

# LA FUNCION DEL NOTARIO EN LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

Hoy en día se ha vuelto cada vez más frecuente en los despachos notariales, atender a personas que requieren una transferencia de propiedad de un inmueble.

Pero qué deben saber nuestros usuarios sobre transferencia de inmuebles, qué requisitos deben reunir para su celebración y qué función debe cumplir el notario frente al requerimiento de nuestros servicios.

## 1.- ¿Cuántas formas existen de transferir un bien inmueble?

Existen diversas formas de transferir un inmueble, siendo las más conocidas las siguientes:

- **Compraventa:** Transferencia de un bien a cambio de un precio en Dinero
- **Donación:** Transferencia gratuita de un bien.
- **Anticipo de Herencia:** Transferencia gratuita de un bien a favor de los herederos forzosos.
- **Permuta:** Transferencia recíproca de bienes.
- **Dación en Pago:** Transferencia de un bien como pago total o parcial de una deuda u obligación.
- **Aporte en capital a favor de una empresa o sociedad:** Transferencia de un bien para incrementar el capital de una empresa.

Sin embargo, no es el notario quién elige la forma de transferir el inmueble sino los propios usuarios en atención a lo prescrito en el artículo 140º, 1351º y 1354º del Código Civil las que determinan la clase de acto o contrato y el contenido del mismo. Esto es muy importante precisar dado que, algunas

veces los usuarios se acercan solicitando que el notario sea quien determine la clase del contrato cuando éstas realmente lo que quieren es simular alguna situación.

Resulta preciso indicar asimismo que, salvo la donación o el anticipo o el aporte en propiedad de inmuebles que sí requieren de escritura pública para llegar a tener validez; el resto de contratos por los cuales transfiere un inmueble están sujetos a libertad de forma, es decir, pueden ser verbales o escritos, y si son escritos, pueden sujetarse a una formalidad ad probationem o una ab solemnitatem (art. 1411 Código Civil). En otras palabras, el contrato de transferencia que no sea los que requieren una formalidad prescrita por ley, bien pueden celebrarse con el solo dicho o palabra, bien por contrato privado o bien por escritura pública.

Igualmente, si se tratase de una transferencia por escritura pública, debe tenerse muy presente que, el notario no es quien redacta la minuta. En primer lugar, porque el contrato es de autoría de los particulares; y, en segundo, por la defensa cautiva que se recoge en el artículo 57º inciso a) del Decreto Legislativo N° 1049, el cual señala: *El cuerpo de la escritura contendrá: la declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta debidamente autorizada por letrado la que se insertará literalmente.* No obstante, no siempre esto fue así, ya que en la primera Ley del Notariado, la Ley N° 1510, el artículo 47º facultaba a minutar al notario cuando los otorgantes le hacían dicho encargo.

## **2.- Es obligatorio y necesario celebrar una transferencia de propiedad de un inmueble por escritura pública?**

Tal como lo hemos mencionado anteriormente, una transferencia por donación o por anticipo de conformidad con el artículo 1625º del Código Civil deberá hacerse por escritura pública. Igual suerte sigue la transferencia por aporte de

propiedad para aumento de capital de conformidad con el artículo 201º de la Ley General de Sociedades.

Sin embargo, para todo contrato que no implique una formalidad ab solemnitatem previa, la sola obligación de enajenar hace a su adquirente propietario del mismo, siendo que dicha obligación puede constar en contrato privado o escritura pública, siendo de elección de los otorgantes del contrato elegir la forma conforme a lo dispuesto en el artículo 1411º del Código Civil.

Claro está, que elegir entre legalizar un contrato, lo que le da fecha cierta; y hacer una escritura pública, lo que además de darle fecha cierta, le da matricidad y lo convierte en documento público erga omnes; es la “seguridad jurídica”, que al fin y al cabo es lo que se busca tener en una sociedad de inseguridad.

