA LA PARTICIÓN DE LA MASA HEREDITARIA A FAVOR DE SUS HEREDEROS O LEGATARIOS</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	13	17	30
<b>Porcentaje</b>	43%	57%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 4 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 testamentos otorgados por

escritura pública, ante un Notario Público y que han accedido a su inscripción en el Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa.

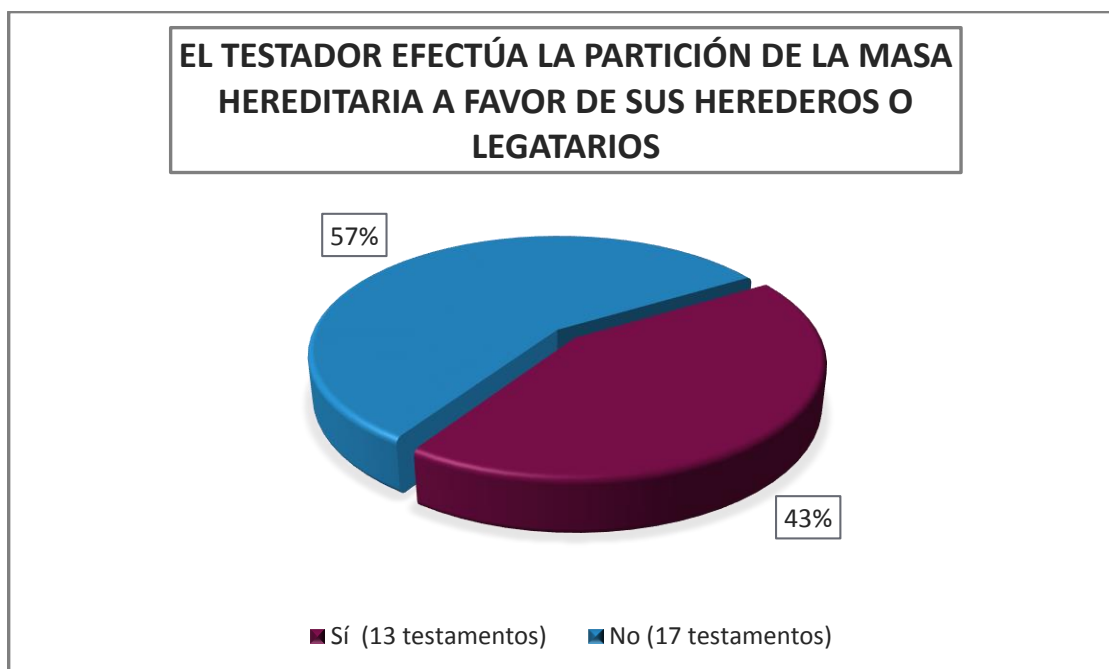
Este análisis se efectúa tomando en consideración si en los testamentos estudiados el causante ha efectuado la partición de los bienes que integran la masa hereditaria, ello por cuanto el enunciado plantea la imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio; por lo cual, entendiéndose primeramente que la partición pone fin al régimen de copropiedad que recae sobre bienes, aquella realizada tomando en cuenta la existencia de diferentes predios, debidamente independientes cada uno y que cuentan con una partida registral propia, no habrá inconveniente alguno respecto a la asignación que realiza el testador.

No ocurre de la misma forma en los casos en los que el testador efectúa la partición física del predio asignando cada parte a uno de sus sucesores sin previamente haber realizado los actos necesarios para la independización de cada fracción.

Además se debe resaltar que en caso no exista partición testamentaria resultaría más sencillo efectuar la inscripción de la transferencia de los bienes del causante a sus sucesores, claro está siempre y cuando no existan otros defectos que tornen imposible su inscripción.

## GRÁFICA N.º 4

### INDICADORES: PARTICIÓN



**Fuente:** *Elaboración propia.*

### INTERPRETACIÓN:

En total se analizaron 30 testamentos de los cuales el 57% (17 testamentos) no comprenden partición alguna, es decir se ha efectuado la institución a título universal, por lo cual no existe mayor inconveniente en cuanto a su posible inscripción en el Registro de Predios, salvo que presentaran otro tipo de defectos, sin embargo el no haber efectuado la partición física de la masa hereditaria resulta por el momento beneficioso para los sucesores.

De otro lado, el 43% (13 testamentos) sí comprenden la partición efectuada por el testador; podemos entender que con ello el causante busca poner fin a la copropiedad aún expectaticia que recaería sobre el patrimonio causado, evitando de esta forma posibles conflictos a surgir entre los futuros sucesores, o como se ha visto en algunos casos, incrementando o beneficiando la cuota de uno de los sucesores en agradecimiento.

Recordemos además que si el testador no efectúa ésta, la partición puede ser realizada y acordada por los sucesores en lo posterior, de lo contrario es posible de seguirse el proceso judicial respectivo a fin de que sea un juez quien declare la división y partición respectiva.

Para el caso de que la partición se encuentre comprendida en el testamento se complicaría el traslado de dominio a favor de los sucesores si los bienes adjudicados no se encontraran debidamente independizados, sin embargo en la siguiente tabla se detallará al respecto.

**TABLA N.º 5**

**INDICADORES: PARTICIÓN, INDEPENDIZACIÓN**

<b>LA PARTICIÓN EFECTUADA ES FÍSICA</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	9	4	13
<b>Porcentaje</b>	69%	31%	100%

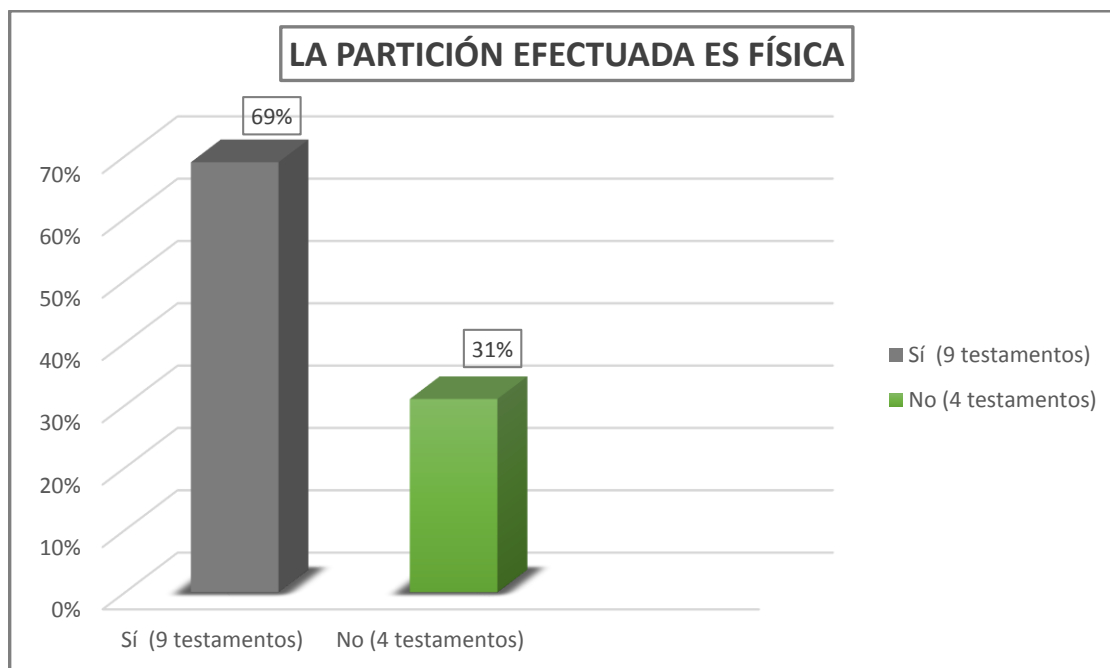
**Fuente: Elaboración propia.**

En la anterior Tabla N° 4 (tomada del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 testamentos otorgados por escritura pública, ante un Notario Público y que han accedido a su inscripción en el Registro de Sucesiones y Testamentos de Arequipa) y gráfico analizamos que del total de treinta testamentos, 13 comprendían la partición efectuada por el testador a favor de sus herederos, no obstante en este punto únicamente analizaremos estos 13 toda vez que es necesario distinguir cuántos de ellos comprenden la partición física del bien, por la cual sería imperativo efectuar previamente la independización de las fracciones que hubieran sido transferidas

por el causante a sus herederos a fin de que proceda la inscripción del traslado de dominio a favor de los sucesores.

### GRÁFICA N.º 5

#### INDICADORES: PARTICIÓN, INDEPENDIZACIÓN



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Del total de 13 testamentos que comprenden la voluntad del testador de efectuar la partición de su patrimonio, en un 31% (4 testamentos) ésta ha sido efectuada considerando bienes que se encuentran debidamente independizados por lo cual, de no presentar otro tipo de defectos, la existencia de la partición no imposibilitaría la inscripción del traslado de dominio a favor de los herederos; por el contrario en estos casos es más sencillo lograr el registro en vista a que cada uno cuenta con una partida registral independiente.

En un porcentaje del 69% (9 testamentos) el testador ha efectuado la partición física del o los bienes a heredar, como puede verse es un mayor porcentaje de casos en los que se efectúa de esta forma.

El inconveniente con este tipo de partición física realizada por el propio causante antes de su fallecimiento es que si no ha efectuado los procedimientos necesarios para la independización de cada área de la que dispone pues probablemente esté creando un problema a sus herederos quienes deberán regularizar dicha circunstancia empero es también posible que no en todos los casos puedan conseguir dicho fin, como apreciaremos más adelante.

Como ejemplo podemos citar el testamento otorgado por Alfonso Felipe Castillo Bayarry, inscrito en la Partida N° 11071754 del Registro de Predios de Arequipa por el cual:

*“(…) Dispone (…) se le adjudique y entregue el inmueble referido (incluidos enseres, bienes muebles, artefactos electrónicos) a favor de Gladys Genoveva Simoni Castillo, con excepción de una habitación construida en el interior del inmueble con material ligero (madera) la que será adjudicada en favor de su sobrino Gonzalo Jorge Carpio Simoni, de su esposa Marcia Cordova Vucetich y de su nieto Nofet Carpio Córdova (…).”*

Del texto anterior apreciamos cómo el causante ha efectuado la partición de un predio a favor de sus herederos, sin embargo ¿se encontrará inscrita la independización respectiva? ¿Se encontrará inscrita la edificación? ¿Cumplirán las normas técnico legales las unidades inmobiliarias que aquél describe?

TABLA N.º 6

**INDICADORES: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

<b>LAS PORCIONES DISPUESTAS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE IDENTIFICADAS O SON DETERMINABLES FÁCILMENTE</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	4	9	13
<b>Porcentaje</b>	31%	69%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

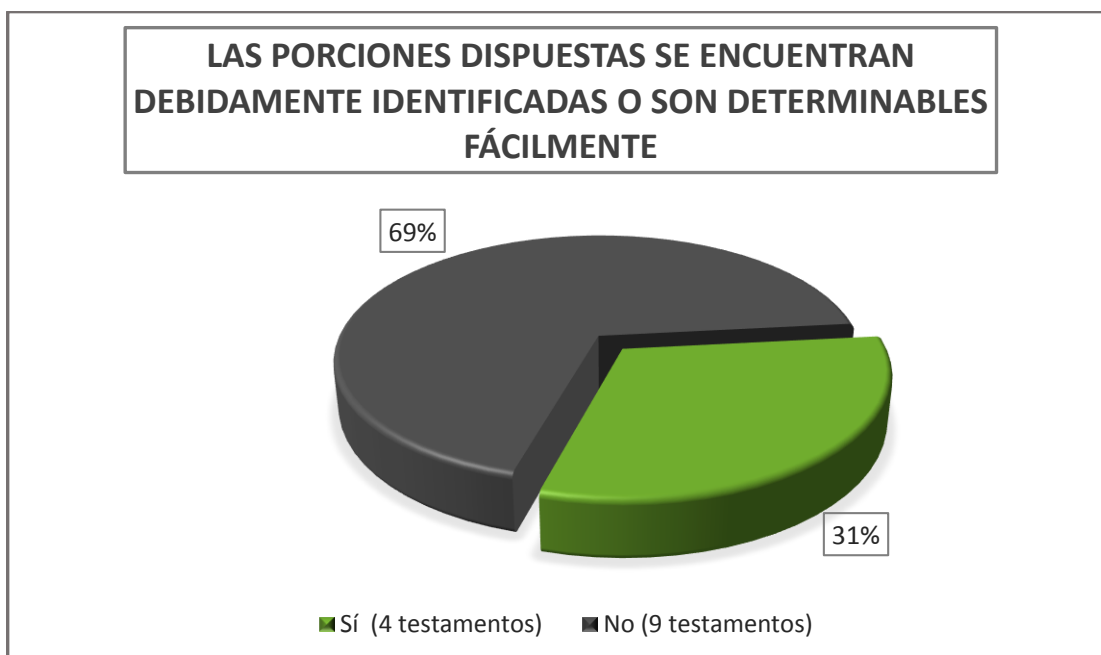
Los datos de la Tabla N.º 6, al igual que los de la Tabla N.º 5 han sido tomados del análisis realizado en la Tabla N.º 4 por cuanto en este caso también se efectúa el estudio respecto de los testamentos que contienen la partición realizada por el causante (es decir sólo sobre 13 de ellos).

Este análisis se realiza por cuanto el testamento debe ser claro y preciso en cuanto a la identificación de los bienes que integran la masa hereditaria, concretamente para este estudio, las porciones físicas de las que se dispone deberían ser fáciles de reconocer, sin embargo en algunos casos la referencia a “una habitación para el heredero X” no es suficiente para que tengamos certeza de ¿a cuál se refiere?, ¿dónde se ubica?, ¿puede ser una unidad inmobiliaria independiente?

En cambio en aquellos casos en los que se efectuó correctamente la independización de los bienes, estos son plenamente identificables si el testador ha efectuado referencia a su existencia acorde con los antecedentes registrales.

GRÁFICA N.º 6

**INDICADORES: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total de 13 testamentos, el 31% (4 testamentos) cuentan con una identificación plena y clara de los bienes objeto de la sucesión y de la partición; precisamente estos son los casos en los que sí se encontraba registrada de forma adecuada la independización de cada predio como una unidad independiente.

Por el contrario, en un porcentaje de 69% (9 testamentos) no se encuentran debidamente identificadas o son determinables las fracciones de las que se dispone; ahora si bien es una apreciación un tanto subjetiva basta revisar cada uno de los testamentos que comprenden partición física para corroborar que la forma bajo la cual el causante ha realizado la misma comprende la asignación de habitaciones, sublotes, etc. que para el Registro no existen aún.

La importancia de que se identifique correctamente radica en que de realizarse alguno de los procedimientos de independización, declaratoria de fábrica, etc., que correspondiera debería existir claridad de que existe perfecta coincidencia de lo testado con el fraccionamiento planteado.

Por ello que se considere que el testador previamente debe orientarse al respecto, si no es por medio de un tercero, por lo menos el Notario debería advertir a aquél las consecuencias de su declaración; no podría obligarlo ciertamente no obstante, como se ha manifestado podría sugerir y orientar al testador respecto de los procedimientos técnicos previos que se necesitan para materializar su última voluntad tal y como está siendo expresada.

### **3. ANÁLISIS BASADO EN EL INSTRUMENTO “MODELO N° 3: FICHA DE OBSERVACIÓN ESTRUCTURADA” RESPECTO A LAS UNIDADES DE ESTUDIO COMPUESTAS POR LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR TESTAMENTO PRESENTADAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA.**

Debe hacerse presente que las unidades de estudio (solicitudes de inscripción de títulos de transferencia de dominio por testamento presentadas en el Registro de Predios de Arequipa) se fundamentan en los testamentos por escritura pública antes analizados, ello quiere decir que la petición en cuanto a la inscripción de la transferencia de los bienes corresponde al testamento registrado en el que consta la voluntad del causante que ha sido objeto del anterior análisis.

Asimismo cabe precisar que se han considerado algunas interrogantes similares a la anterior e valuación por cuanto son determinantes para comprender a profundidad el problema que esta investigación plantea y por cuanto tendrán cierta implicancia en el decurso de las demás interrogantes de la ficha de observación.

TABLA N.º 1

**INDICADORES: TESTAMENTO, HEREDEROS, LEGATARIOS**

<b>EL TESTAMENTO CUYO TRASLADO SE PRETENDE REGISTRAR INSTITUYE HEREDEROS Y/O LEGATARIOS</b>				
	<b>Herederos</b>	<b>Legatarios</b>	<b>Herederos y legatarios</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	23	1	6	30
<b>Porcentaje</b>	77%	3%	20%	100%

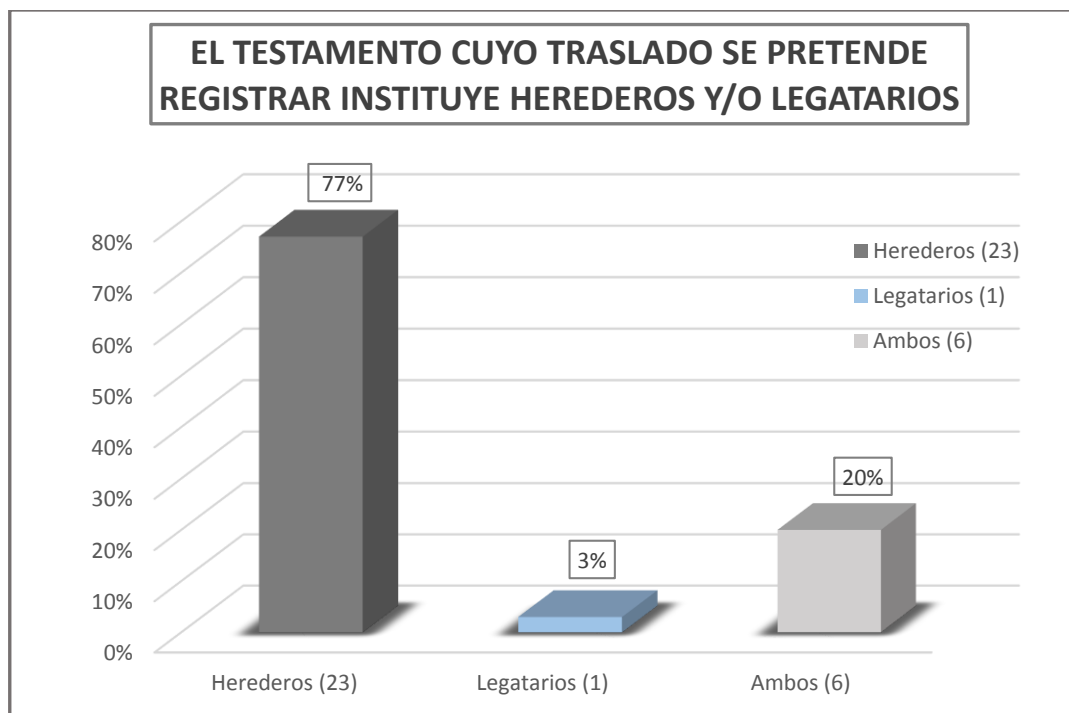
**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 1 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 solicitudes de inscripción de títulos presentadas en el Registro de Predios entre el 2015 al 2017 correspondientes a la rogatoria sobre traslado de dominio por sucesión testamentaria.

Este ítem se encuentra referido y reviste importancia debido a que como se ha citado anteriormente los herederos suceden a título universal en tanto que los legatarios únicamente a título particular; por lo que, siendo así el testamento debe citar con claridad cuál es el bien que el legado comprende y debe aplicarse la misma regla, si se está efectuando la partición física del predio asignando una de las unidades resultantes al legatario pues debe cumplirse con efectuar el procedimiento de independización previo.

**GRÁFICA N.º 1**

**INDICADORES: TESTAMENTO, HEREDEROS, LEGATARIOS**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total de las 30 solicitudes de inscripción de títulos, 23 que representan el 77% de los testamentos sobre los cuales se solicita la inscripción de la transferencia de dominio a favor de los sucesores comprenden la institución herederos únicamente, por lo cual, aún de no haberse efectuado partición alguna (física o no) de conformidad con el artículo 660° del Código Civil, desde el momento de la muerte del causante, los bienes derechos y obligaciones que forman parte de la herencia se transmiten a sus sucesores, asimismo tal como cita el artículo 735° del mismo código, esta institución será a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones a los que hicimos referencia.

