

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

“La declaratoria de fábrica: acto de disposición o acto de administración. Referencia al Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220”

Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

AUTOR

Maria del Rosario Helfer Alvarado

ASESOR:

Felix Roberto Jimenez Murillo

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20102123

2020

RESUMEN

El presente trabajo tiene por finalidad analizar la naturaleza que adquiere la declaratoria de fábrica cuando se presenta el supuesto del artículo 310 del Código Civil, y es de aplicación el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En concreto, al supuesto fáctico referido a construcciones realizadas con recursos de la sociedad de gananciales sobre terreno propio de uno de los cónyuges. Para ello, se analiza las normas pertinentes, la doctrina y jurisprudencia sobre la institución de la declaratoria de fábrica, así como también sobre los actos de disposición y administración en la sociedad conyugal. El asunto materia de investigación es de especial relevancia toda vez que, el Tribunal Registral ha convertido en precedente vinculante la Resolución No. 3280-2019-SUNARP. A través de dicho pronunciamiento, el Tribunal sostiene que declarar la fábrica de un predio es un “acto de administración” de la sociedad de gananciales. Lo declarado por el Tribunal Registral tiene efectos prácticos relevantes que son mencionados y explicados en el presente trabajo. Mediante la presente investigación, luego de revisar las normas pertinentes, la doctrina y jurisprudencia, además de establecer la naturaleza de la declaratoria de fábrica, se concluye que desde nuestro punto de vista es erróneo lo declarado en el precedente vinculante dictado.

“LA DECLARATORIA DE FÁBRICA: ACTO DE DISPOSICIÓN O ACTO DE ADMINISTRACIÓN. REFERENCIA AL PRIMER PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO POR EL PLENO 220”

Maria del Rosario Helfer Alvarado

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	4
II. ASPECTOS JURÍDICOS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES EN EL ORDENAMIENTO NACIONAL.....	5
II.1. Régimen de sociedad de gananciales.....	5
II.2. Actos de disposición y actos de administración en el régimen de la sociedad de gananciales	7
III. RELACIÓN JURÍDICA ENTRE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y SOCIEDAD DE GANANCIALES.....	10
III.1. Naturaleza jurídica de la declaratoria de fábrica.....	10
III.2. Sobre la declaratoria de fábrica y la sociedad de gananciales.....	12
III.3. Referencias al Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220.....	14
IV. CONCLUSIONES.....	16
V. BIBLIOGRAFÍA.....	18

I. INTRODUCCIÓN:

1. La institución jurídica del matrimonio es un acto que despliega una serie de efectos jurídicos que repercuten en la sociedad. Con el matrimonio entre otras cosas, nace la denominada sociedad de gananciales. Dicho ente que no es una persona jurídica tiene dos titulares: el esposo y la esposa.
2. Por su parte, el libro de familia del Código Civil regula una serie de supuestos en torno a la sociedad de gananciales. Así, entre otras cosas con la finalidad de repartir la legitimidad para actuar en nombre de la sociedad, distingue entre actos de administración y actos de disposición sobre bienes sociales. Para cada uno de ellos dispone regulaciones distintas.
3. Ahora bien, dentro de la relación matrimonial muchas veces se adquiere bienes o se realiza construcción sobre bienes, actos que adquieren mayor protección del derecho conforme al nivel de formalización que tienen. La declaratoria de fábrica es un acto importantísimo para la formalización. Realizar una declaratoria de fábrica tiene como consecuencia declarar la existencia de una construcción en un terreno o casa determinada.
4. Refiriéndonos a derechos inscritos, este acto es sumamente importante, pues permite que el o los titulares, por ejemplo, luego de declarar la fábrica de un tercer piso de un edificio, puedan independizarlo y posteriormente venderlo.
5. En ese sentido, mediante el presente trabajo analizaremos si para la sociedad de gananciales la declaratoria de fábrica puede ser considerada un acto de administración o un acto de disposición.
6. Para ello tomaremos como referencia lo dispuesto por el Tribunal Registral en el Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220 en el que se ha determinado que la declaratoria de fábrica es una acto de administración y por lo tanto no requiere de la participación de ambos cónyuges.

