

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 5090-2022-  
SUNARP-TR. Construcción con caudal social en terreno de  
uno de los cónyuges

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado  
que presenta:

Jordi Joshua Bautista Serrano

ASESOR:

Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco


Lima, 2023

## Informe de Similitud

Yo, JORGE ANTONIO MARTÍN ORTIZ PASCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado “**Informe Jurídico sobre la Resolución N°5090-2022-SUNARP-TR. Construcción con caudal social en terreno de uno de los cónyuges**”, del autor JORDI JOSHUA BAUTISTA SERRANO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 32%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/12/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de julio del 2023

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE ANTONIO MARTÍN ORTIZ PASCO	
DNI: 07919053	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-3277-3898">https://orcid.org/0000-0002-3277-3898</a>	

**Dedicatoria:**

Dedico estas líneas a mi madre Elena Marisol Serrano Bulnes por haber creído siempre en mí y en las decisiones que tomé. Sin ella no hubiese sido posible mis logros. A ti te debo todo.

**Agradecimiento:**

A mi querido padre Marcial quien me enseñó la virtud de la perseverancia, a mis queridos hermanos Andrea y Piero por haberme ayudado en todo lo posible. A ustedes les debo mucho.



## RESUMEN

En el presente caso, mediante Resolución N° 5090-2022-SUNARP-TR, se continúa sosteniendo que la sociedad de gananciales es titular tanto de la edificación como del suelo, siendo este último, en un principio, bien propio de uno de los cónyuges. En los hechos, se deniega la solicitud de la cónyuge titular de rectificar la partida registral de su bien propio, un estacionamiento, debido a que el otro cónyuge suscribió la declaratoria de fábrica de la partida matriz, siendo esto un criterio tomado por el Tribunal Registral como razón suficiente para considerarlo como propietario. En consecuencia, la titularidad recae sobre la sociedad conyugal siempre que la declaratoria de fábrica sea realizada durante la vigencia de la sociedad de gananciales, de conformidad con una interpretación del art. 310 del Código Civil supeditada al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La interpretación del artículo 310 del Código Civil no es correcta porque el Tribunal Registral se está rigiendo en base a una disposición reglamentaria a fin de aplicar una norma con rango de ley, como lo es el Código Civil, cuyo contenido establece una obligación de reembolso a favor del cónyuge titular y que, lamentablemente, no es exigido en la presente Resolución que prefiere acogerse al Precedente de Observancia Obligatoria CCXX, en lugar de abogar por una apertura de un asiento especial sobre el bien materia de análisis y así se resguarde los intereses legítimos del cónyuge titular sobre el bien que, en un inicio, fue propio.

### **Palabras clave**

Bien propio, sociedad de gananciales, edificación, Tribunal Registral

## **ABSTRACT**

In the present case, through Resolution No. 5090-2022-SUNARP-TR, it continues to be maintained that the community of property is the owner of both the building and the land, the latter being, initially, the property of one of the spouses. In fact, the request of the owner spouse to rectify the registration item of their own property, a parking lot, is denied because the other spouse signed the factory declaration of the parent item, this being a criterion taken by the Registry Court as sufficient reason to consider it as an owner. Consequently, ownership falls on the marital partnership provided that the factory declaration is made during the term of the community of property, in accordance with an interpretation of art. 310 of the Civil Code subject to art. 79 of the Land Registry Registration Regulations.

The interpretation of article 310 of the Civil Code is not correct because the Registry Court is being governed based on a regulatory provision in order to apply a norm with the force of law, such as the Civil Code, whose content establishes a reimbursement obligation to favor of the owner spouse and that, unfortunately, it is not required in this Resolution that prefers to take advantage of the Precedent of Mandatory Observance CCXX, instead of advocating for the opening of a special entry on the asset subject of analysis and thus protect the legitimate interests of the titular spouse on the property that, at the beginning, was his own.

### ***Keywords***

Own property, community of property, building, Registry

## INDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO .....	2
I. INTRODUCCIÓN .....	2
I.1. Justificación de la elección de la resolución .....	2
I.2. Presentación del caso y análisis .....	3
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES .....	4
II.1. Antecedentes .....	4
II.2. Hechos relevantes del caso .....	6
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS .....	8
III.1. Problema principal .....	8
III.2. Problemas secundarios .....	8
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A.....	9
IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios .....	9
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución .....	10
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	11
V.1. ¿Es posible la accesión inversa en la edificación hecha con caudal social?. 11	
5.1.1 La sociedad conyugal y los regímenes patrimoniales .....	11
5.1.2 La distinción entre bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge .....	14
5.1.3 La aplicación del art. 310 CC según el Tribunal Registral, la Corte Suprema de Justicia y la doctrina nacional .....	18
V.2. La titularidad sobre la edificación realidad a favor de la sociedad conyugal y las reglas de accesión y de partes integrantes del CC.....	22
5.2.1 Sobre la accesión y el art. 310 CC .....	23
5.2.2 Sobre el art. 310 CC y la regulación sobre partes integrantes .....	24
5.2.3 El art. 310 CC y el reembolso .....	27
V.3. La inscripción registral de la declaratoria de fábrica y los actos de disposición, actos de administración y actos de adquisición .....	30
5.3.1 La naturaleza jurídica de la Declaratoria de Fábrica .....	31
5.3.2 Los actos de administración y los actos de disposición .....	35
V.4. La presunción de ganancialidad sobre la edificación. ¿Aplica en todos los casos? .....	40
5.4.1 Los alcances de la presunción de ganancialidad .....	40
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	44
VII. BIBLIOGRAFÍA .....	47
VIII. ANEXOS .....	51

## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	5090-2022-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho de Familia / Derecho Registral
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	No aplica
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Marcial Inga Visalot
DEMANDADO/DENUNCIADO	No aplica
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	2da instancia
TERCEROS	No aplica
OTROS	No aplica

### I. INTRODUCCIÓN

#### I.1. Justificación de la elección de la resolución

La Resolución es compleja debido a que 1) aborda un problema interpretativo del art. 310 del Código Civil asumido por el Tribunal Registral en sus reiterados Plenos de Observancia Obligatoria y crea inseguridad jurídica respecto a la disposición de un bien propio de uno de los cónyuges al convertirlo en bien social sin que exista una transferencia de dominio, sino que opera de pleno derecho y sin el consentimiento del cónyuge propietario.

Asimismo 2) este problema jurídico genera una concurrencia de dominio, debido a que el bien objeto de conflicto es un bien propio al ser de titularidad de uno de los cónyuges al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales (art. 302 inciso a

del Código Civil), pero, de acuerdo al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal, entonces la titularidad se inscribirá a favor de la sociedad conyugal. Entonces, la concurrencia de dominio genera un debate del derecho de propiedad del titular del bien principal, el suelo, y el derecho de propiedad del titular del bien adherido, la edificación.

Por último, a nivel registral, no se está diferenciando adecuadamente si es que la intervención de la sociedad conyugal en la declaratoria de fábrica es un acto de disposición o es un acto de administración.

## **I.2. Presentación del caso y análisis**

La Resolución N° 5090-2022-TR emitida por el Tribunal Registral tiene como objeto de análisis el art. 310 del Código Civil y su aplicación al presente caso donde se discute si es posible rectificar la calidad del bien social a propio. Por un lado, la cónyuge titular de una alícuota sobre el suelo pretende ser titular del Estacionamiento N° 01 independizado de la partida matriz. Sin embargo, el Tribunal Registral deniega su solicitud bajo el argumento que, por imperio de la ley y de conformidad con el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el bien es social por la participación del otro cónyuge en la declaratoria de fábrica, calificando a este acto como propio de un propietario.

La posición del Tribunal Registral se basa en argumentos que son rebatibles tanto por la doctrina nacional como los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia. Uno de los principales puntos de discusión gira en torno a la declaratoria de fábrica y su inscripción registral, debido a que el Tribunal Registral otorga efectos traslativos de propiedad a la suscripción de la declaratoria de fábrica, al presumir que quienes lo suscriben han aportado en la edificación. Sin embargo,

no compartimos esta postura porque se basa en una presunción que puede ser desvirtuada con documentación fehaciente. Asimismo, el art. 310 del Código Civil no señala en ningún momento que el suelo pasa a ser de titularidad de la sociedad conyugal a mérito de realizar una edificación sobre la misma mientras esté vigente el régimen de la sociedad de gananciales. Esto es una lectura del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que no puede regular de forma distinta al art. 310 del Código Civil. Por último, al momento de aplicar el art. 310 del Código Civil, es posible reconocer dos titularidades sobre la unidad inmobiliaria (suelo y edificación) sin que se rompa el principio registral de especialidad, pues tanto en el derecho de superficie como en la propiedad horizontal es posible que sobre una unidad inmobiliaria recaigan dos o más titularidades.

## II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

### II.1. Antecedentes

- Con fecha 03 de junio de 1994, **Carla Antonieta Yon Grimaldo** contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad de gananciales con Edilberto Gutarra Mena.
- Por sucesión intestada de Carlos Antonio Yon Raynalte de fecha 11 de enero de 1999, **Carla Antonieta Yon Grimaldo** en conjunto con su madre Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, y sus hermanas Giuliana Victoria Yon Grimaldo y Paola Mariella Yon Grimaldo adquirieron las acciones y derechos sobre el bien inmueble ubicado en Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653-655-657 según consta en el rubro C0001 de la partida N° 45359050.