Sólo una de las solicitudes de inscripción, que representa el 3% de la muestra, comprende un testamento en el que han sido instituidos solo legatarios, entendemos por tanto que en ese caso no existían herederos forzosos, de lo contrario el testador no hubiera podido disponer de la totalidad de su patrimonio en favor de terceros.

Ahora bien, en cuanto a 6 de las solicitudes de inscripción que equivalen a un 20%, los testamentos comprenden la institución de herederos y además de legatarios a la vez; no obstante, se reitera que en el caso de los legatarios, heredando suceden a título particular, por lo que necesariamente debe haberse fijado en el testamento los bienes que a éstos les van a corresponder.

**TABLA N.º 2**

**INDICADORES: PARTICIÓN FÍSICA**

<b>TESTAMENTO DISPONE DE PORCIONES FÍSICAS DEL PREDIO INTEGRANTE DE LA MASA HEREDITARIA</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	9	21	30
<b>Porcentaje</b>	30%	70%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 2 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 solicitudes de inscripción correspondientes al traslado de dominio en mérito a sucesión testamentaria.

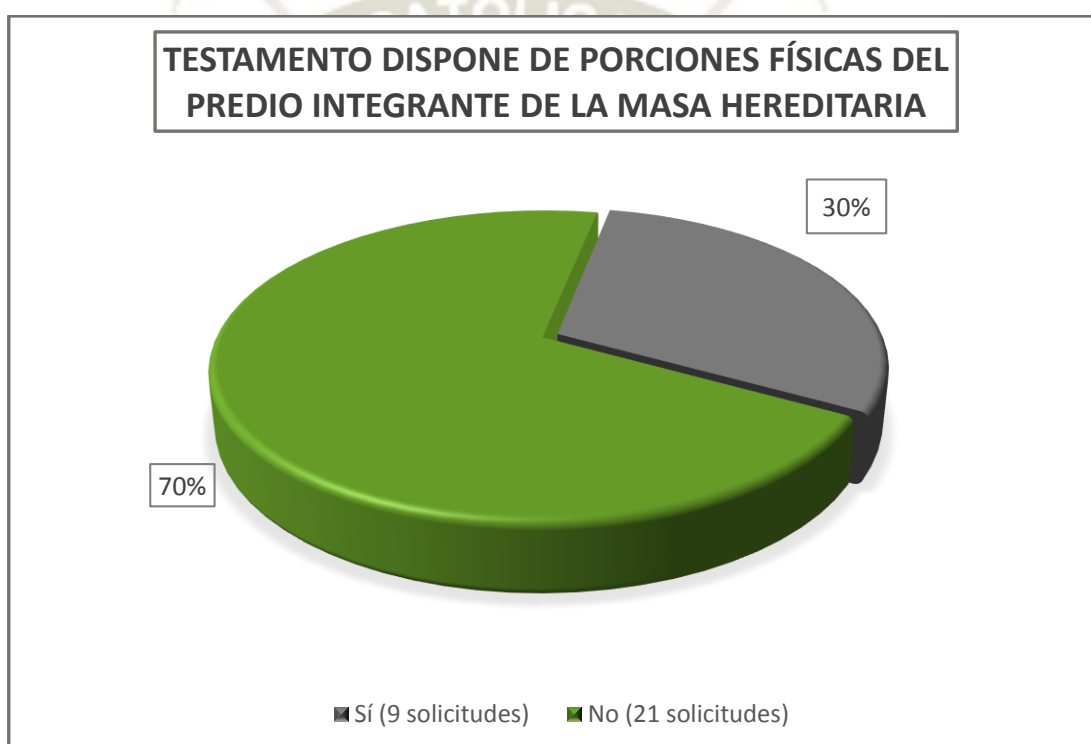
Esta interrogante se efectúa a fin de conocer cuántas de las solicitudes sobre traslado de dominio vía sucesión testamentaria comprenden la partición física efectuada por el causante.

Recuérdese que esta investigación se encuentra referida a la imposibilidad de la inscripción del traslado de dominio vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio.

En ese sentido, conoceremos si los casos en los que el causante efectúa la partición física del predio son recurrentes o son escasos.

## GRÁFICA N.º 2

### INDICADORES: PARTICIÓN FÍSICA



**Fuente:** *Elaboración propia.*

### INTERPRETACIÓN:

Del total de treinta escrituras públicas evaluadas, en el 70% de los casos la transferencia cuya inscripción se solicitó no comprendía la partición física de los bienes integrantes de la herencia, lo cual no complicó la situación de cada uno de esos títulos pues probablemente, de no contar con otro tipo de observaciones, resultaba más sencillo conseguir su inscripción.

Sin embargo en el 30% de los casos la transferencia se fundamentó en un testamento que contiene la partición física de los bienes integrantes de la herencia, como ejemplo podemos citar el siguiente:

Mediante título N° 2017-588041 se solicitó la inscripción de la transferencia de dominio por testamento otorgado por escritura pública por José Santos Valdivia Escalante (inscrito en el Registro de Testamentos con la partida N° 01037787), por el cual se dispuso lo siguiente:

*“(…)*

*CUARTA: Declaro por sus bienes: una Finca ubicada en Arequipa, signado por los números doscientos cincuentidos, doscientos cincuenticuatro, doscientos cincuentiseis, doscientos cincuentiocho y doscientos cincuentiocho A, de la Calle Beaterio y en esquina con prolongación Emmel sin número con esta calle; (…)”*

*SEXTO: Declaro que según es de verse de ese plano a los hijos de su hija premuerta Juana les deja el departamento signado con el numero doscientos cincuentidos de Beaterio a su hijo Rómulo le deja el departamento y los altos que están signados con el numero doscientos cincuenticuatro a su hija Angélica le deja el departamento y los altos signados con el número tres y entrada signada con el numero doscientos cincuentiseis; a su hijo Estanislao le deja la parcela que esta signado con el número cinco y con entrada con los números doscientos cincuentiocho y doscientos cincuentiocho –A; a su hija Regina le deja la tienda y los altos signado con el número cuatro con entrada por el Pasaje de Servicio y por prolongación Enmel, a los herederos de hijo Isauro al que en vida ya le entrego parte de su hijuela le deja el departamento ubicado en el tercer piso con entrada por el pasaje común, el lote de terreno ubicado en la urbanización semi-rural pachacutec se lo deja a su hijo Rómulo.- (…)”*

Como puede apreciarse el causante instituyó como herederos a sus 6 hijos habiendo efectuado también la partición de manera física del inmueble

considerando además la existencia de departamentos, altos, tiendas, parcelas, etc., que para el Registro no existen al no haberse llevado a cabo los procedimientos previos que correspondieran.

Conforme habíamos citado con anterioridad, casos como éste son los que esta investigación busca plasmar; no obstante más adelante veremos cuáles son las consecuencias de la partición efectuada por el testador.

**TABLA N.º 3**

**INDICADORES: INSCRIPCIÓN, INDEPENDIZACIÓN**

<b>SE ENCUENTRA INSCRITA LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	0	9	9
<b>Porcentaje</b>	0%	100%	100%

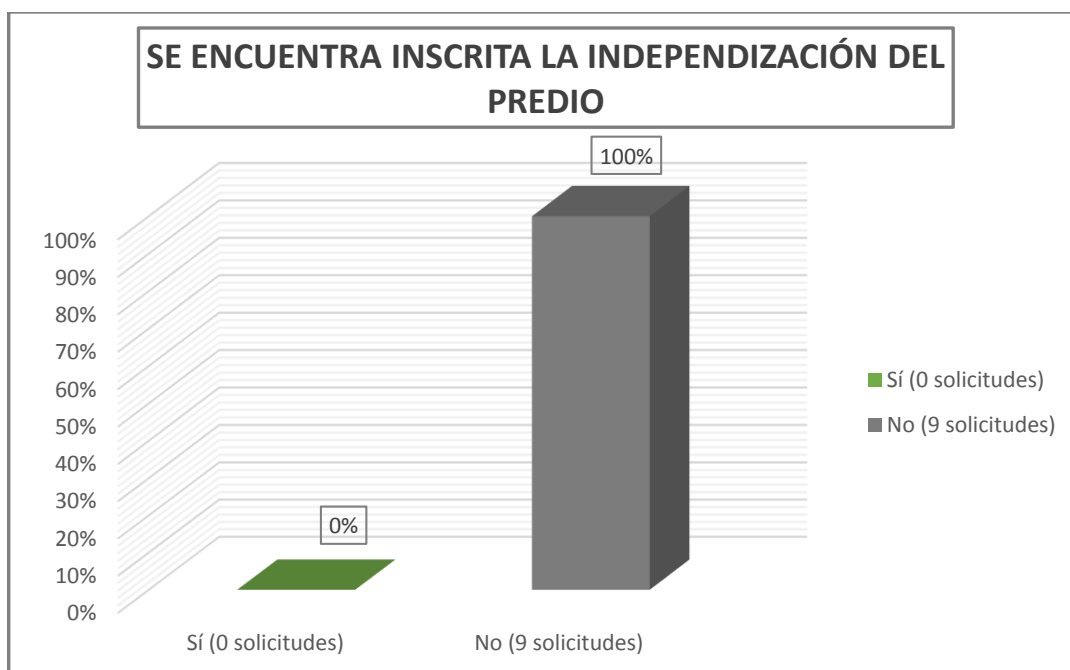
**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 3 se han tomado del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó únicamente a 9 solicitudes de inscripción de títulos, toda vez que sólo estos comprendían la transferencia de dominio por testamento que incluía la partición física de la herencia.

Este ítem se encuentra destinado a determinar si la transferencia solicitada que incluye la partición física, se efectúa acorde con el principio de especialidad por el cual por cada bien debe abrirse una partida registral independiente; circunstancia que haría viable la inscripción solicitada.

### GRÁFICA N.º 3

#### INDICADORES: INSCRIPCIÓN, INDEPENDIZACIÓN



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

En el 100% de los casos que comprenden la partición física del predio, es decir respecto de las 9 solicitudes de la muestra, no se ha inscrito la independización previa de las unidades transferidas.

En el análisis anterior, hicimos referencia al título N° 2017-588041, de éste podemos extraer que el testador efectuó la partición adjudicando “el departamento signado con el numero doscientos cincuentidos de Beaterio” “el departamento y los altos que están signados con el numero doscientos cincuenticuatro” “el departamento y los altos signados con el número tres y entrada signada con el numero doscientos cincuentiseis”; “la parcela que esta signada con el número cinco y con entrada con los números doscientos cincuentiocho y doscientos cincuentiocho” “la tienda y los altos signado con el número cuatro con entrada por el Pasaje de Servicio y por prolongación Enmel”

y *“el departamento ubicado en el tercer piso con entrada por el pasaje común”*; sin embargo de acuerdo a la revisión de los antecedentes registrales, para el Registro únicamente constaba registrado en la ficha registral N° 3625 que continúa en la partida electrónica N° 01079563 del Registro de Predios de Arequipa, el predio ubicado en la Calle Beaterio N° 256,256-A, 258, 258-A, 258-B (antes Calle Beaterio N° 252,254,256,258,258-A) y por el lado del avenida Emmel N° 200,202, (antes avenida Emmel N° 202, Antiquilla), mas no se había declarado fábrica alguna sobre el mismo ni menos aún constaba inscrita la independización de los departamentos, parcelas y tiendas a que hizo referencia el causante.

De igual forma ha acontecido en los demás casos, se ha efectuado la partición de los predios objeto del testamento sin haberse cumplido con efectuar los procedimientos previos necesarios para disponer de diferentes áreas de un solo predio como si se tratara de unidades inmobiliarias independientes.

Cabe precisar que al haberse considerado la existencia de departamentos y tiendas en algunos de los testamentos, de conformidad con la normativa estudiada en el marco teórico de esta investigación, tendría que haberse declarado las edificaciones existentes de acuerdo a las leyes Nros. 29090 o 27157; asimismo haber otorgado el correspondiente reglamento interno considerando las unidades inmobiliarias creadas a partir del seccionamiento de la fábrica; y, de haberse dispuesto de fracciones de terreno, tendría que haberse llevado a cabo el procedimiento de independización de predio rústico o urbano según correspondiera.

Es lamentable que en ninguno de los casos analizados se haya encontrado inscrita la independización previa de las áreas dispuestas en el testamento; no obstante, en la siguiente tabla y gráfica se analizará la posibilidad de que sean los sucesores quienes efectúen el procedimiento respectivo a fin de conseguir la

inscripción de la independización así como de la transferencia de dominio vía sucesión testamentaria.

**TABLA N.º 4**

**INDICADORES: INDEPENDIZACIÓN**

<b>SE PRESENTA A LA VEZ DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SUSCRITA POR LOS HEREDEROS PARA REALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	2	7	9
<b>Porcentaje</b>	22%	78%	100%

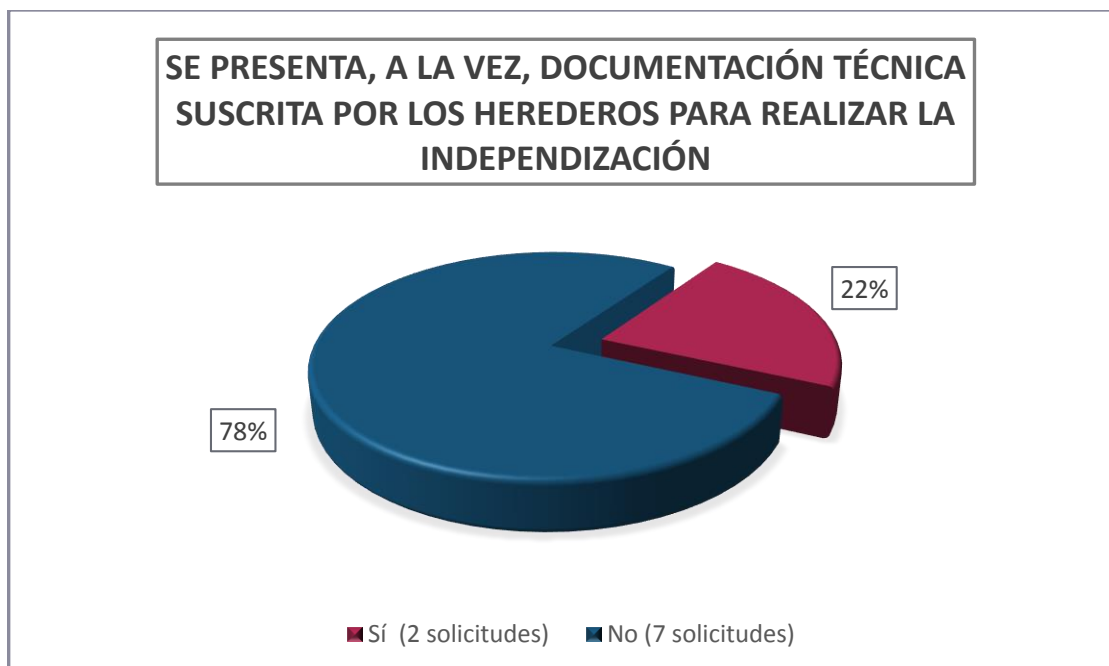
**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de la Tabla N.º 4 se han tomado considerando el análisis efectuado anteriormente que comprende la determinación de que 9 de las solicitudes de inscripción de títulos de transferencia de dominio vía sucesión testamentaria involucran la partición física del bien.

Esto por cuanto se les ha otorgado a los sucesores la posibilidad de que ellos sean quienes efectúen el procedimiento de independización respectivo a la par de solicitar la inscripción de la transferencia a su favor toda vez que el derecho de ellos fue adquirido de forma inmediata al fallecimiento del causante, de acuerdo a los términos que nuestro Código Civil contempla; por lo cual resulta válido que sean ellos quienes regularicen los procedimientos que el causante omitió, no obstante, ello podrá efectuarse conjuntamente con la respectiva solicitud de traslado de dominio por sucesión testamentaria.

## GRÁFICA N.º 4

### INDICADORES: INDEPENDIZACIÓN



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

De las 9 solicitudes que involucran el traslado de dominio en mérito a un testamento que incluye la disposición física de diferentes áreas de un predio, el 78% de las veces, únicamente comprende la rogatoria la inscripción de la transferencia de dominio de los bienes objeto de la herencia, sin que para el Registro conste independización alguna.

En cuanto a 2 de las solicitudes, que representan el 22%, se aprecia que se ha acompañado documentación técnica adicional a fin de inscribir la independización de las distintas áreas del predio que fueron dispuestas por el testador; lo cual resulta apropiado a fin de no vulnerar el principio de especialidad. Dicha documentación corresponde a planos, según se trate de declaratoria de edificación, seccionamiento, subdivisión u otros, así como el reglamento interno de corresponder.

En este último caso, la documentación referida debería reflejar el contenido del testamento.

En consecuencia, en este supuesto la rogatoria comprende la inscripción de los actos previos necesarios (declaratoria de fábrica, independización, etc.) así como la transferencia de dominio en virtud del contenido del testamento registrado, respetando de esta forma la voluntad del causante.

**TABLA N.º 5**

**INDICADORES: PARTICIÓN**

<b>SE EFECTÚAN OBSERVACIONES AL TÍTULO POR LA PARTICIÓN EFECTUADA</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	10	20	30
<b>Porcentaje</b>	33%	67%	100%

***Fuente: Elaboración propia.***

En general, debemos tener en cuenta que del total de las solicitudes de inscripción (30), tenemos que 13 de ellas comprenden la partición de la herencia, sin embargo, sólo en 9 de éstas, la partición que contiene el testamento es física.

Ahora bien, este ítem se encuentra destinado a determinar si dicha circunstancia, es decir la partición testamentaria (sea o no física), ha originado que las solicitudes de inscripción de la transferencia en virtud del testamento, hayan sido observadas.

Recuérdese que de conformidad con el artículo 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

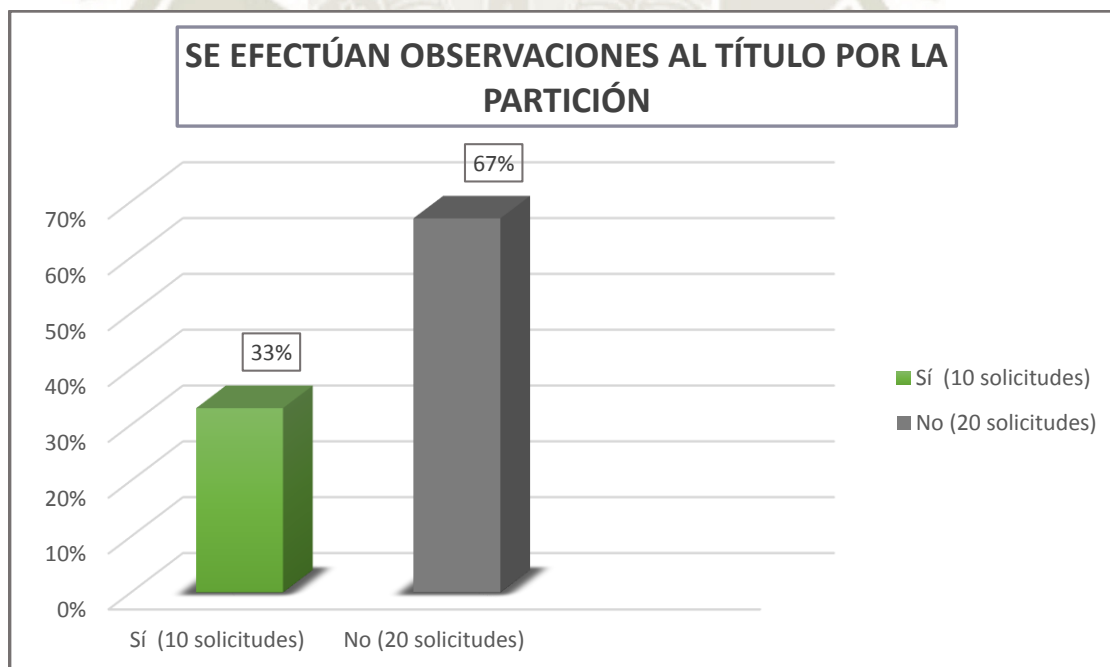
*“Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral,*

*el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título. Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. (...)*”

En ese entender, veremos cuántos de estos testamentos que contenían la cláusula sobre la partición fueron objeto de denegatoria de inscripción del título presentado sobre transferencia de dominio por sucesión testamentaria, precisamente, por no haber efectuado los actos previos necesarios para la independización de cada una de las áreas dispuestas por el testador.