II. ASPECTOS JURÍDICOS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES EN EL ORDENAMIENTO NACIONAL:

II.1. Régimen de sociedad de gananciales:

7. El artículo 295 del Código Civil dispone que antes de la celebración del matrimonio los futuros cónyuges pueden optar de manera libre por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios. El régimen bajo elección comenzará a regir desde que se celebre el casamiento.
8. La misma norma señala también que en caso se quiera optar por el régimen de la separación de patrimonios se deberá otorgar escritura pública bajo sanción de nulidad, y que ante la falta de escritura pública se presumirá que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.
9. Con relación a los regímenes se ha señalado lo siguiente:

“Los regímenes patrimoniales del matrimonio determinan como contribuirán marido y mujer en la atención de las necesidades del hogar y del grupo familiar, así como la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la propiedad y administración de los bienes presentes o futuros de los cónyuges y, también, la medida en que esos bienes responderán ante terceros por las deudas contraídas por cada uno de los esposos” (Plácido 2001: 175).
10. Está demás señalar que con la celebración del matrimonio nacen una serie de relaciones jurídicas entre los cónyuges, las cuales pueden tener repercusiones frente a la sociedad. Es en ese contexto que, el legislador ha optado por otorgar la opción de que antes de realizar el matrimonio se determine cómo serán dichas relaciones con la finalidad de que nadie en la sociedad se vea afectada por desconocimiento.
11. Ahora bien, es importante señalar que el régimen elegido antes del matrimonio puede variar de manera voluntaria (para lo cual se deberá otorgar escritura pública e inscribir en el Registro Personal) o por decisión judicial.

12. De ese modo, se puede concluir que al régimen de sociedad de gananciales se puede llegar de tres modos: por la elección del régimen (o por no señalar la elección del régimen de separación de patrimonios), por sustitución de manera voluntaria del régimen o por la orden de un juez.
13. La sociedad de gananciales es una comunidad, un patrimonio de mano común, en el que no existen partes alícuotas; pues cada parte participa de todo. El término comunidad es adecuado, pues permite diferenciarla de la copropiedad y también de la persona jurídica (Jiménez Vargas-Machuca: 195).
14. En esa línea se ha sostenido que:

“(...) La sociedad de gananciales es la comunidad existente entre marido y mujer sobre los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio, y las rentas o beneficios producidos también durante el mismo por los bienes propios de cada uno de ellos y por los sociales; correspondiéndoles a cada uno la gestión de su propio patrimonio y a ambos la del patrimonio social que debe responder al interés familiar” (Arias-Schreiber 1997:185).
15. En otras palabras, la sociedad de gananciales es una comunidad existente entre marido y mujer conformado por los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio, así como las rentas o beneficios producidos dentro del mismo. El patrimonio generado (es decir, el patrimonio social), deberá ser gestionado por ambos y con el único fin de resguardar el patrimonio familiar. Ello evidentemente está orientado a proteger el interés de la prole.
16. Ahora bien, quizás la principal característica del régimen de sociedad de gananciales se encuentra reflejada en el artículo 301 del Código Civil, mediante el cual el legislador ha dispuesto que “en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad”.
17. Al respecto, en doctrina se señala que “de tal disposición normativa podemos deducir que en este régimen patrimonial se da la existencia de tres masas

patrimoniales: el patrimonio privativo de cada uno de los cónyuges y el patrimonio de la sociedad conyugal” (Canales 2015:108).

18. Habiendo analizado el régimen de sociedad de gananciales, a continuación pasaremos a analizar los actos de disposición y de administración que se pueden dar dentro del mencionado régimen, ello con la finalidad de posteriormente poder analizar a qué tipo de acto corresponde la declaratoria de fábrica.

II.2. Actos de disposición y actos de administración en el régimen de la sociedad de gananciales:

19. Como ya hemos señalado en la sociedad de gananciales existen dos clases de bienes: los bienes propios (de cada cónyuge) y los bienes sociales. Sobre los primeros, el cónyuge propietario tiene derecho a administrarlos y también a disponer de ellos.
20. En ese sentido, el artículo 303 del Código Civil señala lo siguiente: “Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos”.
21. Adicionalmente, sobre los bienes propios el mismo cuerpo normativo en el artículo 306 dispone que un cónyuge puede permitir que el otro administre sus bienes propios en todo o parte y queda obligado a devolverlos en cualquier momento a solicitud del propietario.
22. En cuanto a los bienes sociales se puede señalar que existen dos supuestos: (i) el poder doméstico o administración ordinaria y (ii) actos de administración y disposición que exceden de la potestad doméstica.
23. Cuando nos referimos a administración ordinaria (o doméstica) nos referimos a lo siguiente:

“(...) comprende no sólo las adquisiciones corrientes u ordinarias para el sustento cotidiano, sino todos aquellos actos que representan la satisfacción

de necesidades inmediatas de la familia, conforme con la condición social y económica de ésta. Como se observa, el poder doméstico refiere a actos de administración y de disposición que tengan por objeto el cuidado de la familia; estando, también, incluidas las necesidades urgentes, aun cuando sean de carácter extraordinario” (Plácido 2001:160).

