

Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de estos.

Comentado por:

Gustavo Zevallos Ruete

El reglamento anterior aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/08/2008 regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 63 de idéntica forma que el actual. Diferente era el tratamiento dado por el Reglamento del 2003, aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN de fecha 17/11/2003, que en su artículo 93 consignaba lo siguiente: "La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a formulario registral o escritura pública otorgada por estos, según el caso, y por los sucesores del causante".

Es conveniente precisar de nuevo que, por Ley 27755³²¹, en el Registro de Predios los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes deben obrar en escritura pública; salvo que el valor del predio sea menor de 20 UIT, en cuyo caso pueden obrar en formulario registral certificado por notario. Asimismo, debemos indicar que cuando por mandato de la ley o por propia voluntad de las partes, dichas transferencias deban celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, la inscripción solo se efectuará en mérito a esta. Esto es concordante con lo previsto por el artículo 2010 del código sustantivo que indica: "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria" y que es replicado en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³²².

Teniendo como base lo indicado precisaremos que este artículo contempla la posibilidad que la transferencia de dominio esté contenida únicamente en un documento privado (se entiende un documento que no reúne las formalidades previstas en la Ley 27755) y que no se hubiese otorgado la escritura pública o formulario registral. Las razones por las cuales ello no ocurrió, precisa la norma, puede ser por el fallecimiento del transferente, del adquirente, o de ambos; es decir, estamos ante tres supuestos. Se debe precisar que la existencia de estos supuestos tiene como premisa básica la existencia y acreditación del documento submateria suscrito por los otorgantes primigenios; sin el cual, este artículo no podría accionar su mecanismo de regularización.

En caso que la falta de formalización de la transferencia sea por causa del fallecimiento del transferente, esta se llevará a cabo con la participación de los sucesores de este y de los adquirentes. En el presente caso, habrá que valorar la condición de propietario registral del transferente fallecido y verificar su titularidad registral, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de los sucesores. Lo indicado al final, obedece a una aplicación sistemática del Código Civil conforme al siguiente detalle en su artículo 660° que dispone: "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 949 de dicho Código prescribe que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Y para redondear la normativa aplicable, el

321 Es la Ley que creó el Registro de Predios en el Registro de la Propiedad Inmueble, para cuyo efecto se modificó el inciso c) del Artículo 2 de la Ley N° 26366 que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

322 Artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios consigna: "Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz".

artículo 1352 dispone “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”. En base a esta normativa, diremos que la transferencia efectuada mediante cualquier medio que no sea la escritura pública o formulario registral, genera desde su celebración la transferencia (salvo casos debidamente prescritos normativamente, como en la donación que si requiere para generar efectos jurídicos la formalidad de la escritura pública en su celebración) de la propiedad de un bien inmueble; es decir, el artículo se ubica en el supuesto que la transferencia del derecho de propiedad ya operó, pero las partes no llegaron a suscribir ninguno de los documentos que tienen acceso al registro como son la escritura pública o formulario registral.

En tal sentido, queda sustantivamente establecido que la transferencia de propiedad del inmueble operó en vida del causante (transferente) a favor de los adquirentes, no siendo técnicamente correcto pedir la transferencia de propiedad por sucesión intestada de un inmueble que ya no está en la esfera dominial del causante. En todo caso, basta que se encuentre inscrita la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales que corresponda. Existe reiterada jurisprudencia que abona en lo indicado, como la resolución N° 1163-2015-SUNARP-TR-L del 12/06/2015 el Tribunal Registral, prescribe lo siguiente: “Procede la inscripción de la transferencia de un predio formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente en mérito a escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de dichos sucesores”.

Otro supuesto, es la falta de formalización de la transferencia sea por causa del fallecimiento del adquirente; en este caso, se llevará a cabo con la participación de los sucesores de este y la actuación del propio transferente. En el presente caso, podemos aplicar el mismo razonamiento del señalado en el caso anterior; pero añadiremos lo siguiente: En caso que los sucesores del adquirente intervengan en la escritura pública o formulario registral teniendo la condición de casados, no debe requerirse la intervención de los cónyuges, al tener el inmueble la calidad de bien propio³²³; ello en razón que no se trata de una adquisición directa del predio en cuestión, sino que estamos ante un acto de regularización de la formalidad omitida en la oportunidad que se celebró la transferencia. Asimismo, como ya se mencionó, el artículo 660 del Código Civil dispone que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; no consignando en ningún extremo de dicho artículo que los bienes debieron ser adquiridos por documento de fecha cierta que permita enervar la presunción de bien social de los sucesores casados. En este sentido se manifiesta expresamente el artículo 97 del Reglamento de Inscripciones, en el que se aprecia como único requisito para la inscripción de la transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente, es que esta se haya realizado con anterioridad a la fecha de fallecimiento de sus otorgantes, sin precisar que esta conste en documento de fecha cierta a efectos de desvirtuar la glosada presunción.

En el tercer supuesto que, tanto transferente como adquirente, hayan fallecido antes del otorgamiento del título formal que permita el acceso al registro, debe colegirse que podrá otorgarse la escritura pública o formulario registral con la intervención de las sucesores de cada uno de estos, sin mayor restricción que la verificación de su condición sucesoria en el Registro de Personas Naturales.

Respecto a lo señalado en este punto citaremos dos resoluciones emitidas por el Tribunal Registral: Resolución N° 1982-2013-SUNARP-TR-L del 02 de diciembre de 2013: “Para la inscripción de la transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del adquirente se requiere la escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesaria la intervención de los cónyuges de estos, al tener los bienes adquiridos la calidad de propios”.

Resolución N° 1163-2015-SUNARP-TR-L del 12 de junio de 2015: “Procede la inscripción de la transferencia de un predio formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente en mérito a escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de dichos sucesores”.

323 Igual caso ocurre cuando los sucesores del transferente comparezcan como casados en el instrumento que formalice la transferencia, no puede pedirse la intervención del cónyuge, por cuanto se trata de un bien propio.