#### GRÁFICA N.º 5

##### INDICADORES: PARTICIÓN



**Fuente: Elaboración propia.**

## INTERPRETACIÓN:

Del total de las 30 solicitudes, 10 de ellas que representan el 33%, han sido observadas por la partición siendo que como ejemplo de ello, citaremos sólo dos casos en los que se aprecia lo siguiente:

Mediante el Título N° 2015-108286 se solicitó la inscripción de la transferencia de dominio en mérito del testamento registrado en la Partida N° 110088502 del Registro de Testamentos de Arequipa, no obstante el registrador a cargo observó:

“(…)

2.2. Asimismo, el testador **en partición testamentaria ha dispuesto el bien por tabladas a favor de sus herederos, sin embargo, no obra inscrita independización alguna**, por lo que a fin de proceder con lo solicitado, sírvase regularizar, en trámite a parte, la independización del predio 11088502 conforme obra del testamento, en virtud de ello no resulta procedente la inscripción del testamento hasta que no se regularice previamente la respectiva subdivisión e independización, por cuanto 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.

(…)”

Asimismo mediante el Título N° 2017-588041 se solicitó la transferencia de dominio vía sucesión testamentaria inscrita en la partida N° 01037787 del Registro de Testamentos de Arequipa; habiéndose observado el título de la siguiente forma:

“(…)

2.2.- De la escritura pública indicada, clausula sexta, se aprecia que el testador **ha dispuesto del predio inscrito en la partida N° 1079563 a favor de sus herederos instituidos, por departamentos y/o tiendas no**

**existiendo en el antecedente registral inscripción alguna que permita individualizar cada sección.**

*2.3.- En consecuencia, previamente la interesada deberá regularizar la inscripción del acto previo necesario (modificación de fábrica, reglamento interno e independización de cada unidad inmobiliaria) a fin de proceder conforme se solicita.*

(...)"

De ello hemos podido apreciar que la observación recurrente se encuentra referida a que en los testamentos se ha dispuesto de distintas unidades inmobiliarias que para el Registro no existen; además de ello en todos los casos se hizo mención a los usuarios del servicio, que previamente deberían efectuar el procedimiento de independización respectivo.

Podemos entonces determinar que la falta de independización de las áreas objeto de la partición testamentaria, constituye un defecto subsanable del título que da mérito a que no proceda la inscripción de la transferencia de los bienes integrantes de la herencia en tanto no se cumpla con efectuar los actos previos necesarios para ello.

Por lo tanto, si el testador ha efectuado la partición material de la herencia sin haber realizado el procedimiento de independización respectivo de las unidades inmobiliarias dispuestas, dicha circunstancia constituye un eventual perjuicio para los herederos en vista a que no podrán inscribir su derecho mientras no cumplan con regularizar la independización que su causante planteó en el testamento.

Adicionalmente tenemos que en 20 de las solicitudes de inscripción que representan el 67%, no existen observaciones respecto a la partición de los predios, por lo tanto, no existiría inconveniente alguno relacionado al tema estudiado mediante la presente.

TABLA N.º 6

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**

EXISTEN OTRAS OBSERVACIONES			
	Sí	No	Total
Cantidad	25	5	30
Porcentaje	83%	17%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

Los datos de esta tabla corresponden a la cantidad de solicitudes de inscripción de título que han sido observadas por razones adicionales a la partición testamentaria efectuada por el causante; no obstante con la precisión de que de no haberse efectuado la partición referida, se habrían efectuado distintas observaciones por otro tipo de defectos subsanables respecto a los títulos presentados.

Recordemos que para esta investigación la falta de independización de las áreas dispuestas por el testador origina que no pueda registrarse la transferencia de dominio de éstas, en mérito de sucesión testamentaria inscrita.

Cabe precisar que de no haberse producido de aquella forma la disposición de los bienes hereditarios (partición física) creemos que resultaría más sencilla la inscripción de la transferencia de propiedad, siempre que las demás observaciones fueran fácilmente subsanables.

GRÁFICA N.º 6

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total de las 30 solicitudes de inscripción, tenemos que 25 de ellas, que representan el 83% de la muestra, han sido observadas por otras razones diferentes a la partición, sin embargo es necesario recordar que 10 de ellas sí fueron observadas por el acto de partición efectuado por el causante, como apreciamos en la tabla y anterior gráfica.

En el caso de 5 solicitudes que representan el 17% éstas no fueron observadas por razones diferentes a la falta de independización de las áreas dispuestas sin haberse realizado la independización; de este grupo de solicitudes cabe precisar que 2 de ellas, fueron inscritas sin haber contado con ninguna observación desde su ingreso, por lo cual respecto a éstas se registró de forma directa la transferencia de dominio por sucesión testamentaria, la cual no incluía la partición física de ningún predio.

TABLA N.º 7

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**

<b>LAS OBSERVACIONES FUERON SUBSANADAS</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	3	25	28
<b>Porcentaje</b>	11%	89%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

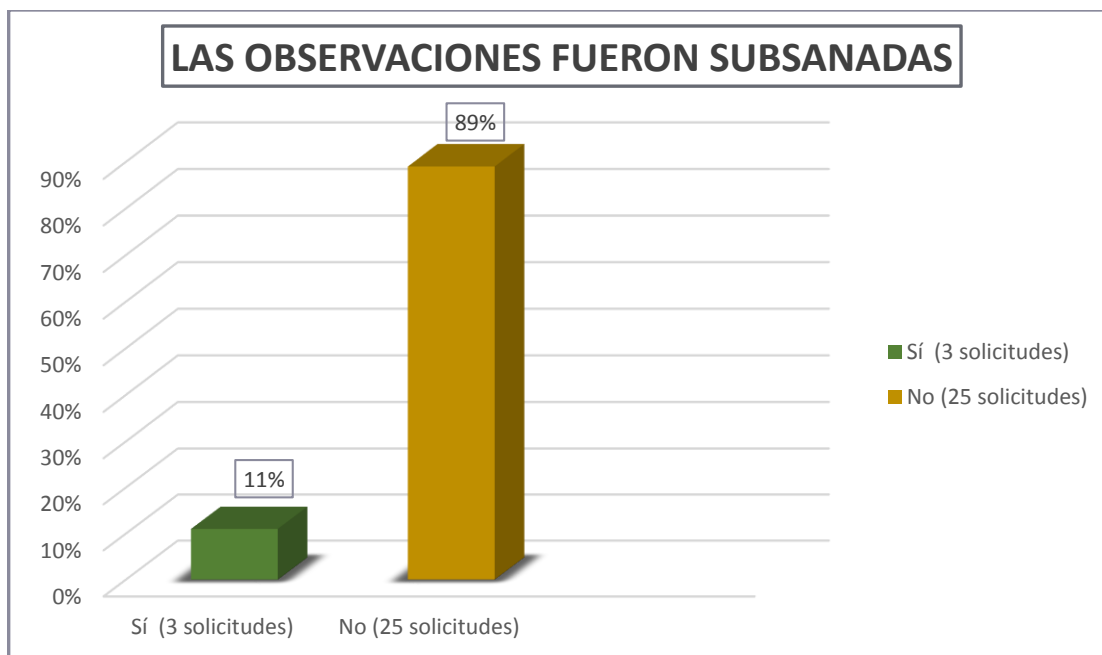
Los datos de esta tabla corresponden a la cantidad de solicitudes de inscripción de títulos que fueron subsanadas una vez que se efectuaron las observaciones respectivas.

En este caso debemos considerar que del total de 30 solicitudes de inscripción, 28 de ellos fueron observadas en tanto que 2, como se citó con anterioridad, fueron objeto de inscripción directa al no haberse detectado defecto alguno en su tramitación.

De esta tabla podemos extraer que no resulta sencillo subsanar algunas de las observaciones efectuadas, principalmente la referida a la falta de independización de las distintas unidades inmobiliarias a que hace referencia el testamento y que se pretenden transferir en virtud de aquél.

## GRÁFICA N.º 7

### INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL



**Fuente:** *Elaboración propia.*

#### INTERPRETACIÓN:

Tenemos que de las 28 solicitudes de inscripción de títulos correspondientes a la transferencia de dominio vía sucesión testamentaria observadas, respecto a 3 de ellas que equivalen al 11% fueron subsanadas, pues conforme puede advertirse del seguimiento del estado de las mismas, en todos estos casos, una vez producido del reingreso vía subsanación, los títulos fueron inscritos.

Asimismo es de notarse que en estos 3 casos, las observaciones no tenían relación alguna con el tema de la falta de independización de unidades inmobiliarias, toda vez que los testamentos en cuyo mérito se solicitaba la inscripción de las transferencias respectivas, no comprendía acto de partición física.

De otro lado, en cuanto a 25 solicitudes observadas que representan el 89% no se efectuó el reingreso de los títulos con fines de subsanación, quizás por la

complejidad que ello meritaba y/o por no estar de acuerdo con el pronunciamiento de los registradores a cargo.

**TABLA N.º 8**

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**

<b>TÍTULO FUE OBJETO DE RECURSO DE APELACIÓN</b>			
	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	23	2	25
<b>Porcentaje</b>	92%	8%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

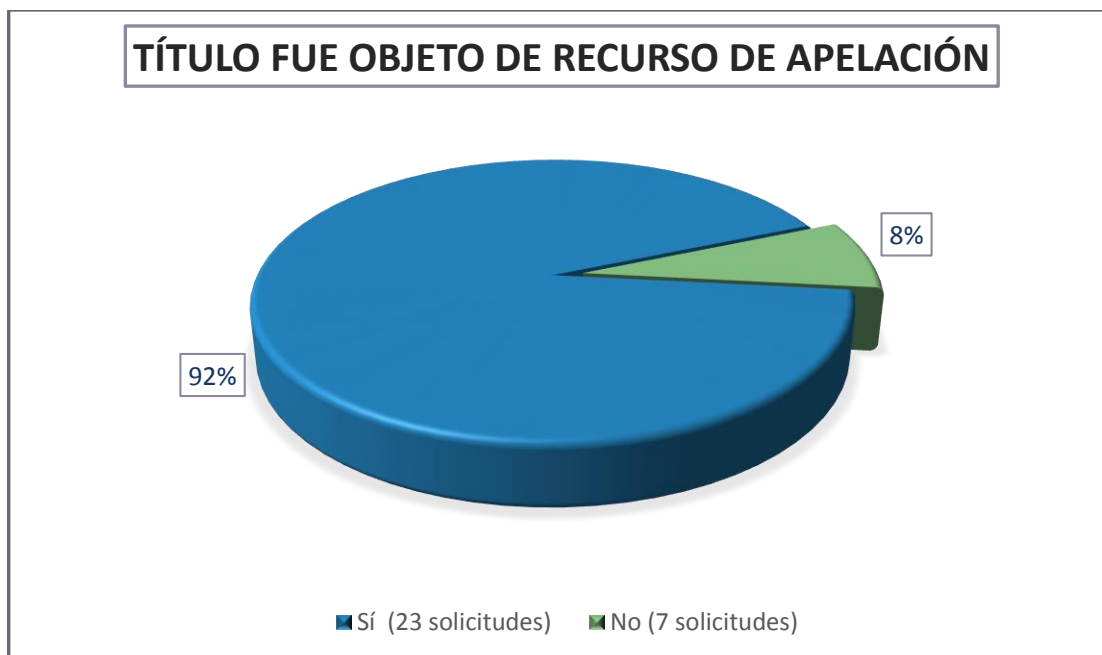
Los datos de esta tabla corresponden a la cantidad de solicitudes de inscripción de títulos observados pero que no fueron objeto de subsanación alguna sino que, en aplicación del artículo 142 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos fueron materia del recurso de apelación interpuesto en contra de las decisiones del registrador público a cargo de su calificación.

En ese sentido, debemos considerar que de la muestra, 25 solicitudes de inscripción fueron observadas mas no se efectuó la subsanación respectiva una vez formulada la esquila de observación.

Es respecto de estas 25 solicitudes que se verificará si fueron objeto del recurso de apelación.

GRÁFICA N.º 8

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total, de 25 solicitudes de inscripción de títulos que fueron observadas, 2 de ellas (que equivalen al 8%) no fueron objeto de apelación ni tampoco fueron subsanadas por lo cual, en ambos casos, la vigencia del asiento de presentación de los mismos venció.

Sin embargo respecto de 23 solicitudes (que representan el 92%) luego de formuladas las observaciones respectivas, se interpuso el recurso de apelación respectivo en contra de ellas, con el objeto de que se revocara la decisión del registrador y se dispusiera la inscripción del título.

De esta forma podemos apreciar que en la mayoría de los casos los títulos han sido impugnados.

TABLA N.º 9

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**

PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL REGISTRAL				
	Confirma	Revoca	Mixta	Total
<b>Cantidad</b>	10	6	7	23
<b>Porcentaje</b>	44%	26%	30%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

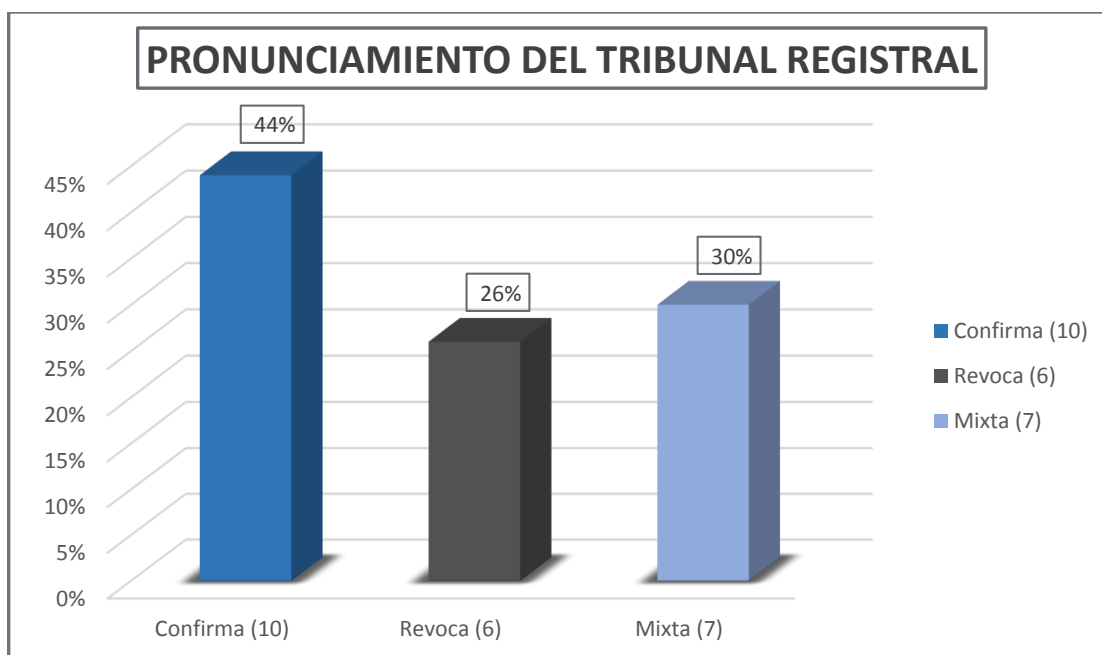
Los datos de la Tabla N° 9 han sido tomados del análisis del instrumento utilizado para la técnica de la observación documental, siendo ésta la ficha de observación estructurada, la cual se aplicó a una cantidad de 30 solicitudes de inscripción de títulos referidos a la rogatoria sobre traslado de dominio vía sucesión testamentaria, presentadas ante el Registro de Predios de Arequipa.

Es así que respecto de 23 solicitudes observadas que fueron objeto de apelación conoceremos cuál fue el pronunciamiento que emitió el Tribunal Registral, principalmente en cuanto al tema de la falta de independización de las áreas dispuestas por el causante en el testamento en mérito del cual se solicita la inscripción de las transferencias respectivas.

Cabe precisar que el artículo 54 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia administrativa registral, que resuelve las apelaciones interpuestas contra los pronunciamientos de los Registradores y/o Certificadores que de alguna manera rechazan una inscripción o la expedición de un servicio de publicidad.

GRÁFICA N.º 9

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

En cuanto a las apelaciones interpuestas del total de 23 títulos apelados tenemos que en 6 casos que representan el 26% el Tribunal Registral revocó las observaciones y dispuso la inscripción de los títulos respecto a las transferencias de dominio en mérito de la sucesión testamentaria inscrita con anterioridad; no obstante, podemos apreciar que en dichos casos, las observaciones no se encontraban referidas a la falta de inscripción de actos previos como la independización de algún bien inmueble sino que fueron producto de otro tipo de defectos subsanables que dieron mérito a la observación por parte de los Registradores Públicos.

Ahora bien, en el 44% de los casos (10 títulos apelados) se confirmó la denegatoria de inscripción, sin embargo cabe precisar de estos 10 títulos, 3 de ellos no comprendían la inscripción de la transferencia de dominio vía sucesión

testamentaria que contenía partición alguna; no obstante en 7 de ellos que sí comprendían dicha partición testamentaria, la decisión del Tribunal fue la de confirmar las observaciones formuladas, principalmente por las siguientes razones:

“(…)

*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.*

*En ese sentido, el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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.*

*En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral, en el XC Pleno Registral celebrado el 27 y 28 de junio de 2012, en el que adoptó el siguiente acuerdo, que resulta vinculante para los miembros del Tribunal Registral:*

#### *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".*

*Por lo que en el presente caso, ha quedado establecido que el testador José Santos Valdivia Escalante distribuye el predio submateria a favor de sus hijos (herederos) Estanislao, Isauro, Juana, Regina y Rómulo (Valdivia Bellido) y a su hija Angélica Valdivia Palomino; sin embargo, de la partida registral 01079563 no fluye que se haya registrado el predio con la descripción física efectuada por el testador, ni tampoco el reglamento*

*interno y titularidad exclusiva a favor del testador; que permitan, conforme al principio de especialidad, efectuar el traslado de dominio solicitado en la forma señalada por el testador, debiendo para ello cumplirse con dichos actos previos.*

(...)<sup>84</sup>

Podemos apreciar entonces que el Tribunal Registral ha ratificado la postura respecto a que no procede la inscripción de los títulos referidos a la transferencia de dominio vía sucesión testamentaria cuando no se han producido los actos necesarios previos para disponer de diferentes áreas de un bien inmueble, como puede ser la independización del mismo por seccionamiento, en el que incluso tendría que haberse declarado la edificación respectiva, así como la subdivisión o fraccionamiento del terreno en sí contándose incluso con un acuerdo aprobado por el propio Tribunal Registral en el XC Pleno Registral celebrado el 27 y 28 de junio de 2012 respecto a la partición efectuada por testamento, cuyo tenor es el siguiente:

### **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".*

No obstante, es menester tener en cuenta que adicionalmente a todas las resoluciones analizadas, el Tribunal Registral recientemente, en un caso similar a los evaluados agregó la posibilidad de que los títulos en virtud de los cuales se solicitara la inscripción de transferencia en mérito a sucesión testamentaria que incluye la partición física del bien, se registrara únicamente la transferencia de dominio sin incluir ésta última. Los argumentos para dicha decisión fueron los siguientes:

---

<sup>84</sup> Fundamentos tomados de la Resolución N° 397-2017 -SUNARP-TR-A del 03.07.2017.