24. La administración doméstica evidentemente puede ser realizada por cualquiera de los dos cónyuges -pese a que de por medio se encuentren bienes sociales- pues de no realizarse se podría afectar a la familia. Además, no podría prohibirse, pues de otro modo se limitaría ampliamente el rango de acción del matrimonio.

25. Ahora bien, cuando se excede el poder doméstico en actos de administración, el artículo 313 del Código Civil dicta lo siguiente:

“Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente la administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos”.

26. Por dicha norma, se entiende entonces que cuando se trata de administración de bienes sociales (que exceda lo doméstico), ésta en principio corresponde a ambos cónyuges (es decir, se requiere la participación de ambos), salvo que uno de ellos le haya otorgado poder al otro para realizarla respecto de todos o de algunos bienes.

27. Sobre el dispositivo en mención, en doctrina se ha manifestado lo siguiente:

“El presente dispositivo se refiere a los actos de administración que excedan la potestad doméstica, que corresponde realizar conjuntamente a ambos cónyuges y que implica el ejercicio de una facultad dominal compartida; de tal forma que, la voluntad concorde de los esposos, se requiere como elemento constitutivo para la validez de los actos. Se trata de un sistema de coparticipación en la administración.

No obstante, se admite que uno de los cónyuges otorgue un poder general al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes sociales. En tal supuesto, el cónyuge administrador sólo podrá realizar actos tendientes a conservar los bienes sociales y hacer que estos produzcan sus rendimientos, con el propósito de atender al levantamiento de las cargas familiares; en cuyo caso también está facultado para realizar los actos de disposición que ellos requieran”.

28. Cabe señalar que este modo de administración generalmente será terminado por medio de revocación del poder o de renuncia de quien lleva la administración. Asimismo, que de generarse daños el administrador deberá indemnizar al cónyuge que otorgó el poder.
29. Con respecto a los actos de disposición, el artículo 315 del Código Civil dispone lo siguiente: *“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercer tal facultad, si tiene poder especial del otro (...).”*
30. ¿Qué se entiende por disposición? Pues la doctrina entiende que “es la habilitación jurídica para celebrar actos dispositivos que sean eficaces sobre un derecho patrimonial. El poder de disposición tiene dos componentes: objetivo y subjetivo” (Gonzales 2013: 827).
31. En otras palabras, es la posibilidad de transferir o desprenderse de los bienes sociales. Dicha capacidad solo la poseen ambos cónyuges actuando en conjunto; salvo que se haya otorgado un poder especial.
32. Así, se debe diferenciar claramente los actos de disposición de los actos de administración. Con la finalidad de ilustrar dicha diferencia en doctrina se ha dicho lo siguiente:

“(...) el negocio jurídico de disposición es aquel que implica enajenación o gravamen de un derecho patrimonial (...) y el negocio jurídico es de

administración cuando el derecho, especialmente la propiedad, no se transmite, ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso y goce, o de mejorarlo y conservarlo” (Valencia 1978:326).

33. De ese modo, habiendo determinado la diferencia entre los actos de disposición y actos de administración, sus diversas consecuencias y requisitos con respecto al patrimonio social, a continuación procederemos a evaluar qué clase de acto es la solicitud de declaratoria de fábrica (tomando en consideración sus efectos conforme a la legislación correspondiente). Luego de ello, podremos determinar los requisitos que necesitarán los cónyuges para llevarla adelante.

III. RELACIÓN JURÍDICA ENTRE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y SOCIEDAD DE GANANCIALES:

III.1. Naturaleza jurídica de la declaratoria de fábrica:

34. Comenzamos este apartado preguntándonos qué se entiende por la denominada “declaratoria de fábrica”. De acuerdo con SUNARP la declaratoria de fábrica es la “inscripción de una construcción en el Registro de Predios correspondiente, donde se consignan las características y condiciones técnicas de una obra. Al inscribir una declaratoria de fábrica, reconocemos el carácter legal de una determinada construcción”. (SUNARP: 2018)
35. En ese sentido, el artículo 27 de la Ley N° 27157 señalaba lo siguiente: “a partir de la vigencia de la presente Ley, **el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación**, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaratoria del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley”. (Énfasis agregado)
36. Sobre lo sostenido por SUNARP, cabe resaltar que, mediante la primera disposición complementaria de la Ley N° 29476, Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, se determinó que no se debía hacer referencia a “declaratoria de fábrica” sino a “declaratoria de edificación”. Dicho nombre es el actual para la

mencionada figura, en tal sentido es solo por costumbre que se le sigue denominando “declaratoria de fábrica”.