- Con fecha 23 de diciembre del 2002, se registró la Declaratoria de Fábrica sobre el inmueble ubicado en Calle Nicanor Arteaga N° 653-655, según consta en el rubro B00001 de la partida N° 45359050. La fecha de culminación de las obras de construcción fue mayo de 1999.
- Con fecha 22 de agosto del 2006 se inscribió el acta notarial de la sucesión intestada de Paola Mariella Yon Grimaldo a favor de su cónyuge supérstite Marco Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio Andre y Cinthya Paola Sarmiento Yon, según consta en el rubro B00002 de la partida N° 45359050
- Con fecha 04 de febrero de 2008 se inscribió la ampliación de la declaratoria de fábrica a cargo de los propietarios Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, **Carla Antonieta Yon Grimaldo** casada con Edilberto Gutarra Mena, Giuliana Victoria Yon Grimaldo casada con Juan Augusto Rojas Torres, Marco Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio Andre Sarmiento Yon y Cinthya Paola Sarmiento Yon. La fecha de culminación de la ampliación de fábrica es el 10 de diciembre del 2003.
- Con fecha 04 de febrero del 2008, se inscribió la independización sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la partida matriz N° 45359050, por lo que se independizaron 6 inmuebles en total: 3 departamentos y 3 estacionamientos, de los cuales ninguno de los otorgantes de la independización obtuvo el 100% de acciones y derechos sobre alguna de las unidades inmobiliarias, sino alícuotas.
- Mediante anticipo de legítima de fecha 14 de marzo de 2022 otorgada por Victoria Ricardina Grimaldo Ramos a favor de su hija Carla Antonieta Yon Grimaldo

## II.2. Hechos relevantes del caso

- Con fecha 20 de julio de 2022 se presenta ante el Registro el Título N° 2112158 en la que se solicita la inscripción de la división, partición y adjudicación de propiedad sobre 6 inmuebles independizados de Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653-655-657, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, partida matriz N° 45359050 que otorgan Giuliana Victoria Yon Grimaldo, Marcos Antonio Sarmiento Bouby, Cinthya Paola Sarmiento Yon, Carla Antonieta Yon Grimaldo y Antonio Andre Sarmiento Yon.
- La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Teodocia Alaya Rodríguez, denegó la inscripción del título mediante observación por defecto subsanable al advertir que se requiere la intervención de todos los copropietarios, siendo los faltantes Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres
- Ante dicha situación, con fecha 23 de septiembre del 2022 los dos cónyuges faltantes decidieron suscribir una ratificación de división, partición y adjudicación en su calidad de cónyuges de los copropietarios, pero no en calidad de copropietarios como se desprende de la observación de la Registradora Pública de Predios de Lima, Teodocia Alaya Rodríguez.
- Subsano el error, con fecha 04 de octubre del 2022 no se procedió a inscribir el título, pues se advierte que los dos cónyuges faltantes fueron asignados como copropietarios de los inmuebles adjudicados

- Debido a esto, con fecha 05 de octubre del 2022, Marcial Inga Visalot, en representación de todos los copropietarios solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima, donde figura el Estacionamiento N° 1-Primer Piso, ubicado en el Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, indicando que el dominio del predio sea rectificado en el extremo que ya no figure el dominio de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, sino solo de dominio de Carla Antonieta Yon Grimaldo.
- La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Liz Guerrero Aguirre, denegó la rectificación mediante tacha sustantiva debido a que no existe error en la inscripción, toda vez que Edilberto Gutarra Mena figura como titular registral de acuerdo a los antecedentes registrales partida 45359050, asientos de fábrica y ampliación de fábrica, así como en el asiento de independización.
- Ante esto, con fecha 14 de octubre del 2022, Marcial Inga Visalot, en representación de todos los copropietarios plantea recurso de apelación contra la denegatoria de rectificación argumentando que en la ratificación hecha tanto Edilberto Gutarra Mena como Juan Augusto Rojas Torres se estableció en su cláusula cuarta quiénes deben ser inscritos como titulares registrales en la calidad de adjudicados.
- En respuesta a dicha apelación, el 23 de diciembre del 2022, se emite la Resolución N° 5090-2022-SUNARP-TR en la que el Tribunal Registral busca determinar si procede rectificar la calidad de bien de social a propio en

virtud a la fábrica levantada durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

El Tribunal Registral consideró que a pesar que Carla Antonieta Yon Grimaldo obtuvo una cuota ideal por sucesión intestada sobre el terreno, no pudo conservar dicha cuota como bien propio luego de la edificación debido a que se encontraba en el régimen de sociedad de gananciales y su cónyuge, Edilberto Gutarra Mena, suscribió el anexo 4 de regularización de ampliación de fábrica el 22 de octubre del 2007 y el 24 de diciembre del 2007.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **III.1. Problema principal**

3.1 En el régimen de sociedad de gananciales del presente caso, ¿correspondía mantener la titularidad sobre el bien propio (suelo) una vez realizada, en esta, una edificación con caudal social y, por lo tanto, el recurso de apelación debió ser declarado fundado?

#### **III.2. Problemas secundarios**

3.2 Considerando que el art. 310 del CC otorga la titularidad sobre la edificación realizada a la sociedad conyugal ¿es una excepción a las reglas de accesión y de partes integrantes reguladas en el CC y, en consecuencia, aplicable al presente caso?

3.3 Registralmente, ¿se constituyó un acto de disposición, acto de administración o acto de adquisición al momento que la solicitud de la inscripción de la declaratoria de fábrica fue presentada tanto por Carla Antonieta Yon Grimaldo como Edilberto Gutarra Mena?

3.4 ¿Es posible romper con la presunción de ganancialidad sobre la edificación mediante una ratificación del acto inscribible realizada por el cónyuge no titular del suelo, Edilberto Gutarra Mena?

#### **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A**

##### **IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios**

Respecto al problema principal, esto es, si con la edificación con caudal social o fondos de la misma sociedad conyugal es una razón para otorgar la titularidad sobre el suelo a la sociedad conyugal a pesar que este en un inicio era de propiedad de uno de ellos o, por el contrario, es posible seguir manteniendo la titularidad sobre el bien propio (suelo) una vez realizada una edificación con caudal social, siempre que se exija esta a nivel judicial, mediante un recurso contencioso administrativo. Somos de la opinión que esto requiere un análisis de los efectos propios de la declaratoria de fábrica en el presente caso y las consecuencias jurídicas de su inscripción en los Registros Públicos. El Tribunal Registral ha optado por denegar toda solicitud donde se pretenda mantener la titularidad del bien propio a pesar que su interpretación no se desprenda del art. 310 segundo párrafo.

Asimismo, otro problema jurídico secundario discutido en el presente caso es si es posible abrir un asiento especial en la partida registral del suelo donde se establezca la titularidad de la sociedad conyugal sobre la edificación sin que se

rompa el principio registral de especialidad que indica un folio para cada bien inmueble. Jurídicamente, es posible que en una partida registral consten dos asientos en la que se diferencie el dominio de la sociedad conyugal sobre la edificación y el cónyuge propietario mantenga su bien propio sobre el que se edificó (suelo), sin que se rompa con el principio de especialidad registral.

Asimismo, otro problema jurídico gira en torno a determinar si el art. 310 del Código Civil establece un régimen de excepción a la accesión y a las edificaciones como partes integrantes del suelo, pues al momento de edificar se sostiene que no es posible establecer derechos singulares sobre partes integrantes. El problema jurídico no se encuentra en la accesión ni en la edificación como parte integrante, sino en un régimen de excepción que ha asumido el Código Civil respecto a edificaciones en bien propio de uno de los cónyuges. A pesar que nuestra posición exija la apertura de dos asientos registrales donde se diferencia la titularidad sobre el suelo y el edificio, esta no rompe con el principio de especialidad registral, toda vez que, históricamente, fue posible con el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado mediante Decreto Supremo 036-VI del 15 de diciembre de 1970, contar con un régimen de playas cuya titularidad se diferenciaba de los demás propietarios socios que contaban con unidades inmobiliarias dentro de la playa propiamente.

#### **IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Me sitúo en contra de la Resolución 5090-2022-SUNARP-TR porque no toma en cuenta una interpretación del art. 310 del Código Civil, donde se establezca un reembolso a favor del cónyuge titular del suelo sobre el que se edificó y es razón suficiente para la apertura de un asiento en la misma partida donde se diferencia el dominio del cónyuge propietario y el dominio de la sociedad conyugal. Al

ratificar la tacha sustantiva, el Tribunal Registral no toma en cuenta que la cónyuge era titular de una cuota ideal sobre la partida matriz, de la que se independizó el Estacionamiento N° 1-Primer Piso que no fue objeto de edificación, sino de independización antes del inicio del régimen de sociedad de gananciales.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **V.1. ¿Es posible la accesión inversa en la edificación hecha con caudal social?**

En la presente sección se desarrollará la pregunta principal planteada en los siguientes términos: En el régimen de sociedad de gananciales del presente caso, ¿correspondía mantener la titularidad sobre el bien propio (suelo) una vez realizada, en esta, una edificación con caudal social y, por lo tanto, el recurso de apelación debió ser declarado fundado?

En las siguientes líneas, se analizará la pregunta desde tres puntos de análisis: i) la sociedad conyugal y los regímenes patrimoniales; ii) La distinción entre bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge y iii) La aplicación del art. 310 CC según el Tribunal Registral, la Corte Suprema de Justicia y la doctrina nacional. A continuación, pasamos a analizar el primer punto.

#### **5.1.1 La sociedad conyugal y los regímenes patrimoniales**

Con el acto de celebración del matrimonio civil, nace una situación jurídica entre los cónyuges, miembros de una sociedad conyugal, y la cual, se regirá por un régimen patrimonial regulado por nuestro Código Civil (CC, en adelante): sociedad de gananciales y separación de patrimonios, de acuerdo al art. 295 CC.

A partir de aquí, cabe precisar que, doctrinariamente, se diferencia entre la sociedad conyugal y la sociedad de gananciales, ambas fruto del matrimonio civil. Aquella refiere a los propios cónyuges, mientras que la segunda refiere, estrictamente, al régimen patrimonial al que se sujetarán (Santillan 2020b: 38)

La precisión conceptual es muy útil, debido a que el acto de matrimonio civil está creando una masa patrimonial muy distinta a la de cada cónyuge. Por eso, podemos afirmar que con la sociedad de gananciales se contará en total con tres masas patrimoniales diferenciadas: la de cada cónyuge y una masa en común constituida por toda ganancia en sentido amplio que incluye renta, derecho, bienes, etc (delimitada legalmente) que adquiera cada cónyuge desde el inicio del matrimonio y durante su vigencia (Aguilar y Pizarro 2023: 134-135). Nuestro CC en su art. 301 regula esto al establecer una lista de bienes propios sean adquiridos antes del matrimonio o durante su vigencia, mientras se cumplan con ciertos requisitos. Lo mismo aplica para los bienes sociales, aquellos que conforman la masa en común.

Si aplicamos los conceptos hasta ahora revisados al caso concreto, se ve que tanto Carla Antonieta Yon Grimaldo como Edilberto Gutarra Mena integran una sociedad conyugal y conformaron una sociedad de gananciales (régimen patrimonial) que dio inicio a un patrimonio autónomo distinto al patrimonio de cada uno. Y, a partir de aquí, es posible afirmar que solo existen tres posibilidades, todas excluyentes, para determinar a qué masa patrimonial corresponde el objeto de discusión, materia del recurso de apelación frente al Tribunal Registral, que es la cuota ideal sobre el inmueble que consta en la partida matriz N° 45359050, que fue adjudicado en alícuotas a los miembros de la familia Yon Grimaldo, producto de la sucesión intestada de Carlos Antonio Yon Raynalte de fecha 11 de enero de 1999.