### **3.- ¿Qué información deben verificar los interesados en adquirir un bien inmueble?**

A efectos de realizar una correcta transferencia de inmueble, el interesado deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Comprobar que el inmueble a adquirir sea de quien está ofreciendo transferírsele así como verificar si el mismo cuenta con gravámenes, cargas, medidas judiciales o administrativas. A tal efecto debe requerir y/o presentar cualquiera de los siguientes documentos:
  - Título de Propiedad, escritura o contrato de transferencia; y/o
  - Copia Literal de la Partida Electrónica del Inmueble.

La lectura de dichos documentos permitirá tener una correcta información del inmueble que se desea adquirir. Así se podrá verificar quien es el titular del dominio, el área del inmueble, sus linderos, y, de ser el caso, si se encuentra

libre de gravamen, carga, medida judicial o administrativa, contrato de arrendamiento, derecho real de usufructo, uso, habitación o servidumbre.

También es recomendable que el adquirente realice una constatación física en el inmueble que desea adquirir a fin de verificar estado y condición en que se encuentra el mismo. Ello implica comprobar áreas, linderos, verificación de zona, así como comprobar la presencia de inquilinos o invasores que dificulten la toma de posesión del inmueble adquirido. De la misma manera, es recomendable requerir que el transferente este al día en el pago de los servicios y/o suministros (Luz, agua, teléfono, cable, internet, otros), requiriendo los recibos correspondientes.

#### **4.- Si los interesados en transferir un bien inmueble desean hacerlo por contrato privado, ¿qué debe verificar el Notario?**

Los interesados deben presentar el contrato ante Notario de la Provincia donde se encuentra ubicado el inmueble, en el caso de que el propietario sea persona natural o ante el Notario de su preferencia en caso de que el transferente sea Persona Jurídica (Art. 123 A y 123 B del Decreto Legislativo N° 1049).

Asimismo, el notario exigirá la presentación del DNI o los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en territorio nacional (carné de extranjería o pasaporte con visa de negocios o permiso especial para celebrar contratos).

EL notario certificará las firmas cuando le haya sido suscrito el contrato en su presencia o cuando le conste de modo indubitable la autenticidad de la firma, verificando en ambos casos la identidad de los firmantes bajo responsabilidad, careciendo de validez aquella certificación de firmas en cuyo texto se señale que la misma se ha efectuado por vía indirecta o por simple comparación con el

documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros. (Art. 106º del Decreto Legislativo N° 1049).

Es muy importante tener en cuenta que frente al requerimiento de certificación de firmas en un contrato, el notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento de lo que deberá dejar constancia en la certificación, salvo que constituya en sí mismo un acto ilícito o contrario a la moral o las buenas costumbres.

### **5.- Si los interesados en transferir un bien inmueble desean hacerlo por Escritura Pública, ¿qué debe verificar el Notario?**

De conformidad con el artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1049, debe tenerse en cuenta que el Notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conservando los originales y expide los traslados correspondientes. Dicha atribución está propiamente coligada a la Escritura Pública.

A tal efecto, el notario verificará y requerirá a las partes interesadas lo siguiente:

- a) Minuta: El notario procederá a recepcionar la minuta firmada íntegramente por los interesados, de preferencia en cada página para garantizar su inalterabilidad; debiendo contener en forma adicional la firma de abogado.
- b) Identidad: De conformidad con el artículo 16º inciso d) y el artículo 55º del Decreto Legislativo N° 1049, se procederá a requerir a los interesados la presentación del documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros. En el caso del DNI, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1246 publicado el 10 de noviembre último, El

vencimiento de la fecha de vigencia del Documento Nacional de Identidad no constituye impedimento para la participación del ciudadano en actos civiles, comerciales, administrativos, notariales, registrales, judiciales, policiales y, en general, para todos aquellos casos en que deba ser presentado para acreditar su identidad. Para el caso de contratantes extranjeros, éstos deberán presentar carné de extranjería vigente con la constancia de haber pagado la tasa anual o el pasaporte vigente conteniendo permiso especial para celebrar contratos o visa de negocios. Sea para nacionales o extranjeros, el notario deberá necesariamente acceder a la verificación biométrica y/o consulta en línea que brinda el RENIEC para los nacionales; y al Servicio de Consultas que brinda migraciones para el caso de extranjeros, o inclusive requerir la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación

- c) **Anexo 5:** El anexo 5, consiste en un formulario llamado Declaración Jurada de Conocimiento del Cliente, para uso exclusivo del Notario y de la SBS a través de la UIF-Perú, lo que ha sido impuesto como requisito de verificación obligatoria a cargo del notario a través de la Resolución SBS N° 5709-2012, modificada por la Resolución SBS N° 4034-2013, y en virtud de la cual se exige al otorgante complete la información que nos suministre en forma previa su identificación a fin de aplicar los criterios necesarios para el control y prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo.
- d) **Impuestos Municipales:** De acuerdo al artículo 07 de la Ley de Tributación Municipal, a efectos de transferir un inmueble se debe cumplir con el pago del **IMPUESTO PREDIAL** (más conocido como **AUTOAVALUO**) de todo el año en el cual se realiza la transferencia, aun cuando no se hayan vencidos los plazos y/o periodos para efectuar el pago, es decir, no se admite pagos parciales. Ello, en razón que el adquirente tendrá la calidad de contribuyente a partir del 1º de enero del año siguiente de efectuada la transferencia. Es pertinente, de igual forma, adjuntar los formatos de declaración de Hoja Resumen (HR) y de Predio

Urbano o Rural (PU o PR), que contienen la valorización del inmueble y el cálculo del impuesto a pagar de tal forma que se pueda verificar que el pago efectuado corresponde al del inmueble que se transfiere y no a otro. Igualmente dichos formatos, nos permitirán verificar cual será el valor a tomar en cuenta al momento de cancelar el impuesto de alcabala. **El pago del impuesto predial** está a cargo del transferente.

Asimismo, se debe verificar si el bien a transferir se encuentra afecto o no al pago del **IMPUESTO DE ALCABALA**. El impuesto del Alcabala lo paga el adquirente. No admite pacto en contrario.

La base imponible del impuesto es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia.

La tasa del impuesto es de 3%

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble.

Están inafectas del impuesto, entre otros, los anticipos de legítima, las transferencias que se produzcan por causa de muerte, la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio, las transferencias producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.

La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

- e) **Impuestos a la Renta Segunda Categoría**: En caso de tratarse de una enajenación a título oneroso, lo que ha sido definido por el Art. 5 del TUO de la Ley del impuesto a la Renta como venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso; el notario deberá verificar el pago del **IMPUESTO A RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES – SEGUNDA CATEGORÍA.-**

El impuesto a la renta lo paga el transferente, siempre y cuando se den los siguientes supuestos:

- Que la transferencia se realice bajo la forma de venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades u otra forma de transferencia en la que se haya pagado una suma de dinero (onerosidad)
- Que, el transferente (contribuyente o responsable) sea persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa sin negocio, es decir, que no se dedique como empresa unipersonal a la transferencia de inmuebles; o, persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa con negocio pero vinculado a un rubro distinto al de transferencia de inmuebles.- En tales casos, al momento realizar la transferencia del bien inmueble, el enajenante (transferente) tributará (pagará impuesto) como renta de segunda categoría.
- Que, la transferencia del inmueble haya generado utilidad. Cabe precisar que la norma tributaria en el caso de ganancias de capital generadas por enajenación de inmuebles gravadas por rentas de segunda categoría no admiten pérdida, pero si permite deducir costos sustentables.