“(...)

*7. Sin embargo, y atendiéndose a que 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, y 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>85</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>86</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.*

*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>87</sup> coincide en afirmar que cuando las disposiciones*

---

<sup>85</sup> DE DIEGO, Clemente, citado por Augusto Ferrero en Tratado de Derecho de Sucesiones. Grijley, 6ta. Edición, p.325.

<sup>86</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>87</sup> Entre otras, a través de la Resolución N° 212-98-ORLC/TR del 29/ 5/1998.

*testamentarias resulten oscuras, ambiguas, inexpresivas, contradictorias o incompletas, son aplicables de manera supletoria, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza de estas declaraciones “mortis causa”, 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>88</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>89</sup> precisa que en primer término, la interpretación debe conducir a desentrañar el genuino pensamiento del testador. Pero ello no implica que so pretexto de interpretarla, 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 refiere que la interpretación de un testamento supone investigar la voluntad real del testador por todos los medios posibles.<sup>90</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*

---

88 Derecho de Sucesiones. Editorial Imprenta Amauta S.A. 1966. pp. 62.

89 Tratado de las Sucesiones. Tomo III, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1984. pp.134.

90 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.*

**8.** *En esta línea, y si bien como se desprende del testamento, el testador a instituido a sus herederos tal y como lo señala el artículo 735 del Código Civil “La institución de herederos es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos....”. Lo cierto es que al no poderse inscribir las disposiciones del testador respecto de la partición, por cuanto éste no es único propietario del predio sino la sociedad conyugal, lo que la hace inválida, además no se encuentran individualizados los bienes en la partición efectuada por el testador (área, medidas perimétricas, etc.); **entonces lo que cabría únicamente es la inscripción de la institución de los herederos en la partida registral N° 01129831, sin la inclusión de la partición.***

*Para ello se requiere que el presentante se desista de la inscripción de la partición efectuada por el causante en la cláusula sexta del testamento, cumpliendo con la formalidad establecida en el artículo 13 del RGRP.*

*(...)<sup>91</sup>*

De dicho análisis puede advertirse que el Tribunal busca dar prioridad a la voluntad del causante, que es precisamente la transferencia de su patrimonio a sus herederos, realizando la interpretación del testamento, sin embargo termina modificando la voluntad de éste toda vez que de efectuarse la inscripción de la transferencia respectiva, todos los herederos serían copropietarios de los bienes heredados, no obstante la voluntad del causante fue la de partir los bienes a fin de que no existiera copropiedad alguna sobre los mismos.

Aunado a ello tenemos que de haberse designado legatarios, sucediendo éstos a título particular, definitivamente no cabría la posibilidad de que hereden a título

---

<sup>91</sup> Fundamentos tomados de la Resolución N° 605-2018-SUNARP-TR-A del 06.09.2018.

universal como los demás sucesores, por lo cual no cabría la inscripción en los mismos términos a los planteados por el Tribunal Registral.

Finalmente, respecto a 7 solicitudes apeladas, que representan el 30% la decisión de la instancia superior ha sido mixta, es decir ha confirmado y revocado a la vez diferentes observaciones, no obstante las mismas no se encontraban referidas a la falta de inscripción de actos previos como la independización de los bienes conformantes de la herencia.

Sin perjuicio de los resultados analizados es necesario hacer referencia al criterio establecido por la Corte Suprema de Justicia del Perú, mediante la **Casación N° 189-2017 LIMA NORTE**, correspondiente a un proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, recurso interpuesto por Lucrecia Hilda Velásquez Santillán de Amado de la sentencia de vista de fecha 13.07.2016, que revocó la sentencia apelada, la misma que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada.

La casación tuvo como principales fundamentos los siguientes:

- ❖ La demanda plantea la desocupación y entrega del departamento ubicado en la segunda planta, en la parte posterior de una edificación.
- ❖ Los progenitores de la demandante otorgaron testamentos por escritura pública en los que adjudicaron una parte de la edificación construida sobre el terreno a cada uno de sus hijos, a ella le adjudicaron el departamento ubicado en el segundo piso de la parte posterior, por lo tanto es legítima propietaria de dicho bien.
- ❖ La primera instancia declaró fundada la demanda tomando en consideración que conforme a los testamentos otorgados por lo causantes, la demandante ha sido instituida heredera de sus padres, al igual que el demandado;

sostiene además que si bien en la partida registral no obra la independización de cada sección del inmueble debido a que se requiere previamente la inscripción de la declaratoria de fábrica; ello no contradice el derecho de propiedad transferido en virtud a las adjudicaciones efectuadas mediante la disposiciones testamentarias.

- ❖ La Sala Superior revocó y declaró infundada la demanda tomando como sustento que el predio está sujeto a un régimen de copropiedad pues las partes, al igual que los demás herederos, no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien; por el contrario, sus derechos recaen sobre la totalidad del predio en proporción a sus cuotas ideales; agrega además que el porcentaje adquirido y determinado en el testamento no se encuentra plenamente identificado pues registralmente existe copropiedad sobre la totalidad del inmueble y no se ha acreditado la independización.
- ❖ Tras el fallecimiento de sus causantes, las partes adquirieron el derecho de propiedad sobre los bienes que les fueron adjudicados por testamento, conforme a los artículos 660 y 686 del Código Civil; de este modo resulta irrelevante para resolver la controversia que exista o no declaratoria de fábrica de los bienes heredados, y si esta se encuentra inscrita en los Registros Públicos; pues, esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria.
- ❖ En consecuencia, la Sala Superior ha incurrido en motivación defectuosa al expedir la sentencia impugnada; pues, ha concluido que el derecho de propiedad ostentado por la demandante sobre el predio sub litis se encuentra sujeto a un régimen de copropiedad, debido a que no consta en los Registros Públicos su respectiva independización; sin considerar que, a través de los mencionados testamentos, los causantes de las partes expresaron en vida su voluntad de dividir sus bienes entre sus herederos, precisando la parte

que le corresponde a cada uno de ellos; de ahí que se encuentre debidamente identificado el bien sub litis y su titular.

Es así que básicamente considerando que resulta irrelevante el hecho de que el bien no se encuentre independizado e inscrito en los Registros Públicos, toda vez que esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria, se declaró fundado el recurso de casación, casaron la sentencia de vista, declararon nula la misma y finalmente confirmaron la sentencia apelada que declaraba fundada la demanda.

En ese sentido, se tiene que la Corte Suprema ha ratificado la postura de que la transferencia de dominio de los bienes integrantes de la herencia se produce al fallecimiento del causante; ahora, si bien el testamento comprende la transferencia de diferentes unidades inmobiliarias que no han sido regularizadas en los Registros Públicos, dicha circunstancia no puede afectar el derecho que asiste a los sucesores, toda vez que la transferencia no está condicionada a la inscripción de la fábrica y la correspondiente independización del predio.

Sin embargo, habiendo cobrado tanta importancia el Registro, es recomendable llevar a cabo todos los procedimientos necesarios a efectos de que la realidad extra registral se vea reflejada en los Registros Públicos, y no tenga que acudir a la vía judicial a efectos de tener certeza respecto de la titularidad que ostentan con posterioridad los sucesores.

Además, como hemos podido apreciar, el criterio de la Sala Superior (posteriormente revocado por la Sala Suprema), fue considerar que sobre todo el predio en Litis existía copropiedad, y esto, por precisamente haberse efectuado la inscripción del traslado de dominio de los causantes, en bloque y no conforme a las disposiciones testamentarias que incluían la partición; siendo

dicha transferencia acorde con el criterio del Tribunal Registral de priorizar la institución de herederos sin registrar la partición testamentaria efectuada.

**TABLA N.º 10**

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**

<b>CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO</b>			
	<b>Inscrito</b>	<b>Tachado</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad</b>	17	13	30
<b>Porcentaje</b>	57%	43%	100%

**Fuente: Elaboración propia.**

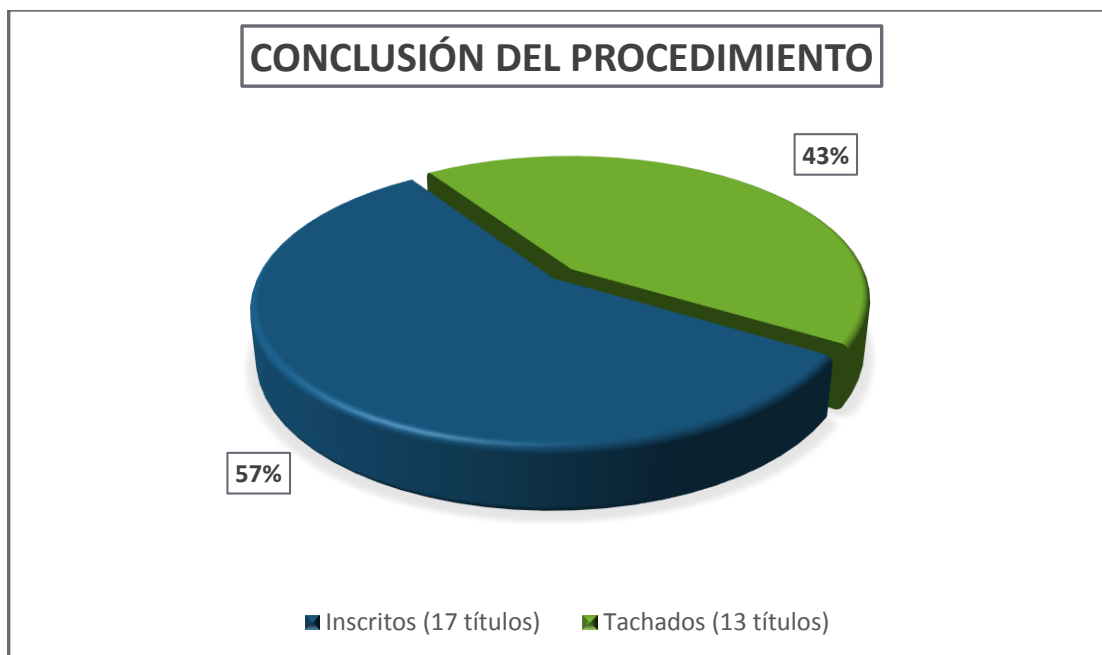
La Tabla N° 10 refleja la cantidad de solicitudes de inscripción de títulos sobre transferencia de dominio vía sucesión testamentaria analizadas con el instrumento utilizado para la técnica de la observación documental (ficha de observación estructurada) que lograron su inscripción en el Registro de Predios así como aquellos títulos que fueron finalmente tachados.

En esta parte del análisis, independientemente de si los títulos fueron observados por una u otra razón, conoceremos cómo culminó el procedimiento registral para cada uno de ellos.

Cabe precisar que el procedimiento registral culmina con la inscripción del título presentado o con el vencimiento de la vigencia del asiento de presentación respectivo.

GRÁFICA N.º 10

**INDICADORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL**



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**INTERPRETACIÓN:**

Del total de 30 solicitudes de inscripción de títulos de transferencia de dominio vía sucesión testamentaria, presentadas en el periodo 2015-2017, 17 de ellas que representan el 57% fueron inscritas, es decir accedieron al Registro, lo cual resulta beneficioso para los usuarios del servicio en vista a que pueden ejercer las ventajas que el Registro ofrece a quienes inscriben su derecho, tales como la oponibilidad que le permiten a los titulares excluir a terceros ajenos que puedan perturbar su ejercicio; así como ver incrementado el valor del predio en razón a que se encuentra perfectamente saneado; lo cual les permite gravarlo o disponer de él por un mayor monto.

En un porcentaje del 43% (13 títulos) fueron tachados por haber transcurrido el tiempo de vigencia del asiento de presentación de cada uno sin haber subsanado

las observaciones formuladas y que en algunos casos han sido confirmadas por el Tribunal Registral.

Es dentro de este último grupo que se encuentran aquellas solicitudes observadas por no haberse realizado los actos previos necesarios consistentes en la independización de las diferentes unidades inmobiliarias, cuya existencia contempló el testamento al haber efectuado el causante, la partición.

Consecuentemente podemos ver que la partición física testamentaria no ha podido ser inscrita en el Registro de Predios durante el periodo analizado (2015-2017), resultando un perjuicio para los sucesores quienes no han podido acceder a la inscripción de la transferencia por la sucesión testamentaria a su favor, continuando entonces publicitándose en las partidas respectivas el derecho que el causante tiene en las mismas, pese a no ser de esta forma en la realidad extra registral.

En este caso, apreciamos que el Registro no estaría otorgando una adecuada publicidad respecto de algunos bienes inmuebles, no obstante, por no haberse llevado a cabo alguno de los procedimientos necesarios para la disposición de bienes, por parte del testador.

Finalmente, cabe resaltar entonces que respecto a la solicitud de inscripción de traslado de dominio vía sucesión testamentaria, en la mayoría de los casos, la rogatoria no tuvo acogida registral.

#### **4. CUADRO DE MATRICES**

A continuación se grafican los respectivos cuadros de matrices referidos a la aplicación del instrumento de la ficha de observación estructura, el mismo que comprende el análisis de los aspectos que fueron evaluados sobre los testamentos por escritura pública inscritos en el Registro de Testamentos de Arequipa así como de las solicitudes de inscripción de traslado de dominio vía sucesión testamentaria, Arequipa, periodo 2015-2017.

**MATRIZ N° 1 - SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA, AÑO 2015 Y TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS**

	TÍTULO POR EL QUE SE SOLICITA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	TESTAMENTO INSCRITO EN LA PARTIDA:	SUCESORES	PARTICIÓN	OBS. POR PARTICIÓN	OBS. POR OTRAS RAZONES	APELADO	DECISIÓN DEL TRIBUNAL	CULMINA
1	2015-4963	1044168	Legatarios	Sí	Sí	Sí	Sí	Confirma	Tachado
2	2015-7304	1043252-1043253	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/Insc	Tachado
3	2015-15287	11006820	Herederos	Sí	Sí	Sí	Sí	Confirma	Tachado
4	2015-25109	1041960	Herederos y legatarios	Sí pero no física	No	Sí	Sí	Revoca/confirma	Tachado
5	2015-27145	11084073	Herederos y legatarios	No	No	Sí	Sí	Confirma	Tachado
6	2015-64791	11084540	Herederos	Sí pero no física	No	Sí	Sí	Revoca/confirma	Inscrito
7	2015-92632	11019385	Herederos	Sí	Sí	Sí	No	--	Tachado
8	2015-107656	11261955	Herederos	Sí	Sí	Sí	Sí	Confirma	Tachado
9	2015-108286	11165959	Herederos	Sí	Sí	Sí	Sí	Confirma	Tachado
10	2015-151796	11019385	Herederos	Sí	Sí	Sí	No	--	Tachado

**Fuente: Elaboración propia**

**MATRIZ N° 2 - SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA, AÑO 2016 Y TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS**

	TÍTULO POR EL QUE SE SOLICITA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	TESTAMENTO INSCRITO EN LA PARTIDA:	SUCESORES	PARTICIÓN	OBS. POR PARTICIÓN	OBS. POR OTRAS RAZONES	APELADO	DECISIÓN	CULMINA
1	2016-3384	11071754	Herederos y legatarios	Sí	Sí	No	Sí	Confirma	Tachado
2	2016-22875	11221471	Herederos	No	No	Sí	Sí	Confirma	Tachado
3	2016-954911	1039644	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/ins	Inscrito
4	2016-300704	11320700	Herederos	Sí pero no física	No	Sí	Sí	Conf/amplia/rev	Tachado
5	2016-399502	11033759	Herederos	Sí	Sí	Sí	Sí	Confirma	Inscrito
6	2016-600441	11009112	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/insc	Inscrito
7	2016-600779	11009117	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/insc	Inscrito
8	2016-1476456	11042066	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/insc	Inscrito
9	2016-1825191	1039238	Herederos	Sí pero no física	Sí	No	Sí	Revoca/insc	Inscrito
10	2016-1914967	11044227	Herederos y legatarios	No	No	Sí	Sí	Confirma	Tachado

**Fuente: Elaboración propia**

**MATRIZ N° 3 - SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA, AÑO 2017 Y TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS**

	TÍTULO POR EL QUE SE SOLICITA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	TESTAMENTO INSCRITO EN LA PARTIDA:	SUCESORES	PARTICIÓN	OBS. POR PARTICIÓN	OBS. POR OTRAS RAZONES	APELADO	DECISIÓN	CULMINA
1	2017-50570	11300680	Herederos	No	No	No	No		Inscrito
2	2017-174558	1039839	Herederos	No	No	Sí	No		Inscrito
3	2017-588041	1037787	Herederos	Sí	Sí	No	Sí	Confirma	Tachado
4	2017-599462	11319607	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/Confirma	Tachado
5	2017-650256	111403095	Herederos	No	No	Sí	Sí	Revoca/Confirma	Tachado
6	2017-1006490	11203160	Herederos	No	No	Sí	No		Inscrito
7	2017-1092490	11330847	Herederos y legatarios	No	No	Sí	Sí	Revoca/Confirma	Tachado
8	2017-1183791	11105219	Herederos	No	No	No	No		Inscrito
9	2017-1742890	11043454	Herederos	No	No	Sí	No		Inscrito
10	2017-2715953	11004601	Herederos y legatarios	No	No	Sí	Sí	Revoca/confirma	Inscrito

**Fuente: Elaboración propia**

## CONCLUSIONES

### PRIMERA:

Al fallecimiento de una persona los bienes, derechos y obligaciones de éste se transmiten a sus sucesores, sin embargo en la realidad no basta invocar dicha circunstancia para poder ejercitar los atributos propios del derecho de propiedad adquirido sino que resulta recomendable y ventajoso (mas no obligatorio) solicitar la inscripción de la transferencia de dominio vía sucesión testamentaria, en el Registro correspondiente, siempre que el contenido del testamento sea congruente con los antecedentes registrales que obran en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; no obstante, debe precisarse que dicha inscripción conforme al sistema que rige nuestro Ordenamiento Jurídico, no es constitutiva de derechos.

### SEGUNDA:

Las causas que imposibilitan la inscripción de la transferencia de dominio de los bienes heredados comprenden la falta de orientación de las personas respecto a los temas estudiados pues, se desconoce que primero deben llevarse a cabo los procedimientos de independización necesarios respecto de las áreas del predio (como subdivisión, seccionamiento de una edificación previa declaratoria de fábrica, etc.) para su posterior transferencia; asimismo la informalidad que respecto a dichos procedimientos existe; lo cual origina que se otorguen diversos testamentos conteniendo la partición física del bien o bienes integrantes de la masa hereditaria considerando la existencia de unidades inmobiliarias que no existen para el Registro; incluso contraviniendo normas técnico-legales como las de edificación, lo cual conlleva que al

disponerse de porciones físicas a favor de los herederos, éstas no puedan ser independizadas y por tanto se dificulta la inscripción de la transferencia a favor de los sucesores según los términos del testamento.

### **TERCERA:**

La falta de independización de las distintas áreas de algunos predios del causante, es decir, la partición física efectuada por aquél, origina que cuando los sucesores pretendan inscribir su derecho de propiedad, según los términos del testamento, las solicitudes de inscripción del título respectivo, sean observadas y en prácticamente la totalidad de los casos no logren la inscripción sin que previamente regularicen los actos de independización que correspondan; ello origina un perjuicio para los sucesores quienes no pueden disfrutar de las ventajas que otorga el Registro, asimismo vemos que el Registro continúa publicitando como titular de los bienes constituyentes de la herencia al causante mas no la realidad extraregstral en la que son los sucesores quienes cuentan con el derecho de propiedad sobre aquellos, adquirido al fallecimiento del causante.

### **CUARTA:**

En el futuro para otorgar testamento, el testador debe tomar en cuenta qué bienes tiene y disponer de ellos de acuerdo a lo que la normatividad le permite, efectuando de corresponder la partición física si previamente ha realizado los procedimientos necesarios para tal fin, sin embargo en los casos en los que se ha otorgado el testamento que comprende la partición citada, corresponde a los sucesores llevar a cabo los procedimientos necesarios para la independización de las distintas áreas del predio; asimismo de proceder podrá solicitarse únicamente la inscripción de la institución de herederos (no legatarios) sin considerar la partición (a criterio del Tribunal Registral) no

obstante, con ello no se estaría respetando finalmente la voluntad plena del causante.

