

Artículo 98. Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

Comentado por:

Paola Gina Velazco Gonzales

Este artículo tiene su antecedente en el 94 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, antes de éste no se había reglamentado aquellos supuestos en los que se presentaba al registro instrumentos traslativos de dominio otorgados en vida por los causantes, publicitando las partidas como titulares registrales ya no al causante sino a sus herederos a título universal. Para remediar estos casos se solicitaba que los herederos inscritos ratificaran por instrumento público la transferencia hecha en vida por su causante; pese a que en estricto el bien no les correspondía al haber sido excluido, con la transferencia, de la esfera patrimonial del causante.

Resulta evidente que la permisón del artículo supone excepción a los Principios de: Tracto Sucesivo y de Legitimación puesto que la inscripción de la transferencia por sucesión a título universal no será oponible a aquel que adquirió el predio del causante; no siendo obstáculo que en la partida conste el asiento de inscripción de los nuevos titulares registrales –los herederos- será procedente la inscripción del derecho de propiedad a favor de aquel que adquirió no de los herederos, sino del causante, produciéndose un quiebre en la cadena sucesiva de traslados de la partida registral.

Para la aplicación de esta regla deben darse los siguientes presupuestos:

1. Transferencia del predio hecha en vida por el causante por documento inscribible.
2. La partida registral publicita la inscripción de la transferencia del predio en favor de los herederos a título universal.
3. La inscripción de la transferencia hecha en vida por el causante no perjudique a terceros registrales.

Estos presupuestos deben ser concurrentes, la ausencia de alguno de ellos supone no aplicar el artículo bajo comentario y por tratarse de una regla de excepción no puede aplicarse por analogía a otros supuestos distintos. Analicemos cada uno de los presupuestos:

1. Transferencia del predio hecha en vida por el causante por documento inscribible.

Según el artículo 949 del Código Civil la transferencia de propiedad opera de manera consensual, no es constitutiva lo que significa que los adquirentes no necesitan inscribir las transferencias a su favor para ser considerados propietarios; no importa que la transferencia se hiciera a título oneroso o gratuito, pues en cualquiera de los casos se habría producido un acto de disposición del propietario, y con este acto el vendedor –más tarde causante- excluye de sus bienes al predio transferido, este no es más de su propiedad. Por tratarse de transferencias hechas en vida por el causante se entiende que son consensuadas, esto es que no son impuestas por la Ley, sin embargo por el Principio de Titulación Auténtica cualquier documento no será causal directo de la inscripción sino únicamente las escrituras públicas o formulario registral legalizado por notario.

Especial atención merece aquellos supuestos en los que la escritura es otorgada por Juez en rebeldía del demandado en un proceso de otorgamiento de escritura pública si es que

a la fecha de la instrumentalización el transferente hubiera fallecido³²⁴, aquí será crucial determinar cuál es la fecha cierta del documento, pues no basta considerar la fecha puesta en la minuta para considerarla como cierta. A nuestro auxilio viene el inc. 2 del artículo 245 del Código Procesal Civil al señalar que tratándose de documentos privados, estos adquieren fecha cierta y producen eficacia jurídica como tales en el proceso desde la presentación del documento ante funcionario público. Al respecto el Tribunal Registral en su CXLV Pleno, publicado el 11/03/2016 en el diario oficial “El Peruano” aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: “la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública es fecha cierta sólo si el Juez la valoró expresamente” ergo no basta que el Juez mencione la fecha de la minuta en su sentencia, pues se entiende que tal mención se hace únicamente para individualizar al documento privado no porque esté haciendo un juicio de valor sobre ella.

2. La partida registral publicita la inscripción de la transferencia del predio en favor de los herederos a título universal.

En materia hereditaria tenemos a la sucesión testada e intestada, en la primera es el causante quien manifestando su última voluntad ordena su propia sucesión a través de la institución de sucesores que pueden ser: herederos y legatarios; en tanto que la intestada operará en ausencia, ineficacia o invalidez de la voluntad testamentaria, siendo la Ley la que señale a los herederos a título universal, pudiendo incluso coexistir ambas sucesiones respecto a un mismo causante.

Puesto que en la sucesión intestada los herederos siempre serán declarados como tales a título universal, será cómodo identificar el presupuesto; sin embargo es en la sucesión testada en la que debe ponerse especial atención, y es que si el testador dispone expresamente del predio en favor de alguno de sus herederos o legatarios no se cumplirá el presupuesto, pues se habría generado una concurrencia de acreedores, en este supuesto operará el Principio de Legitimación y el asiento traslativo de dominio a favor del heredero producirá todos sus efectos legales en tanto judicialmente determine a quien corresponde el mejor derecho de propiedad.

En relación al testamento el artículo 735 del Código Civil, regula que: “la institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos (...)” en tal sentido los herederos tendrían derecho sobre la universalidad de los bienes del testador, incluso sobre aquellos respecto de los cuales no dispuso expresamente en su testamento. En relación a ello Lohman (1996) indica que: “el carácter universal significa, dicho en corto, que el heredero se sustituye por entero en el lugar jurídico del causante, incluso sobre aquellos elementos patrimoniales que el causante desconociera que le pertenecía o sobre los cuales no dispuso específicamente el testador³²⁵”(p.31).

Por lo señalado se colige que no importa si el derecho del heredero se genera de una sucesión intestada o testada siempre que lo sea a título universal. El presupuesto concurre al evidenciarse que el heredero no puede adquirir un predio del que el causante ya no era propietario por haberlo transferido en vida.

3. La inscripción de la transferencia hecha en vida por el causante no perjudique a terceros registrales

El artículo 2014 del Código Civil consagra el Principio de Fe Pública Registral con éste se protege a quien contrata en base a lo que registros publicita siempre que se verifique las siguientes exigencias: adquirir del titular registral, que no conste en los asientos ni en los títulos archivados causas que soslayen su derecho, buena fe y onerosidad.

Puesto que los herederos a título universal adquieren el predio gratuitamente, no serán

324 Caso planteado en la Resolución N° 685-2006-SUNARP-TR-L.

325 Lohmann Luca de Tena, G. (1996). Derecho de Sucesiones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol XVII. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.

considerados terceros registrales, bajo esta misma premisa, tampoco pueden ser considerados como terceros los sucesores a título universal de los primeros sucesores, por la misma razón de ausencia de onerosidad ; entonces si el heredero a título universal hubiera dispuesto del bien –enajenado, gravado- a favor de un tercero, este será considerado como tercero registral en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil y por tanto no podrá inscribirse la transferencia realizada en vida por el causante.

Como se señaló, una de las exigencias para ser considerado tercero registral es el haber adquirido a título oneroso; en apariencia no sería tercero registral aquel al que el heredero a título universal le transfirió gratuitamente (por ejemplo por donación o anticipo de legítima) rápidamente podríamos arribar a tal conclusión y determinar la procedencia de la inscripción por gracia del artículo comentado; sin embargo no debemos olvidar que ésta es una regla de excepción y no puede aplicarse por analogía a otros supuestos distintos, por lo que únicamente puede enervar aquellos asientos de transferencia por sucesión a título universal.

Bibliografía

- Lohmann Luca de Tena, G. (1996). Derecho de Sucesiones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol XVII. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.