37. Ahora bien, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones en el artículo 28 dispone un procedimiento mediante el cual quien realizó una edificación la declara a la Municipalidad quién debe dar el visto bueno.
38. De ese modo, al ser un pronunciamiento de la Municipalidad la que validará lo declarado sobre la edificación realizada, es evidente que nos encontramos frente a un acto administrativo de competencia municipal.
39. Sin embargo, cabe destacar que la declaración de edificación es el último acto de un procedimiento administrativo. Debido a que, antes de poder realizarlo habrá que obtener la licencia de obra, luego la conformidad de la administración y finalmente la expedición de la declaración de edificación, la cuál será inscrita en registros públicos.
40. Así, podemos evidenciar que la declaración de edificación implica en simple, formalizar una situación de hecho. En otras palabras, siendo que en la realidad existe una construcción, mediante la declaración de edificación, el hecho fáctico se reviste de legalidad.
41. De ese modo, “de manera sencilla puede decirse que la construcción permanente levantada sobre un terreno se denomina fábrica o edificación, mientras que el acto administrativo que comprueba la legalidad y seguridad de dicha construcción se denomina declaratoria o declaración de edificación” (GUEVARA 20: 2017).
42. Lamentablemente, no son muchas las declaratorias de fábrica que se realizan en nuestro país. Así, según información de SUNARP:

“Durante el año 2017 se inscribieron 10,582 declaratorias de fábrica a nivel nacional. Lima (5,007), La Libertad (1,218), Piura (877), Lambayeque (679), Puno (589), Ica (520) y Arequipa (492) fueron los departamentos donde se registró el mayor número de declaratorias de fábrica”.

43. De ese modo, se puede apreciar que en nuestro país son pocas las personas que realizan la declaratoria de fábrica. Ello hace que nuestros registros públicos no se encuentren actualizados, pues no llega a ellos la mayoría de edificaciones que se han realizado.

III.2. Sobre la declaratoria de fábrica y la sociedad de gananciales:

44. En este punto nos preguntamos: ¿cómo se relaciona la declaratoria de fábrica y la sociedad de gananciales? Pues simple, mediante el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.
45. Dicho artículo se refiere al contenido del asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica y señala lo siguiente:

“El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario”.

46. Lo importante para la presente investigación se encuentra en el tercer párrafo de la mencionada norma. Dicho párrafo establece una serie de premisas: (i) que en la declaratoria intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y (ii) que se haya construido sobre el terreno propio de uno de los cónyuges. De cumplirse ambas premisas el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

47. La norma bajo mención ha sido comentada en el sentido siguiente:

“Con la declaración conjunta de ambos cónyuge, debe entenderse que existe la voluntad de cambio de titularidad y no solamente la de declarar fábrica, pues debe tomar en cuenta que el derecho real del cónyuge propietario del suelo se transforma por razón de esta mutación en un derecho de acreencia frente al patrimonio común de la sociedad de gananciales (...)”

Debe indicarse además, que conforme a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso”.

(VILCHEZ 2018)

48. En ese sentido, existe una disposición expresa (artículo 310 del Código Civil) sobre la edificación en el régimen de la sociedad conyugal. El supuesto en mención presupone que el terreno sobre el cual se realiza la edificación, la sociedad conyugal, pertenece a uno de los cónyuges, es decir, se trata de un bien propio.

49. En ese caso, la normativa civil estipula que el inmueble (es decir, suelo y construcción) pasa a nombre de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso. De ese modo, el cónyuge “beneficiado” se ve obligado a reembolsar por el costo del terreno.

50. En ese contexto, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha dispuesto:

*“En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, **el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio**”.*

51. A través de dicha disposición se autoriza al registrador a extender el asiento de dominio sobre el inmueble, que inicialmente pertenecía solo a uno de los cónyuges, por el solo hecho de que se presente la declaratoria de fábrica.