En ese sentido se encuentra probada la hipótesis planteada toda vez que el testamento otorgado efectuando la partición física del bien, sin haberse realizado los procedimientos previos de independización necesarios acorde con las normas técnico-legales respectivas, origina que exista imposibilidad de inscribir en el Registro de Predios el traslado de dominio de los bienes de acuerdo a los términos del testamento.



## SUGERENCIAS

### **PRIMERA:**

El Registro no es constitutivo de derechos en muchos casos, sin embargo resulta ventajoso para quien accede a la inscripción poder disfrutar de los beneficios que otorga el Registro, por lo cual sugerimos que se registre todo acto inscribible en la partida respectiva; en este caso, concretamente, nos referimos a la inscripción de la transferencia de los bienes integrantes de la masa hereditaria, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello.

### **SEGUNDA:**

Antes de realizar la transferencia de porciones físicas del predio a través del testamento, es decir de realizarse la partición física del bien o bienes que conforman la herencia, debe efectuarse la independización de las áreas o unidades inmobiliarias respectivas, cumpliendo con las normas técnico-legales correspondientes; asimismo sugerimos que el Notario Público oriente previamente al testador a fin de que cumpla o regularice dicha circunstancia, lo cual permitirá que posteriormente pueda inscribirse en el Registro de Predios la traslación de dominio en virtud del testamento.

### **TERCERA:**

Se sugiere establecer una pauta expresa para que el testador primero realice el procedimiento de declaratoria de edificación, independización por seccionamiento o por desmembración, puesto que esto implica que ahora se tengan unidades independientes sobre las cuales se va a poder disponer de forma directa, porque cada una constituye un nuevo bien, un nuevo predio; de

esta forma se impedirá que se traslade una carga a los sucesores a fin de que puedan registrar su derecho de propiedad sobre los bienes heredados.

Asimismo se sugiere que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos así como las entidades que correspondan efectúen campañas de orientación destinadas a incentivar tanto la cultura registral, como la formalidad respecto a los distintos actos antes mencionados, necesarios para una eventual y adecuada disposición de distintas unidades inmobiliarias creadas a voluntad del titular del derecho de propiedad sobre un predio.

#### **CUARTA:**

El ciudadano debe consultar y contratar a profesionales sobre la materia para evitar futuros inconvenientes que luego no pueden ser reconocidos por transgredir la normatividad técnico-legal.

Sin perjuicio de lo referido, para los casos actuales, que bajo ninguna modalidad han logrado la inscripción del traslado de dominio a favor de los sucesores se debe permitir la inscripción en bloque, sólo de la institución de herederos porque de lo contrario se estaría atentando contra su derecho a la propiedad (conforme cita el Tribunal Registral), no obstante se esté vulnerando tácitamente la voluntad inicial del causante, siendo dicha labor correctiva; en tanto que para futuros casos, la labor debe ser preventiva, es decir, evitar que se produzcan más testamentos que contravengan la normativa técnico-registral.

Entonces, de acuerdo a lo planteado y según la hipótesis sugerida, siempre que se realicen los procedimientos previos necesarios correspondientes a la independización de las distintas áreas del predio tomando en cuenta las disposiciones técnico-legales respectivas, será posible que se registre el traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria.



Congreso de la República

Proyecto de ley N.º-----

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL  
ARTÍCULO 686° DEL CÓDIGO CIVIL  
SOBRE SUCESIÓN POR TESTAMENTO Y  
DISPOSICIÓN DE PARTES DE PREDIOS  
INSCRITOS.**

**Artículo 1°.- Objeto de la Ley.**

Establecer como lineamiento básico que el testador para otorgar su testamento en el que dispone respecto de parte de predios inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe proceder a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en las normas técnicas pertinentes.

**Artículo 20.- Modificación del artículo 686° del Código Civil.**

Modifíquese el artículo 686° del Código Civil conforme al siguiente texto:

**Artículo 686°.-** *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 contenidas en el testamento, aunque el acto se limite a ellas.*

*La inscripción no es un requisito de validez para adquirir un derecho por sucesión testamentaria, sin embargo, si se dispone de partes*

*determinadas de un inmueble inscrito previamente éstas deben haber sido independizadas de conformidad con los requisitos previstos en las normas especiales pertinentes; ya que por la naturaleza del Registro y para los efectos de la transferencia testamentaria estos deben constituirse en bienes inmuebles determinados.*

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Si bien, cada persona goza de libertad y autonomía de la voluntad para decidir sobre sí mismo y sobre lo que le pertenece, existen ciertos límites dentro de los cuales debe actuar.

Es así que cuenta con diversos derechos fundamentales reconocidos por nuestro Ordenamiento Jurídico, así como por los Tratados y legislación internacional a los que nos encontramos sometidos.

Uno de estos derechos es el de “propiedad”, que según nuestro Código Civil comprende el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Por lo tanto, aquél que ejerce el derecho de propiedad puede disponer de los bienes con los que cuenta, ya sea mediante acto entre vivos o disponer de estos para después de su fallecimiento.

En este último caso el artículo 660° del Código Civil establece que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores, asimismo el artículo 686° del citado Código contempla que 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, esto también en respeto a su libertad o autonomía de la voluntad.

Sin embargo, se vienen presentando constantes casos en los que el testador, en uso de las facultades citadas, dispone de partes del predio (a favor de sus herederos o legatarios) sin previamente haber realizado el procedimiento de independización de estas porciones porque cree que es conveniente dejar establecida ya una forma de partición que finalmente origina problemas a los herederos por no poder acceder al Registro.

En virtud de ello, podemos advertir que el artículo 115° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido 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 este Reglamento.”* No obstante, esta disposición no viene siendo cumplida por un gran porcentaje de ciudadanos, quienes, pasando por alto ésta y otras normas referidas a los actos que dan origen a nuevas unidades inmobiliarias que pretenden transferir, disponen directamente ocasionando un grave problema que cuantiosas veces no puede ser solucionado por los herederos – ahora propietarios del predio.

Si bien es cierto, se ha dado la posibilidad a los herederos para que a la par de tramitar la inscripción de la transferencia de los bienes (inmuebles) soliciten la correspondiente independización en mérito a una declaratoria de fábrica con seccionamiento y reglamento interno o una subdivisión de acuerdo a los términos del testamento, suele ocurrir que no se puede determinar que estas cláusulas testamentarias tengan correlación con el seccionamiento planteado o la subdivisión, por ejemplo que en el testamento se haya colocado que en el predio existían construcciones del tres pisos, pero cuando se plantea la

independización, la documentación sólo haga referencia a dos niveles, o que el testador haya dejado a sus cinco hijos “15 m<sup>2</sup> para cada uno” cuando las normas técnicas al respecto señalan que para considerar unidades de vivienda éstas deben tener como mínimo 40 m<sup>2</sup> de área techada o construida, en ese caso cómo podría efectivizarse la voluntad del testador si ésta no cumple y atenta contra las normas pertinentes sobre declaratoria de fábrica e independización.

La dificultad en cuanto a la efectivización del testamento estaría vulnerando el derecho que tuvo el causante de disponer de sus bienes, es decir de su autonomía de la voluntad y del derecho de propiedad que tenía, además de que ahora ese derecho corresponde a los herederos, quienes no pueden lograr la inscripción del traslado de dominio vía sucesión testamentaria ni del acto de modificación de predio que plantean.

En este sentido, se propone que se modifique el artículo 686° del Código Civil a fin de que expresamente, el otorgante del testamento tome en consideración que para otorgar cláusulas testamentarias sobre áreas del predio, éstas deben haber sido independizadas y deben contar cada una con la correspondiente partida registral.

Para ello, se hace necesario también recomendar que el Notario Público frente al cual se otorgue un testamento por escritura pública (y sólo en este tipo de testamento), recomiende al testador, dentro de su función de orientación, que cumpla primero con llevar a cabo el procedimiento de independización de áreas, pues en los demás casos (otros tipos de testamentos) no resulta factible ejercer un control previo al otorgamiento.

---

**Noelia Katherine Carbajal Valdez**

## BIBLIOGRAFÍA

- 1) ACEDO PENCO, Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson S.L. Madrid. 2016.
- 2) AGUILAR LLANOS, Benjamín. Derecho de Sucesiones. Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL. 2° Edición. Lima 2011.
- 3) ALBALADEJO, Manuel. Compendio de Derecho Civil. EDISOFER S.L.Madrid. 2010.
- 4) ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral. Jurista. Editores E.I.R.L. 3ª Edición, 1 ° en Perú. Perú. 2010.
- 5) ARATA SOLIS, Moisés. La Copropiedad y Derechos de los Copropietarios. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2016.
- 6) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max, Código Civil Comentado, Tomo V. Lima Gaceta Jurídica Editores. Lima. 2003.
- 7) ARMAZA GALDOS, Javier, De la Sucesión Testamentaria, Editorial Adrus S.R.L. Primera Edición. Arequipa Perú. Diciembre 2007.
- 8) ARNAIZ EGUREN, Rafael, Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Primera Edición. Editorial Aranzadi, S.A. España, Junio 2010.
- 9) ARNAU MOYA, Federico. Lecciones de Derecho Civil I. Universitat Jaume. España. 2008-2009.
- 10) AVENDAÑO ARANA. Francisco. Los Derechos Reales en la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2012.
- 11) ATILIO CORNEJO, Américo, Derecho Registral, Editorial Astrea. Buenos Aires. 2012.
- 12) BELTRÁN PACHECO, Jorge, Curso de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario. Instituto de Capacitación Jurídica. Lima. 2013.
- 13) BIONDI, Biondo. Los Bienes. Editorial Bosch S.A. Barcelona. 2003.
- 14) CABRERA YDME, Edilberto, El Procedimiento Registral en el Perú. Palestra Editores. Lima. 2000.

- 15) CASTÁN TOBEÑAS, Jorge. Derecho Civil Español, Común y Foral, t. II, vol. 1º, Madrid, 1982.
- 16) CASTILLO FREYRE, Mario, La Transferencia De Propiedad Inmueble En el Perú y la Seguridad Jurídica. Editorial Palestra Editores S.A.C.. Primera Edición Agosto 2007. Perú.
- 17) DE DIOS, Salustiano, INFANTE, Javier, Historia de la Propiedad, Servidumbres y limitaciones de dominio, Editorial J. San José S.A. Fundación Registral. Madrid. 2009.
- 18) ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral. Gaceta Jurídica. Lima. 2009.
- 19) FAUDOS PONS, Pedro, Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Winihard Grafics S.L. Barcelona. 2008.
- 20) FERNÁNDEZ ARCE, César. Manual de Derecho Sucesorio. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima. 2016.
- 21) FERRERO COSTA, Augusto. Los principios registrales en el conflicto judicial. Segunda Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Enero 2016.
- 22) FERRERO COSTA, Augusto. Tratado de Derecho de Sucesiones. Séptima Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Marzo 2012.
- 23) FERRERO COSTA, Augusto. El Derecho de Sucesiones en el nuevo Código Civil Peruano, Fundación M.J. Bustamante De la Fuente, Lima. 1987.
- 24) GARCIA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas S.A. Madrid. 2005.
- 25) GONZALES BARRÓN, Günther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición. Jurista Editores. Lima. 2004.
- 26) GONZALES BARRÓN, Günther, Derecho Registral y Notarial, Tercera Edición. Jurista Editores. Lima. 2012.

- 27) GONZALES BARRÓN, Günther, Introducción al Derecho Registral y Notarial, Segunda Edición. Jurista Editores. Lima. 2008.
- 28) GONZALES BARRÓN, Günther, Los Derechos Reales y su inscripción registral, Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2013.
- 29) GONZALEZ PIANO, María del Carmen y otros. Manual de Derecho Civil. Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República. Uruguay. 2011.
- 30) GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Lima. 1986.
- 31) JARA QUISPE, Rebeca S. Manual de Derecho de Sucesiones. Jurista Editores E.I.R.L. Lima. 2009.
- 32) HUERTA AYALA, Oscar, Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Editora y Librería jurídica Grijley. Lima. 2017.
- 33) LANATTA, Rómulo. Derecho de Sucesiones, Tomo I. Editorial Desarrollo, Lima. 1983.
- 34) LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo, Derecho de Sucesiones. Tomo II. Segunda Parte. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1998.
- 35) LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo, Derecho Civil Patrimonial, Segunda Parte, Derecho de Sucesiones. Libro de Sucesiones del Código Civil. Evaluación Crítica y Algunas Propuestas. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima, Octubre 2015.
- 36) MARCOS APAZA, Juana Ysabel. Nivel de responsabilidad del notario en el acto jurídico del testamento. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima. 2017.
- 37) MARZANO SOLORZANO, Antonio. Estudios sobre la Publicidad Registral, Editorial J. San José S.A. Madrid. 2009.
- 38) MATEO Y VILLA, Iñigo. Derecho Registral Inmobiliario Suizo. Fundación Registral. 2014.

- 39) MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. Fundamentación económica del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica del Intercambio Impersonal. Editorial Aranzadi. S.A. España 2011.
- 40) MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral, La Fe Pública Editores. Lima 2017.
- 41) MERRIL, Thomas W. y otro. Propiedad y Derechos Reales. Editorial Aranzadi S.A. Navarra. 2013.
- 42) OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1º Edición. Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012
- 43) PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral. Publicaciones de Universidad de Comillas Madrid. Madrid. 1995.
- 44) PAPAÑO, Ricardo J., Derechos Reales, Tomo 1. Segunda Edición. Editorial Astrea. Buenos Aires – Argentina. 2004.
- 45) PÉREZ PÉREZ, Emilio. La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral, 2da Edición. Editorial Bosch. S.A. Barcelona. España. 2004.
- 46) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 2007.
- 47) POZO SÁNCHEZ, Julio. Summa Civil. Editorial Nomos & Thesis. Perú. 2018.
- 48) RAMOS NUÑEZ, Carlos. Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX. Tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2013.
- 49) RIMASCCA HUARANCCA, Ángel. El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2015.
- 50) SUAREZ FRANCO, Roberto. Derecho de Sucesiones, Themis, Bogotá, 1989.
- 51) TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Código Civil. Comentarios y Jurisprudencia. Editorial Moreno S.A. 2011.

- 52) VENTURA TRASEVET, Antonio, Derecho de Propiedad Horizontal. 7° Edición. Editorial Bosch S.A. Barcelona. 2007.
- 53) VIVAR MORALES, Elena. La inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1998.
- 54) VISOSO DEL VALLE, Francisco José. Principios registrales de legalidad, legitimación y fe pública. Editorial Wolters Kluwer S.A. Madrid. 2016.
- 55) WESTERMANM, Harry y otros, Derechos Reales, 7° Edición. Fundación Cultural del Notariado. Madrid. 2007.

#### HEMEROGRAFÍA

- 1) LUNA ESCALANTE, Esbén. *“Los títulos en la transferencia de propiedad por sucesión a propósito del registro de bienes”*. Revista Fuero Registral N° 13. Subdirección de Capacitación Registral – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Edición: Comité de Edición de la Escuela de Capacitación Registral. Lima, diciembre 2016. pp. 177-193.
- 2) TAZZA CHAUPIS, José E. *“Importancia de la función calificadora del registrador público como elemento primordial que garantiza la seguridad jurídica”*. Revista Fuero Registral N° 13. Subdirección de Capacitación Registral – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Edición: Comité de Edición de la Escuela de Capacitación Registral. Lima, diciembre 2016. pp. 95-109.
- 3) TARAZONA ALVARADO, Fernando. *“El trámite simplificado de inscripción de la sucesión intestada y de la transferencia de dominio en los predios del causante”*. Gaceta Civil & Procesal Civil, Registral / Notarial. Gaceta Jurídica S.A. Lima julio 2013. pp 349-350.

# ANEXOS

PROYECTO DE TESIS

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL



**IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE TRASLADO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA POR LA FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DEL PREDIO EN LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA INSCRITOS Y SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS EN EL DEPARTAMENTO DE AREQUIPA PERIODO 2015 – 2017**

Proyecto de tesis presentado por la bachiller:

**NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ**

Para optar el grado académico de:

**MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL**

**AREQUIPA – PERÚ**

**2018**

191

## I. PREÁMBULO

A lo largo de mi experiencia en la práctica del Derecho, he podido apreciar que las necesidades (jurídicas) e inconvenientes de la ciudadanía en torno a la protección de algunos de sus derechos fundamentales, no nos encaminan únicamente a la vida judicial; llevar a cabo un proceso judicial contencioso o no, puede representar para muchos un arduo, complicado y engorroso camino mientras se espera el resultado que puede ser negativo o positivo para el que recurre al sistema; pero qué ocurre cuando este padecer se traslada a aquello que debería de ser más sencillo, un trámite administrativo, que aparentemente uno mismo puede efectuar sin necesidad de tener conocimientos avanzados en Derecho ni contratando a terceros para ello.

Uno de estos derechos que busca protegerse, es el derecho a la propiedad, sin embargo ¿qué hace falta para que podamos disfrutar plenamente de éste?, pues el registro correspondiente, que si bien no es constitutivo de derechos, ni formalidad *ad solemnitatem* se requiere a efectos de gozar de la seguridad jurídica que otorga el Registro a través de la publicidad.

Actualmente para contratar las personas se basan en la fe del Registro Público para asegurar que su prestación pueda ser posible sin mayor riesgo o para afrontar posibles riesgos producto de factores externos; sin embargo a veces no podemos hacer uso de éste por no cumplir con determinados requerimientos de acceso a él, y es uno de estos problemas el que abordaré en esta investigación, concretamente, el de aquellos casos en los que se dispone de bienes inmuebles mediante testamento otorgado por escritura pública en el que se ha efectuado la partición física de uno o varios predios; testamentos que muy bien cumplieron con las formalidades para su otorgamiento y para su inscripción respectiva en el Registro de Testamentos de Arequipa, pero que al momento de querer surtir otro tipo de efectos, mediante la inscripción ahora, en el Registro de Predios, se ven imposibilitados por cuanto las disposiciones del testador (en cuanto a la partición) no fueron dadas de acuerdo a otro tipo de normas (técnico-legales en este caso) que imposibilitan su inscripción, esto es, en aquellos supuestos en los que el causante transfirió porciones de área física del predio sin que previamente se haya efectuado el procedimiento legal de independización

correspondiente, ya sea por haberse subdividido el predio o seccionado una edificación que ni siquiera ha sido declarada en el Registro.

Es por ello, necesario, que se determinen pautas que permitan asegurar que en el futuro las disposiciones del testador puedan ser perfectamente cumplidas y que, adicionalmente se proponga una solución a quienes actualmente se encuentran imposibilitados de conseguir la inscripción del traslado de dominio de los bienes integrantes de la masa hereditaria de acuerdo al contenido del testamento.

## II. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

### 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA

Imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio en los testamentos por escritura pública inscritos y solicitudes de inscripción de títulos en el departamento de Arequipa, periodo 2015 – 2017.

#### 1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

- **Campo:** Ciencias Jurídicas
- **Área:** Derecho Civil Privado - Derecho de Sucesiones - Derecho Registral
- **Línea:** Imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria.