A pesar que Carla Antonieta Yon Grimaldo haya obtenido durante la vigencia de la sociedad de gananciales una cuota ideal sobre el inmueble que consta en la partida matriz N° 45359050, de acuerdo a nuestro CC, esto se constituye como bien propio, de conformidad con el art. 302 inc. 1 y 2 del CC, pues se trata de una alícuota obtenida a título gratuito mediante sucesión intestada y mediante anticipo de herencia, como se desprende de los hechos. Sin embargo, el análisis incluye más factores, pues, de los hechos, se observa que sobre el inmueble se realizó una edificación a la que le corresponde su respectiva declaratoria de fábrica a fines de tener un reconocimiento jurídico. Asimismo, a dicha edificación se le siguió un proceso de independización y división<sup>1</sup> de unidades inmobiliarias. Por lo tanto, entre los herederos de la sucesión intestada de Carlos Antonio Yon Raynalte se decidió la adjudicación de las referidas unidades inmobiliarias de acuerdo a las alícuotas que cada uno obtuvo<sup>2</sup>. Por el lado de Carla Antonieta Yon Grimaldo, se le adjudicó el Estacionamiento N° 01 que consta en la partida N° 12115019 del Registro de Predios de Lima. Sin embargo, en ningún momento se acordó que la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena sea la titular del referido estacionamiento. ¿A qué se debe esto? A partir de aquí empieza a operar de forma automática el precedente CCXX del Tribunal Registral que establece a la declaratoria de fábrica como acto de administración pero con efectos traslativos de la propiedad. ¿Es posible que un acto de administración tenga efectos traslativos de la propiedad? Aquí se abren dos puntos de análisis: ¿cuáles son los principios que rigen la calificación patrimonial de los bienes dentro de la sociedad conyugal? ¿Cuál es la diferencia entre un acto de disposición, un acto de administración y un acto de adquisición? A continuación pasaremos a analizar la primera interrogante.

---

<sup>1</sup> Así consta en la partida N° 12115019 del Registro de Predios de Lima en cuyo asiento 1 consta el acto de independización - régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común

<sup>2</sup> Véase El Título Archivado N° 2112158 de fecha 20 de julio del 2022

### 5.1.2 La distinción entre bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge

Al momento que una sociedad conyugal elige como régimen patrimonial a la sociedad de gananciales surgen dos efectos jurídicos: i) la creación de un patrimonio autónomo desprovista de personalidad jurídica y ii) el régimen jurídico de dicho patrimonio no está sometido a la copropiedad.

i) Es un patrimonio autónomo porque no entra en la esfera patrimonial de ninguno de los cónyuges, sino que es un patrimonio aparte y distinto al de cada cónyuge, por eso, se sostiene la autonomía de patrimonios entre sí (De la Puente y Lavalle 1999: 55).

ii) No está sometido a la copropiedad porque si cada cónyuge obtuviese una cuota ideal sobre el patrimonio autónomo, entonces no sería autónomo (Solís y Villalobos 2021: 190).

A partir de esto, los bienes sociales conforman un patrimonio autónomo cuya titularidad le pertenece a la sociedad conyugal, lo que quiere decir que sobre los cónyuges en conjunto recaen facultades de disposición de los referidos bienes, pero también facultades de administración a ser ejercidas de forma individual por tratarse actos de mero trámite. Pero, la administración no se limita a los bienes sociales, sino que un cónyuge está facultado a administrar los bienes propios del otro cónyuge, siempre que el titular lo permita, según el art. 306 CC, lo que no implica un cambio de titularidad, sino en actos que se rigen por los principios de solidaridad dentro de la institución de la familia.

Si continuamos con la línea planteada, no es por acuerdo de voluntades que cada bien adquiere la calidad de propio o social, sino que se sujetan a las disposiciones

normativas al respecto. Nuestro CC los ha normado en los artículos 302 y 310. De tal manera que son bienes propios:

*“art. 302.-*

*Son bienes propios de cada cónyuge:*

- 1. Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales**
- 2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.*
- 3. Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.*
- 4. La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.*
- 5. Los derechos de autor e inventor*
- 6. Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.*
- 7. Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.*
- 8. La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.*
- 9. Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.”*

De acuerdo al primer inciso de este artículo, es bien propio lo que cada cónyuge aporte al inicio de la formación de la sociedad de gananciales y estos serán de libre disposición del cónyuge titular, pues forman parte de su esfera patrimonial.

En contraposición a los bienes propios, nuestra legislación no establece un *numerus clausus* para el caso de los bienes sociales, siendo estos:

*art. 310.-*

*Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.*

*También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso*

Como primer punto de análisis, se observa que la sociedad de gananciales goza de autonomía respecto a los bienes propios de cada cónyuge debido a que al patrimonio de esta sociedad se le aplican los principios tuitivos de la institución de la familia como su sostenimiento o perduración al igual que la protección del interés familiar (Solis y Villalobos 2021: 190). Entonces, si ya se le otorga una finalidad a los bienes sociales, los bienes propios serán de libre disposición y entra en una lógica distinta a los fines tuitivos de la institución de la familia.

Sin embargo, la discusión tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia de la Corte Suprema y en los precedentes del Tribunal Registral empieza con la interpretación que se le debe otorgar al segundo párrafo del art. 310, en específico sobre la calidad que adquiere el suelo, una vez que se construye una edificación con caudal social. De acuerdo al último acuerdo adoptado por el Tribunal Registral en su sesión con fecha 01 de abril del 2022, se aprobó el CCLVI

Pleno<sup>3</sup> y se precisó el CCXX Pleno<sup>4</sup> de fecha 12 de diciembre del 2019, por lo que se tiene la siguiente interpretación del Tribunal Registral:

*Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*

*Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce - por imperio de la ley - la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.*

*Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.*

Sin embargo, dicha posición no está exenta de críticas, pues tanto nuestra doctrina nacional como nuestra jurisprudencia se ha pronunciado al respecto. Por eso, en la siguiente sección se profundizará, en primer lugar, sobre la posición del Tribunal Registral y luego las críticas de los demás actores jurídicos al respecto.

---

<sup>3</sup> CCLVI Pleno del Tribunal Registral aprobado mediante Resolución del Presidente del Tribunal mediante Resolución N° 082-2022-SUNARP/PT de fecha 14 de abril del 2022

<sup>4</sup> CCXX Pleno del Tribunal registral aprobado mediante Resolución del Presidente del Tribunal mediante Resolución N° 298-2019-SUNARP/PT de fecha 26 de diciembre del 2019

### **5.1.3 La aplicación del art. 310 CC según el Tribunal Registral, la Corte Suprema de Justicia y la doctrina nacional**

Para el Tribunal Registral, una vez construida la edificación sobre el terreno de uno de los cónyuges, este pierde la titularidad, pues tanto la fábrica como el terreno han mutado a social, por lo que el cónyuge titular debe firmar la declaratoria de fábrica y adjuntar la partida de matrimonio.

Las razones de esta posición se resume en los siguientes puntos:

- (a) Es innecesaria la coexistencia de titularidades distintas sobre el suelo y la fábrica, pues esto generaría la apertura de una partida para cada uno, de acuerdo al principio de especialidad.
- (b) Resulta antieconómico crear un régimen de copropiedad sobre un mismo inmueble (suelo y fábrica), entonces se prefiere atribuir la propiedad a uno de los cónyuges con la obligación de un reembolso.
- (c) Se busca dar protección a la familia mediante la participación de ambos cónyuges en la inversión para la construcción del inmueble.

A nuestro entender, la razón (a) no toma en cuenta que el principio de especialidad no se rompe si en la partida del terreno se abre un asiento de dominio a nombre de la sociedad conyugal sobre la edificación recién terminada. Esto se debe a que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto figuras jurídicas como la propiedad horizontal y la superficie, donde es posible la apertura de un asiento especial donde consten titularidades diferenciadas entre el suelo y el sobresuelo o el subsuelo. Esto será discutido más adelante, en el presente informe.

Respecto a la razón (b), parte de la doctrina concuerda con la primera parte de este punto en el sentido que dos titularidades distintas tanto sobre el suelo como sobre la edificación son un obstáculo para la fluidez de este bien escindido en el mercado, pero esto bajo una concepción individualista de la propiedad que no toma en cuenta la eficiencia de otorgar a un tercero el derecho a edificar, sin que este acto lo despoje de su derecho de propiedad sobre el suelo. Por otra parte, respecto a la segunda parte de este punto, se habla sobre el reembolso. En el referido precedente y que es aplicado al presente caso, el Tribunal Registral nunca estableció el momento del reembolso, si es que este se configuraba al momento de la firma de la declaratoria de fábrica o en un momento posterior como la liquidación de la sociedad de gananciales. Por eso, se vuelve importante este punto al crearse una obligación, pero sin establecer de forma expresa un plazo para su cumplimiento por parte de la sociedad conyugal. Esto será, igualmente, profundizado con posterioridad en el presente informe.

Respecto a la razón (c), la participación de ambos cónyuges en la edificación está asegurada por el art. 310 CC al establecer que este será bien social, por lo que no es razón suficiente para que toda la unidad inmobiliaria (terreno y suelo) se convierta en social.

Entonces, claramente, las tres razones del Tribunal Registral para justificar el CCXX Pleno del Precedente Observancia Obligatoria son rebatibles y susceptibles de crítica, por lo que, a continuación, se pasará a revisar las opiniones de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina al respecto.

Para la Corte Suprema de Justicia, de acuerdo a la Casación 4640-2018-Arequipa, la conservación de la titularidad sobre el suelo como bien propio es posible bajo el supuesto que los recursos empleados para la edificación sean propios. Las razones detrás de esta decisión se encuentran, de acuerdo con Garazatua, en las

siguientes presunciones legales: 1) La edificación adquiere la misma condición que los bienes subrogados o sustituidos, 2) a pesar que no se pueda probar si la venta de bienes propios trajo como consecuencia una adquisición posterior (la edificación), se presume que los fondos para la nueva adquisición (o edificación) son producto de la enajenación anterior (2021: 162). En consecuencia, al romperse la presunción de ganancialidad sobre la edificación, en este caso, es posible la conservación de la titularidad sobre el suelo. Sin embargo, el fallo en sede casatoria cae en errores sustantivos al otorgar la calidad de los bienes en discusión de acuerdo al momento de su construcción sin tomar en cuenta un análisis más exhaustivo del art. 310 CC.

En la doctrina, de forma mayoritaria, no se aceptan los argumentos del Tribunal Registral por varias razones, entre las que mencionamos tres principalmente:

- i) El supuesto de hecho para la aplicación de la accesión si bien supone una edificación no puede traer como consecuencia jurídica lo que se ha denominado accesión inversa, pues la accesión opera en supuestos distintos como edificación de buena fe y de mala fe. (Solis & Villalobos, 2021, p. 195-196)
- ii) La suscripción de la declaratoria de fábrica no es un acto de administración sino un acto de disposición, pues la inscripción de la declaratoria de fábrica es un un título adquisitivo de un predio nuevo (Mejorada 2020)
- iii) La presunción de ganancialidad no es aplicable a los casos de bienes propios, por lo que el suelo como bien propio de uno de los cónyuges mantendría su calidad, hasta que se abone el valor del suelo al momento

del reembolso a favor del cónyuge titular de acuerdo a una lectura del art. 310 CC (Ortiz 2020, pp. 287-288; Gonzales 2023, pp. 133-134)

Todas estas razones serán desarrolladas oportunamente a lo largo del informe, de acuerdo a la subdivisión de temas propuestos.

