

## ■ Artículo 104. Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión, debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

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 respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

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

Comentado por:

**Esbén Luna Escalante**

### Antecedentes

El Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios del 2003 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN<sup>348</sup>, siguiendo como norte que el fundamento de una inscripción lo constituyen el título y manteniendo la coherencia con los artículos 5, 7 y 8 del mismo reglamento, en el artículo 100<sup>349</sup> estableció dos presupuestos para que operara la transferencia de propiedad por sucesión hereditaria:

- No se inscribiría la transferencia de propiedad en favor de los herederos, mientras como acto previo no se inscribiera la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales.
- Una vez inscrita la sucesión en el Registro de Personas Naturales, la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios podría efectuarse en virtud del mismo título archivado que dio mérito a la extensión de la sucesión intestada o ampliación del testamento.

Entonces este artículo 100, fiel a la doctrina, a los antecedentes del sistema registral peruano y a las normas reglamentarias vigentes de aquellos años, sostuvo que la transferencia de propiedad de los bienes del causante por sucesión, se efectuarían en virtud de un título, título que podría estar constituido por el mismo que sirvió para inscribir la sucesión en el Registro de Personas Naturales.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN<sup>350</sup>, siguiendo la misma dirección de los artículo 6, 8 y 10 del mismo, en el 71<sup>351</sup> dispuso que para los efectos de incorporar una transferencia de propiedad por sucesión al Registro de Predios, igualmente, previamente debería estar inscrito la sucesión intestada o la ampliación de testamento en el Registro

348 Este Reglamento fue publicada en el diario oficial El Peruano el 21 de noviembre del 2003.

349 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2003, artículo 100.- Para la inscripción de una transferencia por sucesión hereditaria, deberá verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales del lugar de ubicación del predio. Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquella. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

350 Este Reglamento fue publicado en el diario oficial El Peruano el 30 de agosto del 2008.

351 Reglamento de Inscripciones del año 2008, artículo 71.- Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales que corresponda. 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 respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquella. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

de Personas Naturales, y que una vez efectuado dicho acto previo, la inscripción de la transferencia podría realizarse en virtud del título archivado que sirvió para la inscripción de dicho acto previo.

Desarrollado lacónicamente el aspecto normativo que se ha tenido para la inscripción de una transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, hasta antes del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013, los distintos Reglamentos sobre la materia exigieron la necesaria presencia del título como fundamento para inscribir la transferencia y bajo las siguientes características:

- A los efectos de inscribir la transferencia de propiedad por sucesión en las partidas registrales del Registro de Predios, previamente la sucesión intestada o ampliación de testamento debería estar inscrito en el Registro de Personas Naturales.
- La opcional presentación del parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento como fundamento único para extender la transferencia de propiedad por sucesión (título nuevo), o;
- Teniendo a la vista el mismo título que sirvió de fundamento para la inscripción de la sucesión en el Registro de Personas Naturales, lo que implícitamente se refería al parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento que ya obraba en el archivo registral (título archivado). Esto tiene sentido, toda vez que no resultaba correcto exigir al usuario la presentación del documento conteniendo la sucesión intestada o ampliación del testamento, cuando dicha información ya se encontraba en los archivos. En el supuesto que la transferencia de propiedad por sucesión se efectuara en virtud del título archivado, se le exigió al Registrador Público del Registro de Predios que dejara constancia en el asiento de inscripción que la misma se extendía en virtud del título archivado correspondiente.
- No existía la posibilidad de efectuar inscripciones de transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, en virtud de los asientos de sucesiones intestada o ampliaciones de testamentos extendidos en el Registro de Personas Naturales.

Por otro lado, el texto original del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 señalaba lo siguiente:

“Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

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 respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

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

Del primigenio artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se advirtió que las transferencias de dominios por sucesiones intestadas o ampliación de testamento en el Registro de Predios, podría efectuarse teniendo en cuenta los siguientes supuestos:

- No tendrá acogida registral ninguna transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, si es que como acto previo no se había registrado la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales.
- A diferencia de los anteriores Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios, se admitió por primera vez que la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de

Predios podría efectuarse en virtud del asiento de inscripción extendido en el Registro de Personas Naturales - Registro de Sucesiones Intestadas o Registros de Testamento (fundamento: asiento de inscripción); o,

- En los casos en que no lo definía el artículo 104, en virtud del título archivado. Se entiende en virtud del título archivado que dio mérito a la extensión de la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales (fundamento: título archivado); o,
- Aun cuando no dijo nada al respecto, se entendió con la presentación nueva de un parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento (fundamento: título nuevo), lo cual es posible a voluntad del solicitante, quien a su presentación, pretende que la transferencia por sucesión en el Registro de Predios se efectúe no en virtud del título archivado o asiento de inscripción del Registro de Personas Naturales, sino en virtud títulos nuevos pero no distintos a los antecedentes registrales.