52. Pues bien, la situación antes descrita es sumamente peligrosa a nuestro entender, pues el registrador asumirá que el hecho de que se emita una declaratoria de fábrica sobre un terreno que pertenecía a uno de los cónyuges -en el régimen de sociedad de gananciales- en automático tendrá como consecuencia que el inmueble pertenezca a la sociedad de gananciales. Si se quiere probar lo contrario, se tendrá que acreditar.

53. Así las cosas, no nos parecería extraño que se presenten problemas de cónyuges que pretendan hacerse de inmuebles (suelo y construcción), en virtud a esta normativa.

III.3. Referencias al Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Pleno 220:

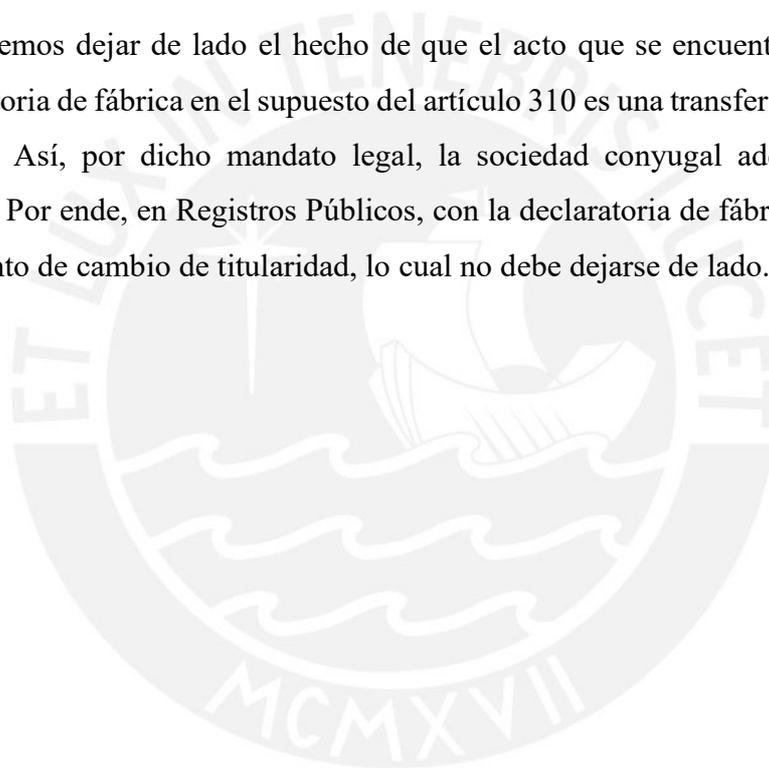
54. El Tribunal Registral convirtió en precedente vinculante la Resolución No. 3280-2019-SUNARP. A través de dicho pronunciamiento el Tribunal ha sostenido que declarar la fábrica de un predio es un “acto de administración” de la sociedad de gananciales.
55. Así, el mencionado pronunciamiento ha concluido que basta que intervenga el propietario del suelo para que el acto se inscriba, sin ser necesaria la firma de aquel miembro de la sociedad de gananciales que no era titular de predio alguno.
56. Acá tenemos un asunto muy claro, nos encontramos frente a un supuesto en el que un bien propio se convierte en social debido a la realización de la edificación. Dicha situación como venimos advirtiendo es sumamente delicada.
57. Pero no solo ello, sino que el Tribunal Registral ha desligado la inscripción de la fábrica de la realización de la construcción misma. Es decir del acto que le da origen. En ese sentido, ha señalado que la construcción sería un “acto de disposición” mientras que la declaratoria de fábrica un “acto de administración”, por lo cual podría participar un solo cónyuge.
58. Al respecto, la doctrina ha señalado que:
- “La inscripción de la fábrica no se puede desligar del acto que le da origen, que es la disposición de recursos sociales y la adquisición de un predio nuevo para uno de los cónyuges, pues el registro estaría informando de un evento de modificación patrimonial que eventualmente no es aceptado por el marido o la mujer ausente. Esto es más delicado si se tiene en cuenta que el precedente ordena la inscripción del nuevo bien a nombre de la sociedad de gananciales, lo que implica inscribir la transferencia de derechos sobre el terreno a favor de quien no interviene en el acto” (Mejorada 2020).
59. De lo expuesto, consideramos que no hay razón para tomar como acto de administración, como erróneamente señala el Tribunal Registral, la declaratoria de fábrica (acto administrativo), pues en el caso de construcción en bien propio - en el marco de la sociedad de gananciales- evidentemente generará una

transferencia de propiedad (a nombre de la sociedad conyugal) lo cual evidentemente es un acto de disposición.