En el presente caso, el bien propio de Carla Antonieta Yon Grimaldo fue adquirido con fecha 11 de enero de 1999 y si bien fue posterior al acto matrimonial con fecha 1994, nuestro CC en su art. 302 inc. 3 establece que es bien propio los que adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito. Por lo tanto, la sociedad de gananciales al ser un patrimonio autónomo que se rige por sus propias reglas no pudo hacerse con la titularidad del bien propio sin que exista una causa de por medio. La accesión no es aplicable al caso, toda vez que ese modo de adquisición de la propiedad se sujeta a supuestos de hechos ligados a la buena fe y mala fe y presupone que el titular del suelo adquiere la propiedad sobre la edificación, si así lo decide el propietario de conformidad con el art. 941 CC. Asimismo, el principio general del Derecho nos dice que *Accesorium sequitur principale*, es decir, lo accesorio sigue a lo principal, por lo tanto, sostener lo contrario es ir contra el referido principio. Por último, nuestro CC no ha regulado la accesión inversa, siendo esta una figura jurídica creada en los precedentes del TR, cuya interpretación nace del propio art. 310, de la cual discrepamos por ser una interpretación errónea y supeditada a una lectura donde prevalece el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sin tomar en cuenta los alcances y efectos establecidos en el art. 310 CC que pasaremos a explicar en el siguiente punto. En consecuencia, el recurso de apelación donde se solicita la rectificación de la calidad del bien debió ser procedente teniendo en consideración los argumentos ya expuestos y los próximos a ser analizados.

## **V.2. La titularidad sobre la edificación realidad a favor de la sociedad conyugal y las reglas de accesión y de partes integrantes del CC**

Este apartado se dedicará exclusivamente al desarrollo de nuestro primer problema secundario planteado de la siguiente manera: Considerando que el art. 310 del CC otorga la titularidad sobre la edificación realizada a la sociedad conyugal ¿es una excepción a las reglas de accesión y de partes integrantes reguladas en el CC y, en consecuencia, aplicable al presente caso?

Para lograr cubrir cabalmente con nuestro propósito, dividimos nuestro análisis de la siguiente manera: i) Sobre el art. 310 CC y la accesión; ii) Sobre el art. 310 CC y la regulación sobre partes integrantes; iii) Sobre el art. 310 CC y el reembolso.

Doctrinariamente, se sostiene que el segundo párrafo del art. 310 CC al establecer que la edificación sobre suelo propio de uno de los cónyuges es bien social, se configuraría dos consecuencias:

- (a) una excepción a las reglas de la accesión regulada principalmente en el art. 938 CC
- (b) una excepción al supuesto regulado en el art. 887 CC donde se establece, de forma implícita, que las edificaciones son “partes integrantes” del suelo, lo que implica que sobre estas no recaerá una titularidad distinta a la del suelo.

### 5.2.1 Sobre la accesión y el art. 310 CC

En efecto, es una excepción a las reglas de la accesión porque la edificación con caudal social sobre un bien propio (suelo) tendrá como titular a la sociedad conyugal, por lo que, en un inicio, se entiende que no rigen las características y soluciones propias de la accesión. Si se entiende a este modo de adquirir la propiedad, de acuerdo a Eleodoro Romero, como aquella institución que comprende a los hechos donde exista unión material y, como consecuencia que esa unión sea permanente" (1957: 150), entonces, de los hechos del caso, se cumplen con los elementos de la accesión. Sin embargo, el referido autor también señala que las soluciones dadas por el anterior Código Civil (y que todavía rigen en la actualidad) contemplaba salidas al conflicto surgido entre el propietario del suelo y el dueño del edificio (1957: 152).

Claramente, en el presente caso, no se discute un conflicto entre el propietario del suelo y el dueño del edificio, sino sobre la calidad del bien en cuestión. En consecuencia, nunca fue materia de controversia si la edificación se construyó de buena o de mala fe porque el art. 310 CC otorga la calidad de bien social a la edificación, de acuerdo a una primera lectura. En otras palabras, de acuerdo a Garazatua, el Tribunal Registral no discute si se construyó de buena o de mala fe porque, de acuerdo al art. 310 CC, pues la sociedad de gananciales es propietaria de la edificación y, en consecuencia, el suelo adquiere, por adsorción la calidad de social de la edificación (2021: 169).

Las razones de esta posición radican en el hecho que el art. 310 CC es una excepción a la accesión regulada en el art. 938 CC, pero no lo sería respecto a la concepción de edificaciones como partes integrantes regulada en el art. 887 CC. En consecuencia, el art. 310 CC solo impide a uno de los cónyuges la pretensión de ser titular de la totalidad de la unidad inmobiliaria (suelo y terreno), pero sus

efectos no generan dos titularidades distintas para el suelo y la edificación porque ello supondría romper con la regla del art. 887 CC sobre partes integrantes (Pasco 2021: 32)

Sin embargo, este punto de vista es discutible, toda vez que en ninguna parte del Código Civil se dispone que el cónyuge propietario pierde el dominio de su suelo y una de las razones es que solo otorga el carácter de bien social a la edificación mas no sobre el suelo, por lo que los efectos de la disposición normativa no son las de transformar en común tanto el suelo como las edificaciones, sino que se reconoce solamente a la sociedad conyugal la propiedad sobre una parte del inmueble, es decir, el edificio. En la práctica, el cónyuge propietario ya no podrá disponer libremente de su bien propio, eso es un hecho (Echecopar 1952: 51).

Siguiendo esta última idea, si el cónyuge propietario no pierde el dominio sobre su bien, entonces, registralmente, se debería inscribir su derecho de dominio en la misma partida donde consta la edificación. En otras palabras, en el asiento registral del bien en su conjunto debería figurar tanto el dominio de la sociedad de gananciales sobre la edificación toda vez que esta fue construida con caudal social, pero esto no tendría que excluir la posibilidad que el cónyuge propietario también figure en la misma partida donde figure su derecho, con un asiento especial donde figure la edificación.

### **5.2.2 Sobre el art. 310 CC y la regulación sobre partes integrantes**

Si en el punto anterior, el análisis se centró en la no aplicación de la accesión, es decir, el cónyuge titular no adquiere el dominio de la edificación, ahora el razonamiento se dirige hacia la edificación como una parte integrante que no es objeto de derechos singulares de acuerdo al art. 887 CC.

Si bien, en la doctrina, se parte de la premisa de entender al bien (terreno y suelo) como una unidad y que, en principio, no es posible que sobre el terreno y el suelo recaigan derechos singulares, de acuerdo al art. 887 CC (Pasco 2021: 34), esta es la regla que está sujeta a excepciones, pero antes de revisar las excepciones, es necesario entender lo que significa una parte integrante.

“Las partes integrantes tienen como denominador común o signo de identificación el hecho de encontrarse en estrecha vinculación con la existencia de un bien determinado” (Arias Schreiber 2001: 84). Entonces, un edificio califica como parte integrante del suelo, pero la idea no acaba ahí, pues si un edificio es calificado como parte integrante en todos los casos, entonces no sería posible la propiedad horizontal ni el derecho de superficie, donde en ambos casos nos encontramos ante una unidad pero a la que es posible derechos singulares sobre partes integrantes como el edificio, en el caso de la superficie, o de unidades inmobiliarias sobre un edificio en el caso del régimen de propiedad horizontal.

En el caso del derecho de superficie, para su implementación en España, requirió determinar si el principio superficies solo cedit es “una «necesidad jurídica», es decir, un dogma insoslayable, o bien constituyen un enunciado Derecho positivo. Hoy en día es claro que se trata de lo segundo y no de lo primero, y como tal enunciado de Derecho positivo es plenamente disponible para el legislador” (Díaz 1999: 623-624)

Pero un mayor reto también lo es la determinación si la edificación es objeto de derechos singulares, en el caso del derecho de superficie. Salas sostiene que, en la práctica, muchos hacen énfasis en el hecho que el propietario del suelo no puede ejercer el disfrute libre de este, pero esta idea de muchos parte de una concepción individualista de la propiedad, sin tomar en cuenta, que, con el derecho de superficie, el suelo adquiere, de forma eficiente, un carácter

explotable para su dueño y, esto justifica que el derecho de superficie sea una excepción a la regla tradicional y anacrónica de no otorgar derechos singulares a partes integrantes (2012: 245).

En esa línea, de acuerdo a Del Risco, el derecho de superficie tiene como característica principal un régimen diferenciado donde se establece un derecho singular (la propiedad) sobre el suelo y sobre lo construido bien sea debajo o encima de este, pero nunca se negará que, físicamente, la edificación es parte integrante del suelo, solo que, jurídicamente, se produce una separación artificial entre la edificación y el suelo y se suspende los efectos de la accesión inmobiliaria hasta el plazo que dure el derecho de superficie (2017: 216).

En el caso de la propiedad horizontal, de acuerdo a Gonzales Barrón la técnica registral permite la coexistencia de dos derechos de propiedad: la propiedad sobre pisos o secciones del edificio y una propiedad común sobre aquellas áreas de uso compartido. La partida matriz de la edificación queda reducida a áreas comunes y, de esta forma, se publicita un hecho constatable, que es, la falta de vigencia de la titularidad que recae sobre los bienes comunes, mientras que, con el pasar del tiempo, las futuras propiedades sobre pisos o secciones del edificio irán actualizando su respectiva titularidad (2006: 389).

Con esto, se evidencia el anacronismo del art. 887 respecto al régimen de propiedad horizontal debido a que es posible que sobre un edificio recaigan derechos singulares sobre cada piso, siempre que se cumplan con los requisitos exigidos por ley para optar por este régimen.

Y aquí se abre un punto de análisis, pues si bien se ha abordado la inaplicabilidad al caso en concreto sobre las disposiciones de no otorgar derechos singulares sobre partes integrantes, hace falta analizar otro aspecto del art. 310 CC, esto es,

el reembolso a favor del cónyuge titular que, en efecto, es una obligación establecida en la ley, pero que no ha sido profundizada en el Pleno CCXX ni en la presente Resolución del TR, por lo que es necesario pronunciarse al respecto.

¿Es el reembolso un acto que justifica una transferencia de titularidad de dominio a favor de la sociedad de gananciales? No necesariamente porque el reembolso puede ser realizado en un momento posterior, justamente, en la liquidación de gananciales y así el bien nunca perderá su condición de propio (Garazatua 2021: 169).