### **Marco legal vigente**

A partir del texto original del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2013, se tiene que para los casos de transferencias de propiedad por sucesiones intestadas o ampliaciones de testamento no exige de manera imperativa que el hecho generador del asiento de dominio, sea obligatoriamente el título archivado que dio mérito a la extensión en el Registro de Sucesión Intestada o Registro de Testamento; sino que en forma elástica permite que la misma sea efectuada en virtud del asiento de inscripción extendido en estos últimos registros.

En la fecha, de acuerdo a la modificatoria sufrida por artículo 104 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introducida por Resolución N° 143-2019-SUNARP/SN publicada en el diario oficial El Peruano el 17-07-2019, al parecer no se ha ratificado la posibilidad de inscribir el derecho de propiedad por sucesión en una partida del Registro de Predios teniendo como fundamento el asiento de inscripción extendidos en las partidas del Registro de Sucesiones Intestada o de Testamento, toda vez que se ha suprimido la siguiente expresión del primigenio artículo 104: “(...) la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción”. Sin embargo, considero que los asientos de inscripción extendidos en el Registro de Personas Naturales aún constituyen fundamento suficiente para atender una transferencia de propiedad por sucesión, ello es así, por la plena vigencia del último párrafo del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas.

Una modificatoria adicional introducida por la resolución citada en el párrafo que antecede, está referida a que, a los efectos de simplificar el procedimiento administrativo del acto de transferencia de propiedad por sucesión, se ha establecido que, con ocasión de solicitudes de inscripción de dicho acto, será suficiente que en el formulario se precise el número de la partida y oficina registral donde conste inscrito la sucesión intestada o ampliación de testamento. Esto trae consigo, que no será necesario acompañar documento adicional para materializar la rogatoria de inscripción, será suficiente el formulario con los datos correspondientes.

### **Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas del 2012**

Por la fecha de su aprobación y vigencia, queda claro que es el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas la que comenzó a sostener que el hecho generador de una transferencia de bienes por sucesión intestada o sucesión testamentaria en el Registro de Predios (entiéndase a los Registros de Propiedad Inmueble-SIR, Registro Predial Urbano-SARP y Registro de Predios Rurales) no sea exclusivamente el título que contenga el acto sucesorio (parte judicial o acta notarial), sino también el asiento de inscripción ya extendido en el Registro de Personas Naturales.

Creo que a partir de lo enunciado en el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, es que se comenzó a regular en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la no calificación del título conteniendo el acto sucesorio para los efectos de inscribir una transferencia de dominio por sucesión intestada o testamentaria. Más aun, un detalle, del último párrafo del artículo 53, se advierte su carácter imperativo, esto es, que la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios se realizaría en mérito al

respectivo asiento de inscripción extendido en el Registro de Sucesiones Intestada o Registro de Testamento., y ese carácter imperativo, se refleja cuando menciona “se realizará”.

Entonces, del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas en concordancia con el texto vigente del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, queda claro que, en las transferencias de dominio por sucesión en el Registro de Predios, el Registrador Público lo atenderá teniendo en cuenta lo siguiente:

- En la rogatoria presentada al Registro de Predios, será suficiente que en el formulario correspondiente se indique el número de la partida y oficina registral donde corra inscrito la sucesión intestada o ampliación de testamento (Registro de Personas Naturales). Además del número de la partida correspondiente al Registro de Predios donde se pretende inscribir la transferencia de propiedad por sucesión.
- Teniendo a la vista solo el contenido del asiento de inscripción extendido en la partida registral del Registro de Personas Naturales- Registro de Sucesiones Intestadas – Registro de Testamento (fundamento: asiento de inscripción); o,
- En virtud del título archivado, aun cuando el Reglamento de Inscripciones no lo explica en que circunstancias (fundamento: título archivado). Se entiende, creemos cuando se trate de transferencia de dominio por sucesión testamentaria, toda vez que la voluntad del testador debe extraerse del estudio integral del título archivado y no de la transcripción literal del asiento de inscripción extendido en el Registro de Testamentos.

### **Directiva sobre trámite simplificado de inscripción de la sucesión intestada y la transferencia de dominio en el Registro de Predios**

La Directiva N° 06-2015-SUNARP/SN del 12-06-2015 aprobada por Resolución N° 166-2015-SUNARP-SN del 12-06-2015, tiene la virtud de simplificar en un solo trámite la inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales y la transferencia de propiedad por dicha sucesión en el Registro de Predios, lo que significa en los hechos para el administrado la presentación de un solo título para un doble propósito.