IV. CONCLUSIONES:

60. Antes de ingresar a detallar nuestra conclusión, debemos señalar que el análisis realizado en el presente trabajo se ha basado únicamente en la naturaleza que adquiere la declaratoria de fábrica cuando se presenta en el supuesto del artículo 310 del Código Civil, y es de aplicación el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
61. Pues bien, para arribar a nuestra conclusión debemos tomar en consideración las siguientes premisas:
 - En primer lugar, que la declaratoria de fábrica es un acto administrativo mediante el cual se lleva al plano jurídico aquello que ha sucedido en el ámbito fáctico. Por dar un ejemplo, el hecho fáctico es la construcción del tercer piso de una casa, la declaratoria de fábrica llevará al registro esa realidad fáctica y la dotará de efectos.
 - En segundo lugar, el artículo 310 del Código Civil regula un supuesto en el que, por mandato de ley, existe una transferencia. En efecto, cuando la sociedad conyugal construye sobre el terreno de solo uno de los cónyuges, se entenderá que terreno y construcción pertenecen a la sociedad conyugal.
 - En tercer lugar, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que para la declaratoria de fábrica en caso nos encontremos en el supuesto del 310 del Código Civil se requiere que intervenga la sociedad conyugal.
 - En cuarto lugar, la sociedad conyugal podrá actuar de diversos modos teniendo en consideración qué tipo de actos tiene en frente. Es decir, si nos encontramos frente a un acto de administración o a un acto de disposición.

62. En suma, de lo expuesto concluimos que la declaratoria de fábrica en el marco del supuesto del artículo 310 del Código Civil es un acto de disposición, o cuanto menos de administración extraordinaria. Por ende, requiere de la actuación de ambos cónyuges integrantes de la sociedad conyugal.
63. En ese sentido, consideramos erróneo lo declarado en el precedente vinculante dictado mediante la Resolución No. 3280-2019-SUNARP. Pues toma como acto de administración ordinaria, es decir que no requiere de la intervención de ambos cónyuges, la declaratoria de fábrica.
64. No podemos dejar de lado el hecho de que el acto que se encuentra detrás de la declaratoria de fábrica en el supuesto del artículo 310 es una transferencia ordenada por ley. Así, por dicho mandato legal, la sociedad conyugal adquiere suelo y terreno. Por ende, en Registros Públicos, con la declaratoria de fábrica se expedirá un asiento de cambio de titularidad, lo cual no debe dejarse de lado.



V. **BIBLIOGRAFÍA:**

1. ARIAS-SCHEREIBER, Max.
1997 Exégesis del Código Civil Peruano de 1984: derecho de familia. Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica Editores. Pp. 175-256.
2. CANALES TORRES, Claudia
2015 “Actos de disposición de bienes sociales por uno de los cónyuges: el triunfo de la nulidad”. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil, Número 30. Pp. 107-116.
3. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel
1999 “La sociedad de gananciales”. Lima: Revista Ius Et Veritas, No. 18, Pp. 52-55.
4. GUEVARA AMAYA, Jessica
2017 Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana. Consulta: 1 de setiembre de 2020.
<http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/6464>
5. GONZALES BARRÓN, Gunther
2013 Tratado de derechos reales. Tomo I. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores.
6. JIMÉNEZ VARGAS MACHUCA, Roxana
2007 “Bienes que integran la sociedad de gananciales”. En: Código Civil Comentado: Gaceta Jurídica. Tomo II. Pp. 195-199.
7. MEJORADA CHAUCA, Martin
2020 “Declaratoria de fábrica como acto de administración, disposición o adquisición”. Lima. Revista La Ley.

8. PLÁCIDO, Alex
2007 Manual de derecho de familia. Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 144-184.
9. PLÁCIDO, Alex
2007 “Elección y formalidades del régimen patrimonial”. En: Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica. Tomo II. Pp. 175-182.
10. SUNARP
2018 “Sunarp te informa: ¿Qué es una declaratoria de fábrica?”. Ver en:
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2018/25012018-1.pdf>
11. VALENCIA ZEA, Arturo.
1978 Derecho de familia. Tomo V. Sexta Edición. Bogotá: Editorial Temis. Pp. 326.