Justamente, en este punto cabe analizar la naturaleza jurídica del reembolso.

### **5.2.3 El art. 310 CC y el reembolso**

Sería descabellado la exigencia del reembolso durante la vigencia de la sociedad de gananciales, pues en el matrimonio existe una convivencia de bienes, por lo que corresponde que dicha obligación sea pagada al momento que se liquide el régimen de la sociedad de gananciales (Ortiz 2020: 287).

De la misma opinión son Solís & Villalobos, debido a que el reembolso al ser una obligación legal establecida en el art. 310 CC, pertenece al campo de las obligaciones y, por lo tanto, su cumplimiento no condiciona, per se, la transferencia de propiedad, propio de los derechos reales. De esta forma, sería erróneo sostener que el cumplimiento de una obligación pecuniaria tiene como efecto la adquisición de la propiedad, pues estos supuestos solo se dan, de forma excepcional, como en el caso de la reserva de propiedad. En conclusión, solo basta la finalización de la edificación para que, de forma inmediata, la sociedad conyugal adquiera la propiedad sobre dicho bien construido sin necesidad que se acredite el reembolso al cónyuge titular del suelo. Asimismo, la obligación de

reembolso es una de fuente legal por lo que no es necesario que ambos cónyuges se pongan de acuerdo para su cumplimiento, pero es importante acotar el momento de su cumplimiento, pues si se diera apenas se finalice la obra, entonces ante el incumplimiento del reembolso se estaría permitiendo que uno de los cónyuges accione judicialmente contra la sociedad conyugal por enriquecimiento sin causa, cuando, en realidad, eso no es posible en tanto la Corte Suprema deniega pretensiones así mientras suscita el vínculo matrimonial, pues prevalece el interés familiar y su sostenimiento. Esto sumado a que debido al régimen de sociedad de gananciales se constituye un patrimonio indiviso cuya ejecución ante un incumplimiento de una acreencia no es posible sino hasta que se liquide la misma, por lo que, este es el momento ideal para que se reconozca un crédito a favor del cónyuge titular del suelo y se cumpla con el reembolso (2021, p. 194-200).

En efecto, respecto a la denegatoria de demandas de enriquecimiento sin causa<sup>5</sup> en contra de la sociedad conyugal, ya Borda había analizado este supuesto al establecer que las obligaciones no son propios de los derechos de familia en tanto estos no son de carácter patrimonial y, si bien, estos tienen una repercusión económica, por ejemplo, en el caso de la patria potestad cuyos efectos permite un usufructo sobre los bienes de los hijos o como el deber familiar de la asistencia

---

<sup>5</sup> En principio, se estaría configurando un enriquecimiento sin causa si es que entendemos a este de la siguiente manera: "Los desplazamientos patrimoniales, el traspaso de bienes de una persona a otra, deben tener una justificación jurídica, una razón de ser, una causa. Resulta contrario a la equidad que una persona pueda enriquecerse a costa del empobrecimiento de otra, sin ningún motivo legítimo. Cuando ello ocurre, la ley confiere al empobrecido una acción de restitución llamada de enriquecimiento sin causa (o in rem verso), en defensa de su patrimonio que ha sufrido un desmedro injusto" (Borda 1986: 579). Y si bien, en el presente caso, la cónyuge titular pierde su alícuota sobre el terreno al momento de edificarse sobre el mismo, la causa para la presunción de sociabilidad se encuentra en el art. 310 CC, pero sobre la edificación mas no sobre el terreno. En ese sentido, "El enriquecimiento sin causa es el enriquecimiento sin causa y nada más que eso. Y para fundarlo basta y sobra con recurrir a la equidad: resulta repugnante a la justicia conmutativa que alguien pueda enriquecerse a costa del otro, sin motivo legítimo alguno: ello vulneraría el principio que exige dar a cada uno lo suyo. Esta opinión fue sostenida por Vélez en la nota al artículo 784 y es la corriente en la doctrina" (Borda 1986: 582). Por lo que de la extensa cita podemos observar que no es equitativo la adquisición de la sociedad conyugal sobre el terreno toda vez que se quiebra el principio de exigir a cada uno lo suyo.

que significa la posibilidad de pagar alimentos, estos no son parte de la esencia de la familia, cuya principal característica es no patrimonial (1986: 13).

Si bien el reembolso es un crédito a favor del cónyuge titular, la técnica registral debiera resguardar este derecho preservando la titularidad registral sobre el suelo a favor del cónyuge titular y que se consigne en un asiento especial la titularidad de la sociedad conyugal sobre la edificación. Así, bajo esta condición, el cónyuge titular del suelo hará prevalecer su crédito al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, y se cumplirá la obligación legal del reembolso, pero si se inscribe la unidad inmobiliaria (suelo y edificación) a nombre de la sociedad conyugal, entonces no será posible el resguardo del referido crédito, por lo que la inscripción de la declaratoria de fábrica adquiere relevancia en este punto.

Sin embargo, esta postura no es compartida de forma unánime, sino que se reconoce solamente que el reembolso no es requisito para la inscripción de la declaratoria de fábrica y ahí acaba el análisis, sin tomar en cuenta que al momento de inscribir la declaratoria de fábrica se produce una adquisición de la sociedad conyugal tanto del terreno como de la fábrica. Por supuesto, estas afirmaciones dan mayor importancia al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y no al art. 310 CC. Así:

“La circunstancia de que deberá abonarse al cónyuge propietario del suelo el valor de este al momento del reembolso, antes o después del fenecimiento de la sociedad de gananciales, es una circunstancia ajena a la presunción. Así, el reembolso no es un requisito para que opere la presunción, sino una consecuencia de la misma. En esta línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que en este supuesto, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo

mérito de la declaratoria de fábrica suscrita por ambos cónyuges salvo que se acredite que el bien mantiene su condición de propio, para ello deberá acompañar la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario” (Anchayhuas 2017: 652)

De esta extensa cita, se rescatan dos puntos. En primer lugar, toma en cuenta que la inscripción de la declaratoria de fábrica es un acto de disposición y, en consecuencia, es necesaria la intervención de ambos cónyuges, entonces no basta con la suscripción del cónyuge titular del suelo. En segundo lugar, la base de lo antes dicho encuentra sustento en el art. 79 del RIRP y no en el art. 310 CC donde se establece una obligación de reembolso, pero al no especificar el momento, entonces esta postura prefiere dar mayor importancia a la inscripción inmediata de la declaratoria de fábrica sin tomar en cuenta el aseguramiento del reembolso a favor del cónyuge titular.

En esa línea, un punto debatible es si el acto de la inscripción de la declaratoria de fábrica o el acto de suscripción de la declaratoria de fábrica constituyen actos de adquisición, actos de administración o actos de disposición, tema que será abordado en el siguiente punto.

### **V.3. La inscripción registral de la declaratoria de fábrica y los actos de disposición, actos de administración y actos de adquisición**

En este apartado se aborda uno de los problemas secundarios donde se discute los efectos jurídicos que Registros Públicos otorga a la inscripción de la declaratoria de fábrica. En específico, la pregunta es planteada de la siguiente manera: Registralmente, ¿se constituyó un acto de disposición, acto de administración o acto de adquisición al momento que la solicitud de la inscripción

de la declaratoria de fábrica fue presentada tanto por Carla Antonieta Yon Grimaldo como Edilberto Gutarra Mena?

A efectos de esbozar una respuesta a la pregunta planteada, resulta conveniente optar por una definición de declaratoria de fábrica y a partir de esto, establecer si estamos frente a un acto de disposición o un acto de administración.

### **5.3.1 La naturaleza jurídica de la Declaratoria de Fábrica**

La doctrina española se divide en tres posiciones respecto a la naturaleza jurídica de la declaratoria de obra nueva, término otorgado a la declaratoria de fábrica:

- a) Una primera postura advierte que una declaratoria de obra nueva solamente es una constancia registral de hechos y no supone un cambio jurídico.
- b) Por el otro lado, una segunda postura advierte que la declaración de obra nueva es un cambio jurídico, pues tiene el efecto de inmatricular el nuevo bien, la obra.
- c) Una tercera postura sostiene, de forma similar a la anterior, que la declaración de obra nueva es una declaración de dominio o, más precisamente, declaración del surgimiento de la propiedad (Vicente 2010: 23)

Una primera cuestión a resolver en este punto es si nuestra legislación le otorga un efecto inmatriculador a la declaratoria de fábrica.

De acuerdo al T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>6</sup>, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en su artículo 2 establece que la declaratoria de fábrica "es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario,

---

<sup>6</sup> La Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, no estipula de manera expresa una definición de la Declaratoria de Fábrica pero esto logró ser subsanado por el Reglamento (Gonzales 2001: 242)

que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del F.U.O. o por escritura pública, según sea el caso.”

De lo estipulado en la norma reglamentaria, no se deducen los efectos inmatriculadores de la declaratoria de fábrica, sino un reconocimiento legal derivado de la declaración del propietario frente a la Administración Pública que se ha cumplido con las formalidades y los trámites de acuerdo a ley. Entonces no es posible sostener la segunda postura por lo que se descarta esta posibilidad.

En cambio, la tercera postura es sostenida por el Tribunal Registral, tal como se expuso líneas arriba; es decir, la declaratoria de fábrica, en nuestro ordenamiento, sería una declaración de surgimiento de la propiedad, toda vez que en la Resolución materia de análisis en este informe, se afirmó que el cónyuge no titular del suelo actuó como propietario al momento de suscribir la declaratoria y la ampliación de fábrica (idea abordada al final del punto 8 de la Resolución N° 5090-2022-SUNARP-TR). Esto tiene como base el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que indica lo siguiente:

Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica 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. (resaltado propio)

Para arribar a dicha interpretación, se deben revisar varios aspectos sobre la declaratoria de fábrica y así poder establecer si esta constituye un acto que declara derechos sobre la edificación, mas no sobre el suelo.

La suscripción de la misma sería obligatoria para el cónyuge titular, pues esto es una actuación dentro de un proceso administrativo donde solamente el propietario es quien declara frente a la Administración Pública los actos de disposición realizados durante la edificación. En este punto, concordamos con Mejorada, al sostener que la compra de materiales, la contratación de personal calificado para la construcción son actos que suponen la disposición de recursos de bienes sociales, lo que significa que ambos cónyuges deben estar de acuerdo sobre la disposición de fondos sociales (2020). Esto guarda concordancia con el art. 315 CC que establece lo siguiente:

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

La declaratoria de fábrica es parte de un proceso administrativo, debido a que, de acuerdo con Gunther Gonzales, una declaratoria de fábrica no solo es de interés para Registros Públicos, sino también para las Municipalidades, pues, esta se enmarca en las obligaciones de los gobiernos locales por otorgar un uso racional al suelo. Así, es posible un control normativo de los actos como las edificaciones, cuyo proceso de construcción puede incumplir normas urbanísticas y normas que regulan la planificación del suelo. Entonces, la declaratoria de fábrica, será el instrumento mediante el cual se evidenciará el cumplimiento de la altura permitida, zonificación, áreas libres, etc. y, además, será el acto que pone fin al proceso de autorización constructiva (2001: 260).