##### 1.2.1. Operacionalización de variables:

VARIABLES	INDICADORES	SUBINDICADORES
<p><b>Variable dependiente:</b> <b>IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA.</b></p> <p>El traslado de dominio vía sucesión testamentaria se produce al fallecimiento del causante. Se procede a la inscripción tanto del</p>	<p>- Derecho a la propiedad como derecho fundamental de la persona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Características.</li> <li>- Importancia.</li> <li>- Tipos.</li> <li>- Formas de adquirir la propiedad.</li> <li>- Formalidad.</li> <li>- Propiedad Mueble.</li> <li>- Propiedad Inmueble.</li> <li>- La copropiedad.</li> <li>- La partición.</li> </ul>

<p>testamento (en el Registro de Testamentos), como a la inscripción del traslado de dominio de los bienes a nombre de los herederos, en los Registros de Bienes (Predios y Propiedad Vehicular).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La sucesión en general.</li> <li>- Sucesión intestada.</li> <li>- Sucesión Testamentaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elementos de la sucesión</li> <li>- El causante, los sucesores, la masa hereditaria.</li> <li>- Fundamento del testamento</li> <li>- Clases de testamento.</li> <li>- El testamento por escritura pública.</li> <li>- La función notarial.</li> <li>- Institución de herederos y legatarios.</li> <li>- Revocación de los testamentos.</li> <li>- Caducidad de los testamentos.</li> <li>- Nulidad de los testamentos.</li> <li>- Indivisión y partición de la herencia.</li> </ul>
<p><b>Variable independiente:</b> <b>FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO.</b> Es el procedimiento por el cual se apertura una partida por cada predio o área resultante de diversos procedimientos como el de subdivisión o el de seccionamiento de una edificación, ello en mérito a que el Registro de Predios se rige por el sistema de folio real y por el principio de especialidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Derecho Registral.</li> <li>- El Derecho Registral Inmobiliario.</li> <li>- Objeto del Derecho Registral Inmobiliario.</li> <li>- El Registro de Predios</li> <li>- Características del Registro de Predios.</li> <li>- El Registro de Personas Naturales – Registro de Sucesiones y Testamentos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principios del Derecho Registral.</li> <li>- El Registro Público.</li> <li>- Partida Registral.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La independización</li> <li>- Procedimientos para la independización de los predios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.</li> <li>- Régimen de independización y copropiedad.</li> <li>- Reglamento interno</li> <li>- Junta de Propietarios.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La declaratoria de edificación.</li> <li>- Procedimientos para la declaratoria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concepto de edificación.</li> <li>- Legislación aplicable.</li> <li>- Predios sobre los que puede recaer.</li> <li>- Legitimados a efectuar la declaración.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procedimiento ordinario con intervención de la municipalidad.</li> <li>- Procedimiento extraordinario o de regularización en aplicación de la ley 27157.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La subdivisión.</li> <li>- Procedimientos para la subdivisión de predios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concepto.</li> <li>- Formalidad.</li> <li>- Legislación aplicable.</li> <li>- Requisitos.</li> <li>- Procedimiento vía aprobación municipal.</li> <li>- Procedimiento vía regularización de edificaciones.</li> <li>- Otros.</li> </ul>

### 1.2.2. Interrogantes:

1. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del acto de transferencia de dominio vía sucesión testamentaria?
2. ¿Cuáles son las causas que imposibilitan la inscripción de la transferencia de dominio vía testamento de un predio?
3. ¿Qué efectos tiene la imposibilidad de la inscripción de la transferencia de dominio por testamento en el Registro de Predios?
4. ¿Qué alternativas tienen los sucesores para materializar la última voluntad del causante?

### 1.2.3. Tipo y nivel de investigación:

**Tipo:** Documental

**Nivel:** Descriptiva - Explicativa

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Se trata de un problema jurídico actual; las personas para contratar se basan en la "fe" que otorga el Registro Público respecto a otros actos y derechos que éste publicita por lo tanto se debe buscar la aplicación y protección de este último principio, entendido como el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos; por ejemplo, para entablar

cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el propietario y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esta certidumbre caben dos alternativas; que los particulares (contratantes) emprendan averiguaciones largas y costosas; o que sea El Estado quien satisfaga esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad. Esa organización no valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de certeza. Por lo tanto la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma.

Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas; por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

1) Seguridad estática: Protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos (en primer orden, puesto que a través de actos fraudulentos se suele atacar este tipo de seguridad).

2) La seguridad dinámica: El adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. (Seguridad del tráfico jurídico de bienes).

En nuestro país el órgano operativo encargado de producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp.

Ofreciendo las siguientes ventajas:

- La certeza.
- La seguridad jurídica de los derechos.
- Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.

- La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado – prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.
- Finalidad cautelar.

La relevancia del principio invocado radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no sólo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del Código Civil elimina la posibilidad de que terceros desconozcan su derecho.

Por ello la importancia de que se proceda a la inscripción de cualquier acto que importe nuestro derecho a la propiedad, sin embargo, de acuerdo al planteamiento efectuado al verse los herederos impedidos de inscribir la transferencia de los derechos a su nombre, es decir de regularizar el tracto sucesivo a su favor, por haber dispuesto el causante de porciones físicas que no habían sido independizadas (partición física del bien heredado); es necesario que se fijen algunos criterios básicos que permitan determinar cómo proceder en aquellos casos, tal vez con la inscripción del traslado de dominio y a la par de la independización (por haberse subdividido el predio o edificado sobre él y seccionado en distintos ambientes) o únicamente la transferencia de no existir ningún otro tipo de impedimento, así aseguraremos que se cumpla con la voluntad del testador que es precisamente la de transferir su patrimonio a sus sucesores, sin embargo estaríamos atentando en contra de su decisión respecto a que sus herederos tuvieran identificada la parte del bien que les heredó.

En la realidad contamos con casos en los que resulta imposible la inscripción de la transferencia de los bienes por testamento y la independización (en el Registro de Predios) siendo que las solicitudes de inscripción de los títulos respectivos se observan constantemente por la falta de ejecución de los actos previos necesarios y pocas o casi en ninguna oportunidad pueden ser subsanados siendo tachados finalmente por vencer la fecha del asiento de presentación; debido a esto los sucesores no pueden lograr que en el Registro

de Predios figure que son ellos los actuales propietarios del inmueble sino que por el contrario, en la partida registral continúa figurando el testador, ya fallecido, como propietario actual, incluso durante muchos años posteriores a su deceso. Por ello es necesario que se proponga una solución de forma preventiva, como la orientación a quien va a disponer de sus bienes o correctiva para los casos en los que ya falleció el testador.

La presente investigación tiene relevancia científica pues trata de aportar nuevos conocimientos respecto del problema planteado, consistente en la imposibilidad de la inscripción de la traslación de dominio de bienes inmuebles en virtud del testamento otorgado por escritura pública en el que se efectúa la partición física sin que se haya regularizado el reconocimiento de una edificación o se haya efectuado la independización de las distintas áreas objeto de sucesión.

Ahora, si bien es cierto existen normas generales que tratan cada uno de los actos citados, no existe ninguna que rijan, informe u oriente al testador al momento de celebrar el testamento de que debe de otorgarlo tomando en consideración otro tipo de aspectos a efectos de no generar la imposibilidad de la que se hablaba; por lo tanto al no ser tan clara esta situación se buscará complementar y generar nuevas ideas.

Asimismo, tiene relevancia humana pues es importante para la comunidad, a fin de salvaguardar el derecho de los herederos de poder inscribir la transferencia a su favor (aunque ésta no sea constitutiva de derechos) y poder disfrutar de todos los beneficios que otorga el Registro; es decir la utilidad será para quienes heredan bienes inmuebles, pero sólo en casos en los que se trata de porciones físicas, ya sea porque se ha subdividido el predio o porque se ha edificado y seccionado en departamentos sobre él y éstos no puedan regularizar la inscripción, de conformidad con la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones o resulte imposible por haber construido sin la licencia municipal y se incumplan normas técnicas, entre otras razones.

Además tiene relevancia contemporánea, constituye un tema actual, ya que día tras día se pueden apreciar procedimientos y solicitudes de inscripción de títulos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° XII que finalmente son observadas u tachadas por no cumplir con

los requerimientos mínimos para su inscripción y que suelen ser difíciles de subsanar por no haberse respetado o regularizado con anterioridad al testamento la situación física del predio objeto de la sucesión, generando diversos problemas como la falta de acreditación de la titularidad de los mismos o que éstos no puedan acceder a créditos u otros; por seguirse publicitando como titular del predio al testador, aunque ya fallecido, por lo tanto se efectúa la investigación sobre un problema que aqueja a la comunidad jurídica en el presente.

## **2. MARCO CONCEPTUAL:**

### **IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL TRASLADO DE DOMINIO VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA.**

El causante muchas veces otorga testamento sin previamente haberse informado o tomado conocimiento de que para disponer de diversas áreas (estrictamente porciones físicas) de un mismo predio, éstas deben haberse independizado<sup>92</sup>, es decir, constituir unidades independientes aunque se ubiquen el mismo inmueble, lo que se conoce como propiedad horizontal, previa declaratoria de fábrica por autorización municipal o vía regularización (sólo en los supuestos contemplados por la Ley N° 27157) o de subdivisión - desmembración que comprende el fraccionamiento del terreno en sí.

#### **2.1. Falta del conocimiento de normas técnicas al otorgar el testamento.-**

Ello se debe a que la mayoría de personas no toman en cuenta de que en la actualidad, cualquier acto de modificación del predio debe de ser autorizada por la municipalidad competente<sup>93</sup> (de donde se encuentra ubicado el inmueble) o procederse a la regularización de dicha modificación por ser anterior a la ley de la materia (Ley N° 27157 y su reglamento<sup>94</sup>) y que finalmente culminen con la inscripción en el Registro, hablamos entonces, de una posible declaratoria de fábrica con seccionamiento o una desmembración/subdivisión, en ambos casos se da origen a unidades

---

<sup>92</sup> De conformidad con el art. 115° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “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 este Reglamento.”

<sup>93</sup> El procedimiento se realiza en aplicación de la Ley 29090 (Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones), D.S. N.° 011-2017-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación) y otras normas afines.

<sup>94</sup> Reglamento de la Ley N° 27157 – Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

independientes y que sí pueden ser trasladadas, porque se respeta el principio de especialidad consagrado en el artículo IV – Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>95</sup>.

**2.2. El Derecho a la Propiedad.-** Es un derecho fundamental en las sociedades tradicionales y democráticas de naturaleza real, por el que se ejerce un poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, atribuyéndose a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (iusutendi), disfrute (iusfruendi) y disposición (iusabutendi). “En su acepción más técnica, la propiedad es el derecho real que recae sobre cosas corporales y atribuye a su titular un poder general y pleno sobre las mismas”<sup>96</sup>.

### **2.2.1. Características del Derecho de Propiedad.-**

**Es un derecho real;** la propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.

**Es un derecho autónomo;** ya que es oponible (erga omnes) los demás están obligado a respetar el dominio del propietario.

**Es perpetuo;** la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.

**Es un derecho exclusivo;** La propiedad es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.

---

<sup>95</sup> Art. IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos: “*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.*”

<sup>96</sup>CASTÁN TOBEÑAS, Jorge. Derecho Civil Español, Común y Foral, t. II, vol. 1°, Madrid, 1982, pp. 86 y ss.

**Es un derecho inviolable;** Lo garantiza la Constitución cuando dice que; el derecho de propiedad es inviolable, el estado la garantiza, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.

**Es un derecho autónomo;** No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente.

**2.2.2. Importancia del derecho a la propiedad.-** La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla. Hay que mencionar un aspecto muy importante aquí y es que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por graves motivos de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Otro aspecto importante, es que debemos tener presente, que cuando nos referimos al derecho de propiedad, este abarca no solo ciertos aspectos como lo son: una casa, un terreno, inclusive la propia vida, sino que este va más allá y ampara varios derechos pero cada uno con su propio criterio y formación legal independiente uno del otro<sup>97</sup>.

**2.2.3. Tipos de propiedad según la clasificación de los bienes.-** Tomando en consideración que existen bienes muebles e inmuebles, apreciamos dos tipos de propiedad que por el tema de investigación tendrían relevancia.

- **Propiedad mueble** (bienes susceptibles de trasladarse – bienes muebles)

- **Propiedad inmueble** (bienes no trasladables – inmuebles)

**2.2.4. Formas de adquirir la propiedad.-** Para esta investigación únicamente tomaremos en cuenta el criterio sobre bienes inmuebles, sin embargo se hace la precisión de que la propiedad mueble según nuestro Código Civil se adquiere por tradición, es decir por la entrega física al acreedor. En referencia a la propiedad inmueble, ésta según nuestro sistema consensual<sup>98</sup> se adquiere por el solo acuerdo de las partes.

**2.2.5. Formalidad.-** La formalidad depende del tipo de acto jurídico que se realice, por ejemplo para una donación o compraventa se requiere del

---

<sup>97</sup> ARNAIZ EGUREN, Rafael, Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Primera Edición Junio 2010. Editorial Aranzadi, S.A. España.

<sup>98</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición. Jurista Editores. Lima. 2004.

otorgamiento de Escritura Pública ante Notario; en el caso de la transferencia vía sucesión testamentaria, a la muerte del causante se transfiere la propiedad de todos sus bienes a sus herederos, no obstante y a pesar de que estos tienen y gozan de todos los atributos del derecho de propiedad, para hacer eficaces los mismos o asegurarlos, recurren al Registro.

**2.2.6. La copropiedad.-** Ésta se configura cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, conforme lo establece el artículo 969 de nuestro Código Civil; se trata de un derecho compartido que está representado únicamente por cuotas ideales, es decir un porcentaje de derechos corresponde a cada copropietario, estas cuotas son abstractas e inmateriales sobre el bien.

**2.2.7. La Partición.-** Por la partición los copropietarios ponen fin al régimen jurídico de la copropiedad que recae sobre un bien.

### **2.3. La Sucesión en general.-**

**2.3.1. Transmisión sucesoria.-** Producido el fallecimiento de una persona (muerte física o declaración judicial de muerte presunta)<sup>99</sup>, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; ello se produce porque se busca proteger el derecho de propiedad con el que cuenta cada uno, por lo tanto se consolida aquél conservando el patrimonio (activo o pasivo) dentro del ámbito familiar<sup>100</sup>.

**2.3.2. Elementos de la sucesión mortis causa.-** Los elementos de la sucesión son la persona fallecida (causante o de cujus), los llamados a suceder (sucesores o causahabientes) y el conjunto de bienes, patrimonio, herencia o masa hereditaria.

**2.3.3. Clases de herederos.-** Testamentarios (nombrados mediante testamento); Legales (por imperio de la ley y en el orden sucesorio respectivo); o Forzosos (quienes tienen derecho a la legítima) y no forzosos (equivalen a

---

<sup>99</sup> Procedencia de declaración judicial de muerte presunta

Artículo 63°.- Procede la declaración de muerte presunta, sin que sea indispensable la de ausencia, a solicitud de cualquier interesado o del Ministerio Público en los siguientes casos:

1.- Cuando hayan transcurrido diez años desde las últimas noticias del desaparecido o cinco si éste tuviere más de ochenta años de edad.

2.- Cuando hayan transcurrido dos años si la desaparición se produjo en circunstancias constitutivas de peligro de muerte. El plazo corre a partir de la cesación del evento peligroso.

3.- Cuando exista certeza de la muerte, sin que el cadáver sea encontrado o reconocido.

<sup>100</sup> Adicionalmente se busca proteger el derecho de los acreedores.

los legales).

**2.3.4. Aceptación de la herencia.-** Aquella persona con vocación hereditaria tiene el derecho de consentir o no la herencia (delación).

Se puede aceptar de forma expresa, mediante el otorgamiento de instrumento público o privado en el que manifieste su conformidad o de forma tácita si se practican actos que demuestren de forma indubitable su voluntad de aceptar, por ejemplo, comenzar a morar en el inmueble, realizar el pago de los impuestos de éste, etc.

Ésta se presume aceptada cuando ha transcurrido el plazo de tres meses si el heredero se encuentra en el territorio de la república, o de seis si se ubica en el extranjero y no hubiera renunciado a esta.

Los efectos de la aceptación se retrotraen al tiempo de apertura de la sucesión, siendo ésta por la que se perfecciona la transmisión.

**2.3.5. Renuncia de la herencia.-** La circunstancia común es que se acepte la herencia, lo excepcional es renunciar a ella, produciéndose entonces, el apartamiento de la calidad de heredero de quien la realiza. Sólo pueden hacerlo quienes tienen la libre disposición de sus bienes; esto se hará mediante escritura pública o acta otorgada ante un juez competente (que luego deberá ser protocolizada), bajo sanción de nulidad.

## **2.4. Sucesión Testamentaria.-**

**2.4.1. El Testamento.-** Etimológicamente se dice que la palabra viene de *Testatio Mentis* que quiere decir Testimonio de la Mente. Es el acto jurídico por el cual el testador puede ordenar su propia sucesión dentro de los límites que le señala la ley o el acto jurídico unilateral que contiene una declaración de última voluntad, que el causante efectúa para suponer de su patrimonio o de otros asuntos que le atañen, para después de su muerte.

El testamento, viene a ser un acto jurídico solemne, ya que su validez está supeditada al cumplimiento de los requisitos de forma prescritos por ley. Como esta voluntad testamentaria va a ser conocida y ejecutoriada cuando el autor del mismo haya fallecido, el cumplimiento de las formas constituye el único medio para adquirir certeza de que la ha otorgado con entera libertad y que constituye la fiel expresión de su voluntad.

Lo que determina en esencia que una sucesión sea o no testamentaria es el contenido patrimonial de una o más disposiciones con efectos post mortem contenidas o estipuladas en el testamento y no el testamento en sí mismo.<sup>101</sup>

**2.4.2. Fundamento del Testamento.-** El principio que sirve de fundamento al testamento es el respeto a la voluntad personal del causante; aunque, desde luego, no debe colisionar con la noción de orden público, siéndole de aplicación la norma preceptiva del artículo V del Título Preliminar del Código Civil que, por lo demás, se refleja en el artículo 686, en cuanto establece que las disposiciones deben hacerse dentro de los "límites de la ley y con las formalidades que ésta señala". En el testamento se dispone a quién debe pasar su patrimonio, éste pasa al tercero a quien el causante designó como sucesor; para nuestra legislación de acuerdo al orden sucesorio, pudiendo disponer de un tercio a favor de un tercero que no pertenezca al orden mencionado; por cuanto se debe respetar la legítima que corresponde a los herederos forzosos a diferencia del caso en el que no hay testamento en que inevitablemente la herencia pasa a todos ellos.

**2.4.3. Contenido del Testamento.-** El derecho moderno no exige, como ocurría en el derecho romano, que el testamento instituya necesariamente herederos para hacer valer como tal, el testador puede instituir o dejar de instituir heredero en su testamento.

Si no instituye heredero, sus disposiciones deben cumplirse; y en el remanente de sus bienes se sucederá como se ordena en las sucesiones intestadas.

El testamento para ser tal al menos debe contener siempre una disposición patrimonial. Si no contiene ninguna, o si contiene solamente disposiciones no patrimoniales, pero de contenido diverso admitido por la ley, no será testamento ni desde el punto de vista de la sustancia ni de la forma (en sentido estricto).

Las disposiciones patrimoniales deben comprender todo o parte de los bienes de quien testa, instituyendo sucesores: herederos, legatarios particulares o legatarios de cuota.

---

<sup>101</sup>OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1° Edición. Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012. p. 77.

#### 2.4.4. Clases de Testamentos<sup>102</sup>.-

**a) Testamento por Escritura Pública:** El testador entrega por escrito o dicta a un escribano público, en presencia de testigos, sus disposiciones de última voluntad.

**b) Testamento cerrado:** El testador presenta al funcionario en pliego cerrado, en presencia de testigos, manifestando que éste contiene su testamento.

**c) Testamento ológrafo:** El testamento ológrafo es escrito, fechado y firmado por la mano misma del testador.

**d) Testamento militar:** Es el que pueden otorgar los miembros de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas Policiales, que en tiempo de guerra estén dentro o fuera del país, acuartelados o participando en operaciones bélicas; las personas que sirvan o sigan a dichas fuerzas; y los prisioneros de guerra que estén en poder de las mismas y los prisioneros que se encuentren en poder del enemigo tienen el mismo derecho.

**e) Testamento marítimo:** Se otorga durante la navegación acuática, por los jefes, oficiales, tripulantes y cualquier otra persona que se encuentre embarcada en un buque de guerra peruano.