Para una mejor ilustración del propósito de la directiva, hacemos el siguiente gráfico para establecer cuáles eran los pasos para inscribir una transferencia de dominio por sucesión intestada en los predios de propiedad del causante y como ello ahora se encuentra simplificado:

ANTES	AHORA
<p><b>Primer trámite (Personas Naturales)</b>  Presentación de un título  Ingresado al Registro de Sucesiones Intestada  Generación de otro asiento de presentación  Pago de derechos registrales  Inscripción  Acto previo para el segundo trámite</p>	<p><b>Si se presenta al Registro Sucesión Intestada</b>  Único paso: Presentación de un único título  Pago de derechos registrales  Generación de un solo asiento de presentación  Se peticiona la sucesión y la transferencia  La solicitud indica número de partida del predio  Se entiende la rogatoria de 2 actos  Doble inscripción: Sucesión y transferencia  Competente: Registrador Registro de Sucesiones</p>
<p><b>Segundo trámite (Registro de Predios)</b>  Presentación de un título  El presentado en el Registro de Predios  Generación de otro asiento de presentación  Pago de derechos registrales  Acto previo: Espera de inscripción en RPN  Acogida con la inscripción de acto previo</p>	<p><b>Si se presenta al Registro de Predios</b>  Único paso: Presentación de un único título  Pago de derechos registrales  Generación de un solo asiento de presentación  Se peticiona la transferencia de propiedad  Sucesión aún no se encuentra inscrita en RPN  Se entiende la rogatoria de 2 actos  Doble inscripción: Sucesión y transferencia  Competente: Registrador del Registro de Predios</p>

De la directiva en mención, al desarrollar sus disposiciones se constata que afianza la idea de que la inscripción simplificada tanto en el Registro de Sucesiones Intestadas y en el Registro de Predios se realizaría en mérito a un solo título y así lo establece en el numeral 5.1<sup>352</sup>. Dicha iniciativa resulta saludable, porque:

- Evita un doble trámite (un título para el Registro de Personas Naturales y otro título para el Registro de Predios).
- Evita la errada creencia en el usuario del registro que, presentada la solicitud de sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales, ello implicaba también la inscripción de la transferencia por sucesión en el Registro de Predios<sup>353</sup>.
- Evita la pérdida de tiempo en el administrado en la tramitación de 2 títulos
- Permite que la SUNARP y los operadores registrales puedan atender en un solo momento, las inscripciones en el Registro de Personas Naturales y en el Registro de Predios, ahorrando espacios de tiempo en el personal involucrado.

### **Anotación de correlación de partidas**

Conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, en los casos de haberse inscrito el testamento en el Registro de Personas Naturales no procedería la inscripción posterior de la sucesión intestada del testador, si es que aquel testamento contuviera la institución de herederos. Contrario sensu, si el testamento inscrito no tuviera la institución de herederos, es posible la inscripción la sucesión intestada de dicho testador.

Respecto a la sucesión intestada, inscrito dicho acto en el Registro de Personas Naturales, por regla general no resulta atendible la solicitud posterior de inscripción del testamento otorgado por el causante; salvo mandato judicial o que el testamento contenga disposiciones compatibles con la sucesión intestada inscrita. Quiere decir, entonces, una vez inscrita la sucesión intestada, no significa en forma absoluta el cierre de la partida registral para poder acoger un testamento del mismo causante, claro que no, eso sí, siempre y cuando, las disposiciones testamentarias no sean incompatibles con la sucesión intestada inscrita.

Ahora bien, que sucede si una vez inscrito la sucesión intestada, se pretende inscribir un testamento con disposiciones incompatibles, ¿es posible la publicidad de este último acto? La respuesta la encontramos en el artículo 37 y 38 del Reglamento antes citado, que permite en dicho supuesto, sólo la anotación preventiva. Dicha anotación preventiva tendrá una vigencia de 120 días hábiles contados a partir del día siguiente de su extensión y se inscribirá en la misma partida registral donde se extendió la sucesión intestada.

Precisamente el último párrafo del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se pone en el supuesto de que el Registrador Público del Registro de Predios al momento de inscribir una transferencia de propiedad por sucesión intestada, advirtiera en la partida del Registro de Personas Naturales (Registro de Sucesión Intestada) la existencia de una anotación preventiva por existencia de testamento. Dicha hipótesis, no impide la atención de la solicitud de inscripción de la transferencia de propiedad por sucesión intestada en el Registro de Predios; sin embargo, en dicho supuesto, tiene la obligación de extender 2 asientos:

- La inscripción en el rubro c) de título de dominio de la partida registral del Registro de Predios, la transferencia de propiedad por sucesión intestada.
- La anotación de correlación en el rubro d) de cargas y gravámenes de la partida del Registro de Predios, publicitando la existencia de testamento.

352 Numeral 5.1 de la Directiva N° 06-2015-SUNARP/SN:

5.1 Simplificación del trámite de inscripción de la sucesión intestada y de la transferencia por sucesión.

La inscripción de la sucesión en el Registro de Sucesiones Intestadas y de la transferencia consecuente en el Registro de Predios, podrá realizarse con un único trámite y en mérito al mismo título (...).

353 Ya el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, así lo ha establecido: "Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes. Las inscripciones en el Registro de Testamento y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los Registro de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales (...)".