Al momento del inicio de una obra o construcción de una edificación, el propietario del terreno adquiere obligaciones con la Administración Pública como la obtención de una licencia de construcción y demás documentos que avalen el respeto a las normas urbanísticas y normas municipales al respecto. Sin embargo, al final de la obra, tendremos una edificación cuya existencia legal aún no ha sido reconocida en Registros Públicos hasta que se otorgue la declaratoria de fábrica respectiva. Es en este contexto que esta toma relevancia como título formal para la obtención de un derecho sobre el nuevo bien que es reclamado por el propietario del terreno.

La declaratoria de fábrica o edificación es un acto inscribible porque evidencia la creación de un nuevo bien, la edificación, que no está consignada en la partida registral del suelo y, por lo tanto, al ser un hecho relevante jurídicamente, entonces será título material para su inscripción en Registros Públicos que le otorgará reconocimiento legal a la edificación. Si no se inscribe la declaratoria de fábrica, la partida registral del suelo seguirá consignando un dato erróneo que será perjudicial al Propietario y repercutirá en el tráfico jurídico.

Una vez aclarado el concepto de declaratoria de fábrica, sigue entender si la suscripción de la declaratoria de fábrica es un acto de disposición o un acto de administración.

### **5.3.2 Los actos de administración y los actos de disposición**

El punto en esta distinción radica en entender si es que, realmente, la declaratoria de fábrica está teniendo efectos traslativos de propiedad en el presente caso con la simple suscripción de la misma y, si ese es el caso, ¿estaríamos ante un acto de administración o un acto de disposición?

Para José León Barandiarán, los actos de disposición son actos de transferencia de dominio como, por ejemplo, la enajenación, la donación, servidumbre, etc.; mientras que los actos de administración son actos propios de la conservación, reparación, obtención de frutos. Solo a partir de esta distinción, es posible establecer las facultades de los cónyuges respecto a actos de administración y de disposición de bienes propios y bienes comunes (1997: 33). Del mismo parecer es Marcel Planiol, al comentar que, en efecto, un propietario puede realizar actos de administración y actos de disposición, siendo estos últimos aquellos que comprometen el devenir del bien tales como la constitución de una hipoteca; mientras que los actos de administración no afectan el devenir del bien como, por ejemplo, el arrendamiento, en principio, siempre que no exceda un tiempo muy prolongado (1996: 405).

El Tribunal Registral mediante acuerdos XXVII y XVIII, ambos de fecha 01 de marzo del 2008, interpretó el acto de inscripción de la declaratoria de fábrica como un acto de administración, pues no modifica de forma sustancial la fábrica por ser un bien terminado. De esta forma, esta es una labor accesoria a todos los demás actos de disposición realizados por el propietario como, por ejemplo, la adquisición de materiales, el pago de honorarios a los encargados de la obra, etc. Por lo tanto, en la suscripción de la declaratoria de fábrica se puede prescindir de

todos los copropietarios inscritos al tratarse de un acto de administración (Anchayhuas 2017: 648).

Cabe resaltar que la inscripción de la declaratoria de fábrica va acompañada de documentos complementarios<sup>7</sup> cuya presentación permitirá la calificación del acto inscribible, a saber, la regularización de la declaratoria de fábrica.

Sin embargo, la inscripción de la declaratoria de fábrica no puede ser entendida como un acto de administración, en los términos que emplea el Tribunal Registral, toda vez que, siendo coherentes con la postura del Tribunal Registral sostenida en el presente caso, si es que al momento de la suscripción de la declaratoria de fábrica y de su regularización, los firmantes actúan como propietarios, entonces, explícitamente, el Tribunal Registral está reconociendo a la referida suscripción y posterior inscripción de la declaratoria de fábrica como actos de adquisición de dominio y, por lo tanto, relevantes jurídicamente. Por lo que, en este punto, el Tribunal Registral entra en contradicción.

---

<sup>7</sup> De acuerdo a la Resolución N° 107-2020-SUNARP/SN que establece la "Directiva que regula procedimientos registrales y procedimientos administrativos agrupados" cuyo punto 12 regula la inscripción de la declaratoria de fábrica y actos vinculados en vía de regularización y la documentación necesaria para su inscripción, entre los que se especifican:

- a) Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- b) Formulario Registral (FOR) con firmas certificadas por notario, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157. En caso la fábrica sea edificada por la sociedad conyugal en terreno que tiene la calidad de de bien propio de uno de los cónyuges, se acompaña la copia certificada de la partida de matrimonio.
- c) Plano de ubicación, localización y distribución y, de ser el caso, plano de acumulación o independización según corresponda, con firma certificada del verificador responsable.
- d) Tratándose de remodelación, ampliación o modificación de fábrica, la memoria descriptiva de la edificación resultante.
- e) Informe Técnico de Verificación y, de corresponder, el informe de verificación Ad Hoc. En ambos casos, acompañado de la declaración jurada con firma certificada por notario indicando que el predio no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia previstos en la primera disposición complementaria final de la Ley N° 30830.
- f) En caso contemple también la regularización del reglamento interno, el acta que contenga el acuerdo adoptado por los propietarios, con la certificación a que se refiere el numeral 2.2. del artículo 2 de la Ley 27333, acompañada de las cartas notariales de convocatoria y del original de las publicaciones previstas en el numeral 6.3 del artículo 6 de la Ley 27157.

Pesantes es de la opinión que la declaratoria de fábrica es un acto de administración partiendo del art. 292 CC por lo que es indistinto si uno o los dos cónyuges suscriben la declaratoria. El referido artículo señala lo siguiente:

La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial.

**Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.**

Si cualquiera de los cónyuges abusa de los derechos a que se refiere este artículo, el Juez de Paz Letrado puede limitárselos en todo o parte. La pretensión se tramita como proceso abreviado. (resaltado propio)

¿Es la declaratoria de fábrica un acto de disposición, acto de adquisición o un acto de administración? Si, como se mencionó anteriormente, la compra de materiales y contratación de personal son actos de disposición de caudal social, los actos de administración se limitarían, en este contexto, a actos dispositivos y accesorios que no influyan en el devenir del bien como la supervisión de la edificación, la presentación de documentación anexa a la declaratoria de fábrica, el cuidado del hogar mientras dure la edificación, etc. Esto es así, debido a que la declaratoria de fábrica al constituirse en un acto dentro de un proceso administrativo, es una declaración que repercute en la adquisición de dominio sobre el nuevo bien, esto es, la obra edificada. Por lo tanto, la suscripción de la misma deviene en un acto propio del propietario y será título inscribible que se constituirá como antecedente registral en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Sin embargo, lo último no supone que sobre el suelo recaiga una titularidad a favor de la sociedad conyugal porque no es una lectura que se desprenda del art. 310 CC. Aún así, el Tribunal Registral se inclina por convertir en social el suelo bajo la premisa que en el supuesto caso que se preserve el título de dominio a favor de cónyuge titular, entonces se establecerán dos inmuebles (la edificación y el suelo) sobre la misma partida y esto rompería el principio de especialidad.

Si entendemos el principio de especialidad como “uno de los principios respetados en lo que se refiere a la forma en que debe llevarse el Registro: un folio para cada finca” (Chico y Ortiz 1994: 132), entonces la interpretación del Tribunal Registral estaría en lo correcto, pero el análisis es más extenso.

Anteriormente, ha sido posible sostener un régimen donde el suelo mantenía una titularidad diferente a las edificaciones que en ella se realizaban. Es decir, era totalmente válido abrir partidas diferenciadas de los propietarios de cada edificación, sin que el titular originario del suelo pierda su derecho.

Mediante Decreto Supremo 036-VI del 15 de diciembre de 1970 se aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones cuyo punto II-VII-6.1 estableció lo siguiente:

“(…)

*II-VII-6.-exigencias de tipo legal*

*II-VII-6.1 se establece condominio sobre la propiedad del terreno , entre los socios, con arreglo a lo dispuesto en el numeral. Se podrá individualizar las unidades de vivienda en los registros públicos , dentro de la partida matriz de inscripción del terreno, señalando los datos correspondientes a la fábrica , sin independizar el terreno que ocupa.*

*El propietario de la fábrica podrá registrar su dominio sobre la misma .*

*II-VII-6.2.-en los casos de operaciones de crédito hipotecario individuales , solo se podrá afectar la edificación ,no así el terreno.*

Comentando esta disposición normativa, Gonzales Gonzales afirma que, históricamente, no se registró inconveniente alguno con el hecho de publicitar dos titularidades en la partida matriz: suelo y edificación (2023: 137). Esto sumado a que la vigencia del referido Reglamento Nacional de Construcciones data desde su publicación en 1970 hasta la publicación del Reglamento Nacional de Edificaciones mediante Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA en 2006, es decir, un lapso aproximado de 37 años.

Asimismo, el Tribunal Registral no solo se basa en el principio de especialidad para denegar la solicitud de rectificación de calidad de bien de Carla Antonieta Yon Grimaldo, sino que da prevalencia al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN por sobre el art. 310 del Código Civil.

El Tribunal Constitucional ya estableció mediante sentencia contenida en el Exp. 005-2003-AI/TC el principio de jerarquía funcional en el órgano legislativo por el que se establece como criterios el de competencia y el de su jerarquía en el Gobierno Central. Sobre el primer criterio, este se deriva del principio de legalidad por el que se respeta las competencias asignadas por la Constitución y las normas con rango de ley. Respecto a este último criterio, prima la norma producida por el funcionario u órgano superior por sobre el inferior (Rubio 2015: 146-147). Si partimos del criterio de jerarquía, no sería posible que un Reglamento tenga mayor prevalencia para solucionar una controversia jurídica, si es que esta también es regulada por una norma con rango de ley.

#### **V.4. La presunción de ganancialidad sobre la edificación. ¿Aplica en todos los casos?**

En este último apartado se aborda el siguiente problema jurídico secundario cuyo planteamiento es el siguiente: ¿Es posible romper con la presunción de ganancialidad sobre la edificación mediante una ratificación del acto inscribible realizada por el cónyuge no titular del suelo, Edilberto Gutarra Mena?

##### **5.4.1 Los alcances de la presunción de ganancialidad**

La presunción es utilizada ante la falta de un medio probatorio directo que permita acreditar un hecho dudoso (Lorca, A. citado por Zavaleta R. 2018: 203) por lo que estaríamos ante una prueba indirecta. Nuestro Código Procesal Civil regula las presunciones en el art. 277 y establece que las presunciones pueden ser tanto judiciales como legales: "Es el razonamiento lógico-jurídico que a partir de uno o más hechos indicadores lleva al Juez a la certeza del hecho investigado. La presunción es legal o judicial".