**f) Testamento otorgado en el extranjero:** Los peruanos que residen o se hallen en el extranjero pueden otorgar testamento ante el agente consular del Perú, por escritura pública o cerrado.

#### 2.4.5. Beneficios del Testamento.

- El testamento garantiza que los derechos sobre la propiedad se puedan transmitir en forma ordenada y pacífica.
- Asimismo, a través del testamento si se requiere, se puede reconocer a los hijos procreados y las deudas contraídas.
- Protege el patrimonio de la familia al asegurar que la propiedad permanezca en el seno familiar.
- Se define con precisión quién heredará los derechos, lo que evita posibles conflictos, gastos económicos y pérdida de tiempo.

#### 2.4.6. Formalidades y aplicación del Testamento<sup>103</sup>.- Están enumeradas en

<sup>102</sup>OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1° Edición. Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012. P. 89.

<sup>103</sup>OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1° Edición.

el artículo 696 del código vigente.

- El Notario Público interviniente no debe ser, con relación al testador, su pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- A los dos testigos testamentarios les alcanza los "impedimentos" señalados por el artículo 705 del Código Civil.
- Tampoco pueden actuar como testigos las personas señaladas en el testamento como herederos, o como legatarios.
- De igual modo, no pueden ser testigos testamentarios todos quienes tengan con el testador esos mismos vínculos parentales.
- Igualmente están impedidos de ser testigos testamentarios los acreedores del testador, cuando no pueden justificar su crédito, sino con la declaración testamentaria, conforme al inc. 6 del art. 705 del Código Civil.
- Tampoco pueden ser testigos, dos cónyuges en un mismo testamento. Igualmente, no puede ser testigo testamentario, el cónyuge y los parientes del Notario dentro del 4° grado de consanguinidad y 2° de afinidad. Tampoco los dependientes del propio Notario interviniente y aun los dependientes de otros Notarios públicos.
- A pesar de los casos de impedimentos previstos expresamente por el Código, si el testigo testamentario cuyo impedimento no pudiera ser advertido no fuera notorio al momento de su intervención en la facción del testamento, se permite, tenerlo como testigo hábil, "si la opinión común", dice el art. 706, así lo hubiera considerado.
- Deben estar reunidos en un solo acto y, desde el principio hasta el final: el testador, el Notario y dos testigos testamentarios hábiles.
- Dictar de viva voz su testamento al Notario Público para que él lo escriba exactamente; o b) Alcanzarle al Notario "por escrito" las disposiciones que desea expresar. (Inc. 2°).
- Como un otro requisito de validez de todo testamento por escritura pública está el de que "el testador exprese por sí mismo su voluntad".

El Notario debe cuidar de no estar él, impedido de intervenir. Además, que lo haga dentro de su jurisdicción territorial, probando la identidad del testador y

---

Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012. p. 89.

la libertad con que procede. En cuanto a la redacción, como toda "Escritura", deberá constar de Introducción, cuerpo y conclusión.

El Notario debe escribir el testamento en su Registro, garantizando la realidad y veracidad del acto, lo que es importante.

El testamento no puede ser escrito a máquina, ni por otra persona que no sea el propio Notario y de su puño y letra.

- Los testigos y el Notario firman, el testamento en el mismo acto, en cada una de las páginas y al final. Si el primero no sabe o no puede firmar, lo hace el testigo que él designe.

- Una vez extendido, debe inscribirse en el Registro de Testamento del domicilio del testador (Artículos 2039, incisos 1, 2 y 3; y 2040 del C.C).

- Su valor probatorio es el de un instrumento público que produce fe, respecto del acto verificado y efectos mientras judicialmente no se resuelva otra cosa.

**2.4.7. Institución de herederos y legatario.-** Los herederos se instituyen a título universal y los legatarios sólo a título particular y dentro del tercio de libre disposición del testador que cuenta con herederos forzosos.

**2.4.8. Revocación de los Testamentos.-** Para la eficacia de la disposición testamentaria es menester que el testador haya perseverado en la manifestación de voluntad hasta su muerte. Si la cambia, ya sea en forma expresa o tácitamente, habrá revocación.

La revocación expresa supone una declaración hecha en testamento posterior; la tácita, de aquellos supuestos previstos por la ley de los que se infiere la insubsistencia de la voluntad expresada en el testamento no revocado expresamente: nuevo testamento que contiene cláusulas o disposiciones incompatibles con el anterior; cancelación o destrucción del testamento ológrafo; rotura por el testador del pliego que encierra un testamento cerrado; enajenación de la cosa legada.

**2.4.9. Caducidad de los testamentos.-** Esta figura mal llamada "caducidad de los testamentos" implica la extinción o decaimiento de la institución de herederos, declarando su invalidez total o parcial.

**2.4.10. Nulidad de los Testamentos.-** En el caso de la nulidad o de la anulabilidad del testamento; a diferencia de los supuestos de revocatoria (en

el que se manifiesta la voluntad de dejarlo sin efecto) y de caducidad (en el que se produce la ineficacia por causas determinadas); se determina que aquél ha sido otorgado de forma irregular.

**2.5. Sucesión intestada.-** Es el procedimiento seguido para la declaración de herederos por no haberse otorgado testamento, a elección del solicitante, puede seguirse en sede notarial o judicial, sean o no herederos forzosos, aplicando los órdenes sucesorios (art. 816 del C.C.) y excluyéndose unos a otros.

El notario público o el juez declararán en el procedimiento, No Contencioso de Sucesión Intestada a los herederos, aplicando la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley N° 26662) y lo estipulado en el Código Procesal Civil, según sea el caso.

La sucesión intestada es un hecho jurídico, es decir, es un acontecimiento y no un íter procesal siendo por tanto más idónea de la denominación que recibía anteriormente “Declaratoria de herederos”<sup>104</sup>.

Se llama sucesión intestada o ab intestato a la transmisión que hace la ley de los bienes, derechos y obligaciones transmisibles de un difunto a los parientes que ella llama a sucederlo en el orden y proporción que la misma ley determina. Esta sucesión se llama también legítima, porque el heredero que sucede al difunto a falta de testamento es llamado por disposición de la ley y no del hombre. (Barros Errazuriz).<sup>105</sup>

**2.5.1. Requisitos.-** Puede solicitarse al Notario Público presentando al Notario, las Partidas de Nacimiento de los herederos, Partida de matrimonio del cónyuge supérstite y la de Defunción (en general)<sup>106</sup>.

---

<sup>104</sup>OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1° Edición. Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012. p. 281.

<sup>105</sup>JARA QUISPE, Rebeca S. Manual de Derecho de Sucesiones. Jurista Editores E.I.R.L. Lima. 200. P. 355.

<sup>106</sup> El artículo 39 de la Ley N° 26662 establece que:

*“La solicitud debe incluir:*

- 1. Nombre del causante;*
- 2. Copia certificada de la partida de defunción o de la declaración judicial de muerte presunta;*
- 3. Copia certificada de la partida de nacimiento del presunto heredero o herederos, o documento público que contenga el reconocimiento o la declaración judicial, si se trata de hijo extramatrimonial o adoptivo;*
- 4. Partida de matrimonio si fuera el caso;*
- 5. Relación de los bienes conocidos;*
- 6. Certificación Registral en la que conste que no hay inscrito testamento u otro proceso de sucesión intestada; en el lugar del último domicilio del causante y en aquél donde hubiera tenido bienes inscritos.”*

**2.6. Indivisión de la herencia.-** Cuando los sucesores instituidos o declarados son varios, todos ellos son copropietarios de derechos sobre los bienes integrantes de la masa hereditaria en proporción a la cuota que a cada uno de ellos deba corresponder.

Esta condición se encuentra regida por las reglas propias para la indivisión de la herencia, comprendidas en los artículos 844 y siguientes del Código Civil; sin embargo en lo que no estuviera contemplado se regirá por las disposiciones concernientes a la copropiedad también comprendida en el código sustantivo, en los artículos 969 y siguientes.

**2.7. Partición de la herencia.-** Por la partición se pone fin a la copropiedad que recae sobre los bienes, sin embargo ésta no procede cuando el testador la ha efectuado en el testamento ni cuando existe un proceso concursal pendiente de resolverse.

**2.8. El Derecho Registral.-** Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas.

#### **2.8.1. Características del Derecho Registral.-**

- ❖ Es de orden público.
- ❖ Es protector y legitimador.
- ❖ Es regulador.

#### **2.8.2. Los principios que rigen la función registral.-**

**a) El principio de Publicidad Registral.-** Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.<sup>107</sup>

En sentido amplio es una actividad destinada a producir cognoscibilidad, en sentido jurídico consiste en dar a conocer hechos jurídicos destinados a producir efectos de la misma categoría<sup>108</sup>.

---

<sup>107</sup> CASTILLO FREYRE, Mario, La Transferencia De Propiedad Inmueble En el Perú y la Seguridad Jurídica. Editorial Palestra Editores S.A.C. Primera Edición Agosto 2007. Perú.

<sup>108</sup> ATILIO CORNEJO, Américo, Derecho Registral, Editorial Astrea. Buenos Aires. 2012. p. 2.

**b) Principio de Rogación y de titulación auténtica.-** La acción de rogación es aquella por medio de la cual se promueve la actuación del Registro. El vocablo acción se usa en el sentido atribuido por el derecho procesal, o sea, considerado como poder jurídico concreto tendiente a obtener una declaración positiva dentro del Registro<sup>109</sup>; que es ejercida a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, en virtud del título que debe constar en instrumento público, salvo normativa en contrario.

**c) Principio de especialidad.-** En virtud de este principio corresponde la apertura de una partida registral independiente para cada bien o persona jurídica, en la que se extiende la primera inscripción de aquellas y demás actos o derechos posteriores.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que comprende se debe abrir una sola partida por cada persona natural.

**d) Principio de legalidad.-** Corresponde a las instancias registrales calificar la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, comprendiendo aquella, la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto, que contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; así como la verificación de los obstáculos que pudiesen emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

**e) Principio de Tracto Sucesivo.-** Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada predio.

**f) Principio de Legitimación.-** De acuerdo a este principio, la información que brinda el Registro (a través del contenido de la partida registral), se presume exacta y válida, mientras no se rectifique en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

**g) Principio de Fe Pública Registral.-** Por este principio se produce la

---

<sup>109</sup> Ibid. p. 75.

inmunidad del derecho adquirido aunque el del transferente sea declarado inválido o ineficaz.

**h) Principio de prioridad.-** Por el principio de prioridad preferente, la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, retrotrayéndose de esta forma a la fecha y hora del asiento de presentación.

Por el principio de prioridad excluyente no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

**2.9. La Partida Registral.-** Es la unidad de registro que contiene las inscripciones respecto a cada bien o persona natural o jurídica según corresponda.

**2.10. Derecho Registral Inmobiliario.-** Es una parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos de tales y consecuencias jurídicas que se derivan de ella<sup>110</sup>.

**2.10.1. Objeto del Derecho Inmobiliario.-** Lo constituyen los bienes inmuebles por naturaleza, esto es las fincas; por tanto, en una primera aproximación, este Derecho se nos presentaría como el conjunto de normas jurídicas relativas a las fincas. En cuanto a los derechos reales sobre bienes inmuebles, los mismos constituyen parte del contenido, que no del objeto, del Derecho inmobiliario<sup>111</sup>.

**2.11. El Registro de Predios.-** Históricamente, mediante Ley N° 2755, se fusiona el antiguo Registro Predial Urbano con el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP así como la Sección Especial de Predios Rurales, formando el actual Registro de Predios, encargado de recoger e inscribir todos los actos referentes a la propiedad de bienes inmuebles. Comprende los

---

<sup>110</sup>Faudos, P. (2008). Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona: Editorial Winihard Grafics S.L. p 15.

<sup>111</sup>Ibid. P. 17.

siguientes registros: El Registro de Predios, el Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos y el Registro de Derechos Mineros.

### **2.11.1. Características del Registro de Predios<sup>112</sup>.-**

- ❖ Es un registro de carácter jurídico.
- ❖ Es una institución de Derecho privado.
- ❖ Está a cargo de un Registrador.

**2.12. El Registro de Personas Naturales.-** Está formado por el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal, el Registro de Comerciantes y el Registro de Gestión de Intereses. En general, este Registro se organiza en función de las personas, abriendo una partida por cada una de ellas en cada subregistro que se solicite, excepto en el Registro de Mandatos y Poderes.

### **2.12.1. Inscripción del testamento en el Registro de Personas Naturales.-**

En ambos casos se procederá a la inscripción del acto en el registro que corresponda y cumpliendo con los requisitos contemplados en el Reglamento de inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas, aprobado por Resolución N° 156-2012-SUNARP-SN (parte notarial, parte judicial u otro documento que la normatividad permita).

De acuerdo con el artículo 53° del Reglamento citado, las inscripciones en este Registro no producen efectos traslativos en los Registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales, para dicho efecto se debe presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

Es decir, existen dos momentos, uno en el que se inscribe la sucesión en el Registro de Testamentos o el de Sucesiones Intestadas, que únicamente publicita que se ha efectuado la declaración y un segundo momento en el que se procederá a solicitar la inscripción del traslado de dominio de los bienes del causante en el Registro pertinente (Registro de Predios, Registro de Propiedad Vehicular, etc.).

---

<sup>112</sup>Ibid. Pp. 21, 22.

**2.12.2. Inscripción de la declaratoria de herederos por sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales.-** Para ello, se requiere el parte notarial que contenga el acta que declara a los herederos o el parte judicial compuesto por las copias certificadas de la respectiva resolución judicial que declara la sucesión, así como la resolución que la declara firme, acompañando el correspondiente oficio suscrito por el Juez.

**2.13. Independización de predios.-** Debe entenderse que éste es un término eminentemente registral por el cual se produce la apertura de una nueva partida registral para una porción física que se separa del predio matriz, y que ahora constituye una unidad, ya sea como producto del seccionamiento de una edificación, o por el fraccionamiento del terreno(subdivisión del predio), procedimiento de habilitación urbana que implique la lotización del predio u otro procedimiento que dé origen a la creación de distintas unidades inmobiliarias, ello en aplicación del principio de especialidad consagrado en el artículo IV Del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de los Registros Públicos, siendo a partir de este acto que se puede realizar cualquier trámite respecto de cada nueva unidad, por ejemplo la disposición del mismo, en tanto que de no efectuarse no puede procederse a la ejecución de actos posteriores que requieren de acto previo.

**2.14. Declaratoria de edificación.-** La declaratoria de edificación es el reconocimiento legal, por la entidad competente respecto de la existencia de cualquier tipo de obra, que se produce mediante la descripción de las características con las que cuenta la edificación. La declaración es emitida por el propietario del predio o quien tenga derecho para ello (por ejemplo el superficiario) con la intervención de un profesional responsable y comprende tanto a la edificación nueva, como la demolición total o parcial; la modificación, la remodelación y la ampliación de la fábrica existente.

**2.14.1. Concepto de edificación.-** Es una estructura arquitectónica que requiere cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades como vivienda, comercio, industria, entre otros usos.

### **2.14.2. Legislación aplicable.-**

Son aplicables las siguientes normas:

- Ley N° 29090 (Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones), cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación).
- Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) y su reglamento, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 97-2013-SUNARP-SN.

**2.14.3. Predios sobre los que recae la declaratoria de edificación.-** La declaratoria de edificación puede recaer sobre los siguientes:

- Predios urbanos.
- Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea de vivienda.
- Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro.

**2.14.4. Legitimados a efectuar la declaración.-** Pueden efectuar la declaratoria de fábrica, los propietarios del predio, o quien tenga derecho de usufructo, superficie; también los concesionarios, los titulares de una servidumbre o afectación en uso o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de edificación sobre un predio.

**2.14.5. Procedimientos para efectuar la declaración.-**

**a) Procedimiento ordinario con intervención de la municipalidad.-** Se rige por la Ley 29090 (Título III – Capítulo III) cuyo Texto Único Ordenado ha sido

aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

**b) Procedimiento extraordinario vía regularización.-** Se efectúa en aplicación de la Ley N° 27157 y el reglamento de ésta, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 35-2006-VIVIENDA.

La regularización sólo procedía para obtener el reconocimiento legal de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización, no obstante mediante el Artículo Único de la Ley N° 30830, publicada el 27 julio 2018 la Ley citada fue modificada ampliando el plazo hasta el 31 de diciembre de 2016.

Este procedimiento se realiza sin intervención de la Municipalidad no obstante, se encuentra a cargo de un arquitecto (o ingeniero) verificador que debe encontrarse inscrito en el Índice de Verificadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El verificador es el responsable del trámite de regularización, organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

**2.15. Los Regímenes de Propiedad Exclusiva.-** La esencial razón de ser del régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común (antes propiedad horizontal) descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

Por ello la existencia de cada vez más edificios de departamentos, oficinas, tiendas comerciales u otros que alberguen en la misma construcción diferentes unidades inmobiliarias pertenecientes a distintos propietarios generalmente.

**2.15.1. Régimen Legal.-** Son de aplicación las siguientes normas: Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 27157 – Ley de Regularización de edificaciones, Reglamento de la Ley n.° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) y otras complementarias.

**2.15.2. El Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.-** Los edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen de propiedad exclusiva y de Propiedad común.

**2.15.3. El régimen de Independización y Copropiedad.-** El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

**2.15.4. El Reglamento interno.-** Es el marco normativo que rige cuando existen áreas o bienes comunes y a la vez unidades independientes exclusivas. Se da por escritura pública o documento con firmas legalizadas y debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado.

**2.15.5. Junta de Propietarios.-** Es el ente encargado de la representación de todos los copropietarios respecto de las áreas y bienes comunes, debiendo de procederse a su designación en el mismo Reglamento Interno o posteriormente en Acta de la Junta de Propietarios en la que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

**2.16. La subdivisión o desmembración.-** Es el proceso por el cual un predio con o sin construcción se separa del terreno total formando ahora una unidad inmobiliaria independiente denominada comúnmente “Sublote”, contrariamente a la propiedad horizontal, ésta se efectúa sólo respecto del

terreno en sí, produciendo la independización de cada nuevo sub lote en una partida totalmente distinta.

**2.16.1. Procedimiento con aprobación municipal.-** Se sigue ante la Municipalidad de donde se encuentre ubicado el predio, para ello esta institución exige otro tipo de requisitos, que suelen ser los mismos que para su inscripción. Debiendo, una vez aprobada la subdivisión, presentarse el expediente a SUNARP, con toda la documentación debidamente visada.

**2.16.2. Procedimiento vía regularización de edificaciones.-** Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, se presentan solicitud con firmas certificadas por notario o escritura pública, plano de ubicación, memoria descriptiva, plano de desmembración, Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Formulario Registral y Plano de distribución de ambientes.

**2.16.3. Legislación aplicable.-** Son aplicables las siguientes: Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 29090, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2007-VIVIENDA - Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA del 15.05.2017, Ley N° 27157 – Ley de Regularización de edificaciones, Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), y otras complementarias según corresponda.

### 3. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Luis Eduardo Aliaga Blanco. *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. Julio de 2012.

“Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados”. Este proyecto al igual que el referido demostrará la importancia del Registro, a través del principio de publicidad que permite, una vez efectuada la inscripción, gozar

de todos los beneficios que éste ofrece, por tanto se debe de flexibilizar el acceso a quienes quieran otorgar seguridad jurídica a los actos que realizan, como en el caso, al testamento y a su estricto cumplimiento.

#### 4. OBJETIVOS

4.1.- Delimitar la naturaleza jurídica del acto de transferencia de dominio vía sucesión testamentaria conforme los testamentos por escritura pública.

4.2.- Determinar las causas que imposibilitan la inscripción de la transferencia de dominio vía testamento de un predio en los títulos o solicitudes de inscripción de títulos presentados a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

4.3.- Identificar los efectos de la imposibilidad de la inscripción de la transferencia de dominio por testamento en el Registro de Predios.

4.4.- Conocer qué alternativas tienen los sucesores para materializar la última voluntad del causante.