**Los requisitos para el pago del impuesto a la renta por segunda categoría:**

- Tramitar la inscripción ante la SUNAT para la obtención del Registro Único de Contribuyentes (RUC) como persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa sin negocio. Para el caso, de persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa con negocio distinto al de venta de inmuebles, sólo bastará adjuntar una hoja RUC.
- Llenar el formulario –borrador denominado: Guía para pagos varios, consignando el número de RUC, monto a pagar por el impuesto y el Código de Tributo 3021 para el caso de nacionales

(pago directo del impuesto) y 3022 para el caso de extranjeros (pago indirecto en la modalidad de retención)

- Realizar el Pago del impuesto calculado con motivo de la transferencia del inmueble en cualquier agencia bancaria de la localidad.

El impuesto por enajenación de inmuebles de acuerdo a la norma tributaria es el 6.25% de la renta neta obtenida. Sin embargo dicho porcentaje actualmente admite una deducción del 20%, es decir la el porcentaje para calcular el impuesto será el **5% de la utilidad obtenida.**

El cálculo del impuesto se efectúa en base a la siguiente fórmula:

VALOR DE TRANSFER. O ENAJENACIÓN -
<u>(VALOR DE ADQUISICIÓN x ICM)</u>
BASE IMPONIBLE x
<u>5%</u>
IMPUESTO A PAGAR

Nota: (ICM) Índice de Corrección Monetaria que publica el Ministerio de Economía y Finanzas, los primeros 5 días de cada mes en su portal de internet: [www.mef.gob.pe](http://www.mef.gob.pe)

Están inafectos al pago del impuesto a la renta de segunda categoría:

- Los inmuebles adquiridos antes del 01.01.2004
- Los inmuebles que son casa habitación, para lo cual se requiere una habitualidad mínima de 2 años
- Los inmuebles transferidos con motivo del negocio unipersonal persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa que tributa por renta de tercera categoría.
- Los inmuebles transferidos por actos jurídicos gratuitos: donación, anticipo.

Las personas que no se encuentren afectas al pago del impuesto a la renta por segunda categoría deberá suscribir la comunicación de no

encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del impuesto a la renta de segunda categoría por enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismos (Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta)

En el caso de extranjeros **(no domiciliados)**, estos pagarán como impuesto por la utilidad obtenida, en la modalidad de retención por parte del adquirente, quien efectuara el pago deduciéndolo del valor de la venta. La tasa aplicable sobre la utilidad será el 30%.

Quien adquiere de un sujeto no domiciliado en el país inmuebles o derechos sobre los mismos, está obligado a efectuar la retención por concepto del Impuesto a la Renta, la cual se determinará y pagará utilizando el PDT Otras Retenciones – Formulario Virtual N° 617 o mediante el Sistema Pago Fácil, Formulario N° 1662 – Boleta de Pago, consignando el código de tributo 3062 (Retenciones no domiciliados).

- f) **Detracción por la venta de inmuebles:** De conformidad con el Literal b) del apéndice I del TUO de la **Ley del impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo**, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento.

En cambio, si la venta supera las 35 UIT, se debe proceder a la detracción correspondiente cuya tasa es de 4% y se aplica sobre el importe total de la operación, es decir, sobre el valor de venta del bien más el IGV.

Desde el 1 de febrero de 2013, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de estos bienes gravada con el IGV, estará sujeta al

Sistema de Deduciones, según lo establece la [Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT](#).

A partir de dicha resolución, se ha establecido que los contribuyentes obligados deben acreditar el pago del íntegro de la deducción ante el Notario. Este funcionario deberá informar a la SUNAT dentro de los 5 días hábiles de cada mes, los casos en los que no se hubiera acreditado el pago de la deducción, respecto de las escrituras públicas extendidas en el mes inmediato anterior.

**6.- Que deben hacer los otorgantes de la transferencia del bien inmueble, una vez celebrada la misma.**

Finalmente, de acuerdo al Art. 14 de la Ley de Tributación Municipal, los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio, la cual deberá presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

Ello es importante, con la finalidad de determinar quién será a partir del 01 de enero del año siguiente, el que adquiera la calidad de contribuyente.