La presunción se basa en indicios y estos se conciben como indicios necesarios o indicios contingentes. La distinción entre ambos radica en el hecho que el primero se basa en una generalización universal que no admite excepciones, mientras que los indicios que no encajen con estas, serán contingentes. Un ejemplo de indicio necesario lo encontramos en las cenizas que evidencian necesariamente que anteriormente hubo fuego (Zavaleta 2018: 205).

En doctrina, se conoce a la presunción de ganancialidad también como presunción de sociabilidad (Torres 2017: 188). En ese sentido, nuestro CC regula las presunciones sobre la calificación de los bienes, si son propios o sociales de la siguiente manera:

art. 311

Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes:

- 1. Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario**
2. Los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron.
3. Si vendidos algunos bienes, cuyo precio no consta haberse invertido, se compran después otros equivalentes, se presumen, mientras no se pruebe lo contrario, que la adquisición posterior es hecha con el producto de la enajenación anterior.

De acuerdo a Jose León Barandiarán, la presunción descrita en el inciso 1 del art. 311 CC es una presunción juris tantum, debido a que no siempre es fácil determinar el origen de los fondos empleados para adquirir el bien, si fue con fondos propios o fondos comunes. Entonces, una solución ante la duda es la presunción de que es social porque en el vínculo matrimonial impera la solidaridad. Sin embargo, al ser una presunción, esta deja de operar si se prueba fehacientemente el origen de los fondos (1997: 31).

En efecto, en la actualidad, el criterio descrito por León Barandiarán es uno de los que se utilizan para determinar a qué masa patrimonial pertenece cada bien: si a la masa de uno de los cónyuges o al patrimonio autónomo. Sin embargo, no es el único, pues Alex Plácido Vilcachagua ha descrito otros criterios de la siguiente manera:

“a. La época de adquisición: son propios los bienes adquiridos antes del matrimonio por los cónyuges o aquellos que, adquiridos después, lo son

por una causa o título anterior. Son sociales los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio o después de su disolución por una causa anterior.

b. El carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio: son propias las adquisiciones de bienes realizadas a título gratuito por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, tales como una herencia, legado o donación en su favor.

c. El origen de los fondos empleados en las adquisiciones: aún tratándose de adquisiciones onerosas durante el matrimonio, si ellas tienen su origen en el empleo de dinero o fondos propios, lo adquirido será propio por subrogación real.

Estos principios se complementan y deben aplicarse en forma conjunta para establecer una correcta calificación del bien". (2003 :267)

De esta cita extensa, importa señalar que los criterios esbozados se aplican de forma conjunta, pues, de esa manera, se sabrá con mayor exactitud la determinación de los bienes propios y bienes sociales. De haber algún error en la calificación, esta repercutirá en la calificación registral y, de igual forma, en el tráfico de bienes.

En el caso de haber error, es posible la solicitud de una rectificación de la calidad del bien propio a bien social, pero este solo procederá, de acuerdo al Tribunal Registral, en el caso de edificaciones cuando se cumplan los presupuestos del art. 310 CC y el art. 79 del RIRP, esto es: a) uno de los cónyuges figura como titular registral del suelo, b) la edificación se finalizó durante la vigencia de la sociedad de gananciales, c) no se haya destruido la presunción de ganancialidad de los

fondos empleados, esto solo es posible si el cónyuge titular demuestra el empleo de sus fondos propios<sup>8</sup>.

De lo comentado por el Tribunal Registral, se entiende que la acreditación de los fondos empleados para la construcción es una prueba fehaciente para romper con la presunción de ganancialidad. Esto coincide con uno de los criterios dados por Plácido Vilcachagua para la calificación de la calidad del bien en el régimen de la sociedad de gananciales. Sin embargo, pasamos a examinar si es que esto se aplica a otros tipos de pruebas.

Aquí se plantea la pregunta si la declaración de uno de los cónyuges es suficiente sea para acreditar el origen de los fondos o para establecer que el bien le pertenece al otro cónyuge. Es decir, si la simple declaración es una prueba fehaciente para la calificación de la calidad del bien.

El TR se ha pronunciado sobre este tema y ha establecido en el II POO, con fecha 22 de enero del 2003, que "con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa". Sin embargo, doctrinariamente, se ha sostenido la tesis que la declaración de uno de los cónyuges es suficiente para acreditar la calidad de bien propio de uno al otro, siempre que no tenga efectos frente a terceros con legítimo interés (Torres 2017: 190).

Tanto la presunción de ganancialidad como los efectos de la declaración de uno de los cónyuges son claves para entender el caso, pues, de los hechos, Carla

---

<sup>8</sup> Ver el punto 4 de la Resolución del Tribunal Registral N° 690-2022-SUNARP-TR de fecha 25 de febrero del 2022

Antonieta Yon Grimaldo adquirió en un inicio una alícuota del bien inmueble de la partida matriz N° 45359050, la cual fue el terreno que albergó la edificación sujeta al régimen de independización y copropiedad. Sin embargo, ningún copropietario reunía el 100% de los derechos sobre cada uno de los bienes inmuebles sujetos al referido régimen, así que mediante la formalización de la escritura pública de división, partición y adjudicación de propiedad inmueble fue posible la asignación de los porcentajes necesarios para que sobre cada copropietario recaiga la propiedad sobre un piso o sobre un estacionamiento.

Al momento de la asignación de alícuotas, imperó la presunción de ganancialidad sobre la alícuota de Carla Antonieta Yon Grimaldo, pues la edificación se realizó durante la vigencia de la sociedad de gananciales y no se comprobó el uso de los fondos propios, así que la Registradora Liz Guerrero Aguirre dispuso la rectificación de la calidad del bien a social, pero Edilberto Gutarra Mena declaró, de forma implícita, que el bien era de Carla Antonieta Yon Grimaldo, mediante la suscripción de una minuta de ratificación de división, partición y adjudicación, es decir, daba su conformidad a la calidad de bien propio de su cónyuge. Sin embargo, a pesar que el TR no lo mencionó de forma expresa en la Resolución, la declaración de uno de los cónyuges no tuvo efectos en el presente caso para afirmar la privacidad del bien recaído en la partida N° 12115019, el estacionamiento N° 01.

## **VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

1. El art. 310 del CC establece una excepción a las reglas de accesión y a la regla de no otorgar derechos singulares sobre partes integrantes. La razón de esto se debe a que, en el hipotético caso que el cónyuge titular del suelo adquiriese la propiedad sobre la edificación por la aplicación de las

reglas de accesión, no se estaría reconociendo, en los casos que así fuese, el caudal social invertido en la edificación, pero insistimos que esto no debiera justificar un despojo del cónyuge titular del suelo, cuyos derechos sobre su propiedad debieran preservarse a pesar que sobre la misma se haya edificado con caudal social. Nuestra postura asimila la idea de reconocer derechos singulares sobre la edificación y sobre el suelo debido a que el art. 310 ha dispuesto que la edificación será bien social, pero no pasará lo mismo con el suelo que conserva su calidad de bien propio.

2. La suscripción y posterior inscripción de la declaratoria de fábrica es un acto de adquisición de dominio a favor de la sociedad conyugal, por lo que, en los casos donde el caudal empleado para la edificación sea social, basta que uno de los cónyuges participe en representación de la sociedad conyugal para que la misma surta efectos. Sin embargo, en este punto, el Tribunal Registral entra en contradicción al sostener, por un lado, que la suscripción y posterior inscripción es un acto de administración, pero, por el otro lado, interpreta que al momento de suscribir la declaratoria de fábrica, uno de los cónyuges está actuando como propietario y, en consecuencia, estaría adquiriendo el dominio sobre la edificación a nombre de la sociedad conyugal.
3. La única manera de preservar el cumplimiento de una obligación legal como lo es el reembolso es mediante la apertura de un asiento especial sobre la partida matriz (el suelo) y así se mantiene la titularidad del cónyuge titular del suelo cuyo derecho deberá ejercerse al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales. En el presente caso, el Tribunal Registral al otorgar la titularidad sobre el suelo a la sociedad conyugal no está resguardando la obligación de esta frente al cónyuge titular del suelo,

ni tampoco está tomando en cuenta que, en caso de abrir un asiento especial sobre la partida, no se estará rompiendo con el principio registral de especialidad, toda vez que existen casos como el derecho de superficie y el de la propiedad horizontal donde es posible que sobre una partida registral recaigan dos o más inmuebles.

4. En el régimen de sociedad de gananciales, es posible seguir manteniendo la titularidad sobre el suelo, bajo una interpretación del artículo 310 del CC que no esté supeditada al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En este caso, cuando se emplea caudal social para la edificación, esta pasa a ser de titularidad de la sociedad conyugal desde la suscripción de la declaratoria de fábrica por uno de ellos, mientras que el suelo sigue siendo de titularidad del respectivo cónyuge por ser bien propio. A pesar que estas afirmaciones no concuerden con el precedente CCXX del Tribunal Registral y, en consecuencia, ni el registrador a cargo ni el Tribunal Registral reconozcan en la partida del suelo el derecho del cónyuge titular, será posible seguir discutiendo el caso en un proceso contencioso administrativo donde se establezca los alcances del art. 310 del CC.

En los demás casos, donde el cónyuge titular del suelo acredite haber empleado recursos propios en la edificación, también será posible seguir manteniendo la titularidad sobre el suelo, de acuerdo a la Casación N° 4640-2018-AREQUIPA de Corte Suprema de Justicia. Para que el cónyuge titular del suelo acredite que el fondo empleado en la edificación era propio, es posible presumir que la edificación adquiere la misma condición que los bienes subrogados o sustituidos.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, L. y E. Pizarro (2023). Régimen económico matrimonial. La sociedad legal de gananciales. En: A. López y López y R. Valpuesta. *Derecho de Familia 4a Edición* (pp. 123-158). Tirant lo Blanch. <https://latam-tirantonline-com.ezproxybib.pucp.edu.pe/cloudLibrary/ebook/info/9788411478120>

Anchayhuas, S. (2017). Art. 78 y 79. Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición. Contenido del asiento de declaratoria de fábrica. En: Huerta, O. (coord.) *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Grijley

Barandiarán, J. (1997). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VIII. Régimen patrimonial del matrimonio, prescripción extintiva, Derecho Internacional privado, ensayos sobre Derecho Civil*. Gaceta Jurídica Editores.

Borda, G. (1986). *Manual de Obligaciones*. Octava edición actualizada. Editorial Perrot.

Chico y Ortiz, J (1994) *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Marcial Pons

De la Puente y Lavallo, M. (1999) La sociedad de gananciales. *Ius et Veritas*, 18, 52-55.