#### 5. HIPÓTESIS

**DADO QUE** se otorga testamento efectuando la partición física del predio sin tomar en cuenta diversas disposiciones técnico-legales sobre independización del mismo.

**ES PROBABLE QUE** exista imposibilidad de la inscripción registral de traslado de dominio de bien inmueble vía sucesión testamentaria por la falta de independización de las distintas áreas del predio.

### III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

#### 1. Técnicas, instrumentos de verificación

##### 1.1 Precisión

**Técnicas:** Observación documental y cuestionario

**Instrumentos:** Ficha de observación estructurada y formulario de preguntas.

##### 1.2 Cuadro de Coherencias

Variables	Indicadores y subindicadores	Técnicas e instrumentos	Ítems
<b>IMPOSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL TRASLADO DE DOMINIO</b>	- Falta del conocimiento de normas técnicas al otorgar el testamento. - Derecho a la propiedad.	Observación documental y cuestionario	1

<p><b>VÍA SUCESIÓN TESTAMENTARIA.</b></p> <p>El traslado de dominio vía sucesión testamentaria se produce al fallecimiento del causante. Se procede a la inscripción tanto del testamento (en el Registro de Personas Naturales – Libro de Testamentos), como a la inscripción del traslado de los bienes a nombre de los herederos, en los Registros de propiedad inmueble y propiedad vehicular.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Características.</li> <li>- Importancia.</li> <li>- Tipos.</li> <li>- Formas de adquirir la propiedad.</li> <li>- Formalidad.</li> <li>- Propiedad Mueble.</li> <li>- Propiedad Inmueble.</li> <li>- La copropiedad.</li> <li>- La partición.</li> <li>- La sucesión en general.</li> <li>- Sucesión intestada.</li> <li>- Sucesión Testamentaria.</li> <li>- Elementos de la sucesión</li> <li>- El causante, los sucesores, la masa hereditaria.</li> <li>- Fundamento del testamento</li> <li>- Clases de testamento.</li> <li>- El testamento por escritura pública.</li> <li>- La función notarial.</li> <li>- Institución de herederos y legatarios.</li> <li>- Revocación de los testamentos.</li> <li>- Caducidad de los testamentos.</li> <li>- Nulidad de los testamentos.</li> <li>- Indivisión y partición de la herencia.</li> </ul>	<p>Ficha de observación estructurada y formulario de preguntas</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
<p><b>FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO.</b></p> <p>Es el procedimiento por el cual se procede a abrir una partida por cada predio o área resultante de diversos procedimientos como el de subdivisión o el de independización propiamente dicha cuando proviene del seccionamiento de una fábrica, ello en mérito a que el Registro de propiedad inmueble se rige por el sistema de folio real y en aplicación del principio de especialidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposición sin previa inscripción de independización de las distintas áreas de un predio.</li> <li>- El Derecho Registral.</li> <li>- Principios del Derecho Registral.</li> <li>- El Registro Público.</li> <li>- La Partida Registral.</li> <li>- El Derecho Registral Inmobiliario.</li> <li>- Objeto del Derecho Registral Inmobiliario.</li> <li>- El Registro de Predios</li> <li>- Características del Registro de Predios.</li> <li>- El Registro de Personas Naturales – Registro de Sucesiones y Testamentos.</li> <li>- La independización</li> <li>- Procedimientos para la independización de los predios.</li> <li>- Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.</li> <li>- Régimen de independización y copropiedad.</li> <li>- Reglamento interno</li> <li>- Junta de Propietarios.</li> </ul>	<p>Observación documental y cuestionario</p> <p>Ficha de observación estructurada y formulario de preguntas</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>1</p> <p>1</p>



3. **¿Considera que es necesario que las personas se orienten antes de disponer de sus bienes mediante testamento?**
  - a) Sí
  - b) No
  - c) A veces
4. **¿Ha realizado alguna vez un trámite de independización de predio por declaratoria de fábrica y seccionamiento o desmembración?**
  - a) Sí
  - b) No
5. **¿El predio en el que habita cuenta con construcción declarada ante Registros Públicos?**
  - a) Sí
  - b) No
  - c) Desconoce
6. **¿El predio en el que habita tiene autorización de la Municipalidad para construir?**
  - a) Sí
  - b) No
  - c) Desconoce
7. **¿Sabía que para disponer de una parte física del predio primero tiene que regularizar el desprendimiento físico de esa porción de área?**
  - a) Sí
  - b) No
8. **¿Conoce ud. los beneficios que ofrece el Registro Público?**
  - a) Sí
  - b) No
9. **¿Cuándo quiere hacer algún trámite, acude a Registros Públicos, para recabar información?**
  - a) Sí
  - b) No
10. **En caso de no acudir. ¿Cuál es la razón?**
  - a) No lo creo necesario
  - b) No confío en la información que brinda
  - c) No dispongo del tiempo necesario para realizar esa gestión

11. ¿Si tuviera la seguridad de que el Registro otorga información fidedigna acudiría a él para realizar cualquier acto jurídico?

- a) Sí
- b) No
- c) Tal vez

12. ¿Se informa Ud. antes de efectuar un trámite jurídico – administrativo, de los requisitos y pautas que deben seguirse?

- a) Sí
- b) No
- c) A veces

13. ¿Solicita la ayuda de algún profesional para realizar actos jurídicos o administrativos? (Ej: Abogados, arquitectos, ingenieros, contadores, etc)

- a) Sí
- b) No
- c) A veces

14. ¿Considera necesario que el notario lo oriente antes de dictar un testamento?

- a) Sí
- b) No
- c) A veces

*Gracias por su colaboración.*

**Modelo N° 2: Ficha de observación:**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN ESCRITURA PÚBLICA (TESTAMENTO INSCRITO)</b>	
<b>Partida Registral correspondiente al testamento:</b>	
1. En el testamento se deja constancia de si se le brindó orientación al testador.	
<ul style="list-style-type: none"><li>a) Sí</li><li>b) No</li></ul>	

2. **Se revisó la Partida Registral para determinar la coherencia de lo testado.**
  - a) Sí
  - b) No
  - c) Se desconoce.
3. **El testador instituye herederos y/o legatarios.**
  - a) Sólo herederos.
  - b) Sólo legatarios.
  - c) Herederos y legatarios.
4. **El testador efectúa la partición de la masa hereditaria a favor de sus herederos o legatarios.**
  - a) Sí
  - b) No
5. **La partición efectuada es física, es decir origina el fraccionamiento de un determinado bien.**
  - a) Sí
  - b) No
6. **Las porciones dispuestas se encuentran debidamente identificadas o son determinables fácilmente.**
  - a) Sí
  - b) No

**Modelo N° 3: Ficha de observación:**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN – SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO</b>	
<b>Número de Solicitud:</b>	
<b>Fecha de presentación:</b>	
1. <b>El testamento cuyo traslado se pretende registrar instituye herederos y/o legatarios:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Sólo herederos</li><li>b. Herederos y legatarios</li></ol>	
2. <b>Testamento dispone de porciones físicas del predio integrante de la masa hereditaria.</b> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Sí</li><li>b) No</li></ol>	
3. <b>Se encuentra inscrita la independización del predio.</b> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Sí</li><li>b) No</li></ol>	
4. <b>Se presenta, a la vez, documentación técnica suscrita por los herederos para</b>	

realizar la independización.

- a) Sí
- b) No

5. Se efectúan observaciones al título por la partición efectuada.

- a. Sí
- b. No

6. Existen otras observaciones.

- a) Sí
- b) No

7. Las observaciones fueron subsanadas.

- a) Sí
- b) No

8. Título fue objeto de recurso de apelación.

- a) Sí
- b) No

9. Pronunciamiento del Tribunal Registral.

- a) Confirmó la denegatoria
- b) Revocó la denegatoria
- c) Pronunciamiento mixto

10. Conclusión del procedimiento

- a) Título fue inscrito
- b) Título fue tachado

## 2. Campo de verificación:

### 2.1 Ubicación espacial.-

El estudio se realizará en la Zona Registral N° XII de la Superintendencia Nacional de los registros Públicos (Arequipa).

### 2.2 Ubicación Temporal.-

Periodo 2015 al 2017.

### 2.3 Unidades de Estudio:

Las unidades de estudio están constituidas por los testamentos por escritura pública otorgados ante Notario Público que han sido inscritos en el Registro de Testamentos de Arequipa y las solicitudes de inscripción del traslado de dominio por testamento presentadas en el Registro de Predios de Arequipa.

### Universo:

Está formado por 300 testamentos otorgados por escritura pública registrados y 300 solicitudes de inscripción de títulos de traslado de dominio.

**Muestra:**

Se ha determinado una muestra de 600 unidades de estudio, utilizando el criterio del margen de confianza del 95.5% y un margen de error del 10%. Siendo el muestreo al azar simple:

- La muestra para 500 es de 83.
- La muestra para 600 es de x.
- La muestra para 1000 es de 91.

**Establecemos tres diferencias:**

$$500 - 1000 = 500$$

$$83 - 91 = 8$$

$$500 - 600 = 100$$

**Regla de tres:**

Para 500 es 8

Para 100 es x

$$X = 100 \times 8 / 500$$

$$X = 1.6 = 2$$

**La muestra es de  $83 + 2 = 85$**

**CUADRO DE UNIVERSO ESTRATIFICADO**

UNIVERSO	DOCUMENTACIÓN	N.º TOTAL
600	Ficha de observación de escrituras públicas del año 2015.	50
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2015.	70
	Ficha de observación de escrituras públicas del año 2016.	70
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2016.	70
	Ficha de observación de escrituras públicas del año 2017.	70
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2017.	70
	<b>ENCUESTADOS</b>	<b>N.º TOTAL</b>
	Formulario de preguntas	200
<b>TOTAL DE DOCUMENTACIÓN Y ENCUESTADOS.</b>	<b>600</b>	

**Fuente: Elaboración propia.**

### CUADRO DE MUESTRA ESTRATIFICADA

MUESTRA	DOCUMENTACIÓN	N.º TOTAL
85	Ficha de observación de testamentos por escrituras públicas (año 2015).	10
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2015.	10
	Ficha de observación de testamentos por escrituras públicas (año 2016).	10
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2016.	10
	Ficha de observación de testamentos por escrituras públicas (año 2017).	10
	Ficha de observación de títulos presentados a SUNARP en el año 2017.	10
	<b>ENCUESTADOS</b>	<b>N.º TOTAL</b>
Formulario de preguntas	25	
<b>TOTAL DE DOCUMENTACIÓN Y ENCUESTADOS.</b>	<b>85</b>	

*Fuente: Elaboración propia.*

### 3. Estrategia de recolección de datos

#### 3.1 Organización

Se solicitará autorización a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, a fin de conocer las solicitudes de inscripción sobre traslado de dominio por testamento en el Registro de Predios, asimismo se revisarán los títulos relativos a testamentos por escritura pública que se encuentran inscritos en el Registro de Testamentos de Arequipa y mediante los cuales se ha solicitado la transferencia antes aludida.

#### 3.2 Recursos:

##### Recursos Humanos:

Personas	Número
La investigadora	01
Colaboradores	01

##### Recursos Materiales:

Materiales	Cantidad
Hojas bond A4	1000
Lapiceros	05
Resaltadores	02

Lápices	02
Libros	20

**Recursos Financieros:**

Material	Costo
Hojas bond A4	S/. 30.00
Lapiceros	S/. 15.00
Resaltadores	S/. 15.00
Lápices	S/. 15.00
Libros	S/. 300.00
Copias	S/.500.00
Anillados	S/.30.00
Empaste	S/.50.00

**3.3 Validación del instrumento**

Se probará utilizando las fichas de observación estructuradas para los testamentos otorgados por Escrituras Públicas registrados; solicitudes de inscripción de títulos de traslado de dominio y el cuestionario efectuado a un grupo de personas.

**3.4 Criterios para el manejo de resultados:**

El criterio que se utilizará en la presente investigación es el estadístico.

**IV. CRONOGRAMA DE TRABAJO**

ACTIVIDADES \ TIEMPO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	DICIEM-
	2018	2018	2018	2018	2018	BRE 2018
1. Recolección de datos	X	X				
2. Estructuración de Resultados			X	X	X	X
3. Informe Final					X	X

**V. BIBLIOGRAFÍA**

- 1) ACEDO PENCO, Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson S.L. Madrid. 2016.

- 2) AGUILAR LLANOS, Benjamín. Derecho de Sucesiones. Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL. 2° Edición. Lima 2011.
- 3) ALBALADEJO, Manuel. Compendio de Derecho Civil. EDISOFER S.L.Madrid. 2010.
- 4) ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral. Jurista. Editores E.I.R.L. 3ª Edición, 1 ° en Perú. Perú. 2010.
- 5) ARATA SOLIS, Moisés. La Copropiedad y Derechos de los Copropietarios. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2016.
- 6) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max, Código Civil Comentado, Tomo V. Lima Gaceta Jurídica Editores. Lima. 2003.
- 7) ARMAZA GALDOS, Javier, De la Sucesión Testamentaria, Editorial Adrus S.R.L. Primera Edición. Arequipa Perú. Diciembre 2007.
- 8) ARNAIZ EGUREN, Rafael, Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Primera Edición. Editorial Aranzadi, S.A. España, Junio 2010.
- 9) ARNAU MOYA, Federico. Lecciones de Derecho Civil I. Universitat Jaume. España. 2008-2009.
- 10) AVENDAÑO ARANA. Francisco. Los Derechos Reales en la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2012.
- 11) ATILIO CORNEJO, Américo, Derecho Registral, Editorial Astrea. Buenos Aires. 2012.
- 12) BELTRÁN PACHECO, Jorge, Curso de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario. Instituto de Capacitación Jurídica. Lima. 2013.
- 13) BIONDI, Biondo. Los Bienes. Editorial Bosch S.A. Barcelona. 2003.
- 14) CABRERA YDME, Edilberto, El Procedimiento Registral en el Perú. Palestra Editores. Lima. 2000.
- 15) CASTÁN TOBEÑAS, Jorge. Derecho Civil Español, Común y Foral, t. II, vol. 1°, Madrid, 1982.

- 16) CASTILLO FREYRE, Mario, La Transferencia De Propiedad Inmueble En el Perú y la Seguridad Jurídica. Editorial Palestra Editores S.A.C.. Primera Edición Agosto 2007. Perú.
- 17) DE DIOS, Salustiano, INFANTE, Javier, Historia de la Propiedad, Servidumbres y limitaciones de dominio, Editorial J. San José S.A. Fundación Registral. Madrid. 2009.
- 18) ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral. Gaceta Jurídica. Lima. 2009.
- 19) FAUDOS PONS, Pedro, Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Winihard Grafics S.L. Barcelona. 2008.
- 20) FERNÁNDEZ ARCE, César. Manual de Derecho Sucesorio. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima. 2016.
- 21) FERRERO COSTA, Augusto. Los principios registrales en el conflicto judicial. Segunda Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Enero 2016.
- 22) FERRERO COSTA, Augusto. Tratado de Derecho de Sucesiones. Séptima Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Marzo 2012.
- 23) FERRERO COSTA, Augusto. El Derecho de Sucesiones en el nuevo Código Civil Peruano, Fundación M.J. Bustamante De la Fuente, Lima. 1987.
- 24) GARCIA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas S.A. Madrid. 2005.
- 25) GONZALES BARRÓN, Günther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición. Jurista Editores. Lima. 2004.
- 26) GONZALES BARRÓN, Günther, Derecho Registral y Notarial, Tercera Edición. Jurista Editores. Lima. 2012.
- 27) GONZALES BARRÓN, Günther, Introducción al Derecho Registral y Notarial, Segunda Edición. Jurista Editores. Lima. 2008.

- 28) GONZALES BARRÓN, Günther, Los Derechos Reales y su inscripción registral, Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2013.
- 29) GONZALEZ PIANO, María del Carmen y otros. Manual de Derecho Civil. Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República. Uruguay. 2011.
- 30) GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Lima. 1986.
- 31) JARA QUISPE, Rebeca S. Manual de Derecho de Sucesiones. Jurista Editores E.I.R.L. Lima. 2009.
- 32) HUERTA AYALA, Oscar, Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Editora y Librería jurídica Grijley. Lima. 2017.
- 33) LANATTA, Rómulo. Derecho de Sucesiones, Tomo I. Editorial Desarrollo, Lima. 1983.
- 34) LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo, Derecho de Sucesiones. Tomo II. Segunda Parte. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1998.
- 35) LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo, Derecho Civil Patrimonial, Segunda Parte, Derecho de Sucesiones. Libro de Sucesiones del Código Civil. Evaluación Crítica y Algunas Propuestas. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima, Octubre 2015.
- 36) MARCOS APAZA, Juana Ysabel. Nivel de responsabilidad del notario en el acto jurídico del testamento. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima. 2017.
- 37) MARZANO SOLORZANO, Antonio. Estudios sobre la Publicidad Registral, Editorial J. San José S.A. Madrid. 2009.
- 38) MATEO Y VILLA, Iñigo. Derecho Registral Inmobiliario Suizo. Fundación Registral. 2014.

- 39) MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. Fundamentación económica del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica del Intercambio Impersonal. Editorial Aranzadi. S.A. España 2011.
- 40) MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral, La Fe Pública Editores. Lima 2017.
- 41) MERRIL, Thomas W. y otro. Propiedad y Derechos Reales. Editorial Aranzadi S.A. Navarra. 2013.
- 42) OLAVARRÍA VIVIAN, Juan A. Derecho de Sucesiones – Exégesis Sustantiva y Procesal. 1° Edición. Editorial Adrus S.R.L. Lima. 2012
- 43) PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral. Publicaciones de Universidad de Comillas Madrid. Madrid. 1995.
- 44) PAPAÑO, Ricardo J., Derechos Reales, Tomo 1. Segunda Edición. Editorial Astrea. Buenos Aires – Argentina. 2004.
- 45) PÉREZ PÉREZ, Emilio. La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral, 2da Edición. Editorial Bosch. S.A. Barcelona. España. 2004.
- 46) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 2007.
- 47) POZO SÁNCHEZ, Julio. Summa Civil. Editorial Nomos & Thesis. Perú. 2018.
- 48) RAMOS NUÑEZ, Carlos. Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX. Tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2013.
- 49) RIMASCCA HUARANCCA, Ángel. El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2015.
- 50) SUAREZ FRANCO, Roberto. Derecho de Sucesiones, Themis, Bogotá, 1989.
- 51) TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Código Civil. Comentarios y Jurisprudencia. Editorial Moreno S.A. 2011.

- 52) VENTURA TRASEVET, Antonio, Derecho de Propiedad Horizontal. 7° Edición. Editorial Bosch S.A. Barcelona. 2007.
- 53) VIVAR MORALES, Elena. La inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1998.
- 54) VISOSO DEL VALLE, Francisco José. Principios registrales de legalidad, legitimación y fe pública. Editorial Wolters Kluwer S.A. Madrid. 2016.
- 55) WESTERMANM, Harry y otros, Derechos Reales, 7° Edición. Fundación Cultural del Notariado. Madrid. 2007.

#### HEMEROGRAFÍA

- 1) LUNA ESCALANTE, Esbén. *“Los títulos en la transferencia de propiedad por sucesión a propósito del registro de bienes”*. Revista Fuero Registral N° 13. Subdirección de Capacitación Registral – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Edición: Comité de Edición de la Escuela de Capacitación Registral. Lima, diciembre 2016. pp. 177-193.
- 2) TAZZA CHAUPIS, José E. *“Importancia de la función calificadora del registrador público como elemento primordial que garantiza la seguridad jurídica”*. Revista Fuero Registral N° 13. Subdirección de Capacitación Registral – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Edición: Comité de Edición de la Escuela de Capacitación Registral. Lima, diciembre 2016. pp. 95-109.
- 3) TARAZONA ALVARADO, Fernando. *“El trámite simplificado de inscripción de la sucesión intestada y de la transferencia de dominio en los predios del causante”*. Gaceta Civil & Procesal Civil, Registral / Notarial. Gaceta Jurídica S.A. Lima julio 2013. pp 349-350.