Del Risco, L. (2017). El derecho de superficie. *Ius et Veritas*, 54, 210-234

Díaz Fraile, J. (1999). La aportación de don Ramón María Roca-Sastre a la construcción doctrinal del derecho de superficie. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 651, 617-638.

Echecopar, L. (1952). Régimen legal de bienes en el matrimonio. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Gonzales Barrón, G. (2001). *Estudio de la nueva legislación sobre Predios Urbanos*. 2da edición actualizada. Jurista Editores.

Gonzales Barrón, G. (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. Leyes 27157, 27333 y Reglamento*. Jurista Editores.

Gonzales, G. (2023). ¿Es posible seguir afirmando que la edificación social sobre suelo propio convierte también en social a este? Reflexiones a partir de un reciente pronunciamiento del Tribunal Registral. *Diálogo con la jurisprudencia*, 293, 220-239.

Garazatua, J. (2021). Edificación social sobre terreno propio de uno de los cónyuges: problemática derivada del régimen patrimonial del matrimonio. A propósito del caso de la declaración de bien propio (Casación N° 4640-2018-Arequipa). *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 93, 151-172.

Gonzales Barron, G. (2005). *Derechos reales*. Jurista Editores

Mejorada, M. (2020, 14 de enero). Declaratoria de fábrica como acto de administración, disposición o adquisición. *La Ley*. <https://laley.pe/art/9077/declaratoria-de-fabrica-como-acto-de-administracion-disposicion-o-adquisicion>

Ortiz, J. (2020). ¿El reglamento de Inscripciones del Registro de Predios le puede ganar al Código Civil? Análisis al precedente de observancia obligatoria sobre la inscripción de la ampliación de fábrica en terreno propio de uno de los cónyuges. *Actualidad Civil*, 77, 281-288

Pasco, A. (2017). *Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.

Pasco, A. (2021). Construcción con caudal social en bien propio de uno de los cónyuges. Confusiones en los amicus y claridad en el precedente del Tribunal Registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 91, 27-44.

Pesantes, D. (2022). Construcción realizada con caudal social sobre terreno de uno de los cónyuges. ¿Cuáles fueron los errores de los amicus en el CCXX Pleno del Tribunal Registral? *Diálogo con la jurisprudencia*, 282, 59-72.

Plácido Vilcachagua, A. (2003). Bienes propios. Artículo 303. En: Gutierrez, W. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo II Derecho de Familia (Primera parte). Gaceta Jurídica.

Planiol, M. (1996). Derecho Civil. Obra compilada y editada. Traducción de Leonel Pereznieta Castro. Editorial Pedagógica Iberoamericana.

Pleno de Observancia Obligatoria CCXX (12 de diciembre del 2019). Tribunal Registral.

Pleno de Observancia Obligatoria CCLVI (01 de abril del 2022). Tribunal Registral.

Resolución N° 690-2022-SUNARP-TR (25 de febrero del 2022). Tribunal Registral

Rubio, M. (2015). *El sistema jurídico. Introducción al derecho*. Décima edición aumentada. Fondo editorial PUCP.

Romero Romaña, E. (1957). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Segunda Edición Aumentada. Volumen 1. Marco

Salas (2012). El Derecho de Superficie. *Themis*, 62, 237-253

Santillán, R. (2020a). Gestión de los bienes propios en la sociedad de gananciales: una visión crítica. *Themis*, 77, 591-605

Santillán, R. (2020b). *Disposición de bienes en la sociedad de gananciales*. Palestra

Santillán, R. (2021). De vuelta a lo esencial: el problema de la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales. *Vox Juris*, 39 (1), 125-136.

Soria, A. (2013). ¿Es inválido el acto jurídico de disposición efectuado por un solo cónyuge? *Gaceta Jurídica*, 230, 23-27.

Torres, M. (2017). La presunción de sociabilidad de los bienes y la subrogación real en el régimen de sociedad de gananciales. *Actualidad civil*, 34, 187-196.

Varsi, E. (2017). La construcción del inmueble por parte de los cónyuges sobre el bien propio de uno de ellos, convierte a la totalidad del inmueble en bien común. Sin embargo, existe el derecho de reembolso. *Actualidad civil*, 36, 111-116.

Vicente, M. (2010). *Requisitos para el otorgamiento e inscripción de la declaración de obra nueva y el acta final de obra*. Tirant Lo Blanch

Zavaleta, R. (2018). Razonamiento probatorio a partir de indicios. *Derecho & Sociedad*. 50, 197-219

## VIII. ANEXOS



Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral LIMA

Publicidad N° 2348931  
17/04/2023 13:04:37

### COPIA LITERAL GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

Del Registro de : **PROPIEDAD INMUEBLE**

Título Archivado N° : **2112158** de Fecha : **20 de julio del año 2022**

Observaciones : **A SOLICITUD DEL USUARIO, SE EXPIDE EL INTEGRO DEL TÍTULO ARCHIVADO.**

Número de Fojas de la Copia : **23**

Número de Fojas Microfilmadas : **0**

Fecha y Hora de Expedición : **17 DE ABRIL DEL AÑO 2023. A HORAS 14 h 51 min.**

Derechos Pagados : **S/. \*\*\*\*\*138.00** con Recibo / Fecha : **00000878 C215 2023-04-17**

Total Pagados : **S/. \*\*\*\*\*138.00**

Verificado y expedido por KEVIN LARA NUÑEZ, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 14:52:28 horas del 17 de Abril del 2023.



*[Handwritten Signature]*  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN).  
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlinea.sunarp.gob.pe/pages/acceso/frmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



## SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO

V6961476

### 1. REGISTRO JURÍDICO

Propiedad Inmueble  Personas Jurídicas  Personas Naturales  Bienes Muebles

Señor Registrador Público de la Oficina Registral de LIMA :

### 2. DATOS DEL SOLICITANTE:

HIGA	NAKAMURA	ISAAC
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)
Identificado(a) con:	<input checked="" type="checkbox"/> D.N.I. <input type="checkbox"/> L.E. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E.	No. <input type="text" value="08250829"/>
Domiciliado(a) en:	<input type="text"/>	
Correo Electrónico:	<input type="text" value="ihiga@notariahiga.com"/>	

Solicito:

### 3. LA INSCRIPCIÓN DE (ACTO O DERECHO):

ADJUDICACION (PROPIEDAD)
Formular reserva

### 4. PARTIDA(S) REGISTRAL(ES):

**PARTIDA	REGISTRO
12115018	REGISTRO DE PREDIOS
12115018	REGISTRO DE PREDIOS
12115019	REGISTRO DE PREDIOS
12115019	REGISTRO DE PREDIOS
12115020	REGISTRO DE PREDIOS
12115020	REGISTRO DE PREDIOS
12115021	REGISTRO DE PREDIOS
12115021	REGISTRO DE PREDIOS
12115022	REGISTRO DE PREDIOS
12115022	REGISTRO DE PREDIOS
12115023	REGISTRO DE PREDIOS
12115023	REGISTRO DE PREDIOS

### 5. INTERVINIENTES:

SARMIENTO YON ANTONIO ANDRE	DNI 71599028	ACREEDOR HIPOTECARIO
YON GRIMALDO GIULIANA VICTORIA	DNI 09304554	ACREEDOR HIPOTECARIO
SARMIENTO BOUBY MARCOS ANTONIO	DNI 17918711	ACREEDOR HIPOTECARIO
YON GRIMALDO CARLA ANTONIETA	DNI 09302464	ACREEDOR HIPOTECARIO
SARMIENTO YON CINTHYA PAOLA	DNI 71599033	ACREEDOR HIPOTECARIO

### 6. DOCUMENTO QUE SE ADJUNTA:

Naturaleza del Documento	Nombre de persona natural, Notario o funcionario que autoriza o autentica.	Fecha
--------------------------	--	-------

**KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ**  
 Abogado - Certificador  
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

SEÑOR REGISTRADOR DEL REGISTRO DE PREDIOS

ESCRITURA NUMERO--: 1410

MINUTA NUMERO-----: 1050

KARDEX NUMERO-----: 83138

**DIVISION, PARTICION Y ADJUDICACION DE PROPIEDAD INMUEBLE**

**QUE OTORGAN:**

**GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO**

**MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY**

**CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON**

**CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO**

**ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON**

**INTRODUCCION:** =====  
EN EL DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS, YO, ISAAC HIGA NAKAMURA, NOTARIO DE LA PROVINCIA DE LIMA, EXTIENDO EL PRESENTE INSTRUMENTO QUE OTORGA: =====

**CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE IDENTIFICA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09302464, CONTADORA, CASADA CON EDILBERTO GUTARRA MENA, CON DOMICILIO EN JIRON NICANOR ARTEAGA NUMERO 655, DEPARTAMENTO 301 DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

**GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE IDENTIFICA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09304554, EDUCADORA, DIVORCIADA, CON DOMICILIO EN JIRON NICANOR ARTEAGA NUMERO 655, DEPARTAMENTO 101 DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

**MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE IDENTIFICA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 17918711, EMPLEADO, VIUDO, CON DOMICILIO EN JIRON NICANOR ARTEAGA NUMERO 655, DEPARTAMENTO 201 DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

Signed by (10082508291) Isaac Higa Nakamura- Isaac Higa Nakamura  
C = PE  
L = SAN LUIS  
S = LIMA  
OU = Emitido por el Colegio de Notarios de Lima  
O = Isaac Higa Nakamura  
E = ihiga@notariahiga.com  
Issuer = inDenova SUB001\_PE

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

**CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE IDENTIFICA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 71599033, ESTUDIANTE, SOLTERA, CON DOMICILIO EN JIRON NICANOR ARTEAGA NUMERO 655 DEPARTAMENTO 201 DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

**ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE IDENTIFICA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 71599028, ESTUDIANTE, SOLTERO, CON DOMICILIO EN JIRON NICANOR ARTEAGA 653, URBANIZACION JAVIER PRADO DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.=====

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 54 Y 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NUMERO 1049, DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS OTORGANTES Y QUE ACTUAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL INSTRUMENTO QUE SUSCRIBEN.=====

LOS OTORGANTES ME ENTREGARON UNA MINUTA AUTORIZADA POR LETRADO PARA SER ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE PROCEDO A ARCHIVAR EN EL LEGAJOS RESPECTIVO, BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:=====

**MINUTA:**=====

SEÑOR NOTARIO SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACION, QUE OTORGAN, DOÑA CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, PERUANA, CON DNI N° 09302464, DE ESTADO CIVIL CASADA CON DON EDILBERTO GUTARRA MENA, DE OCUPACIÓN CONTADORA, CON DOMICILIO EN JR. NICANOR ARTEAGA N° 655, DPTO 301, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DOÑA GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, PERUANA, CON DNI N° 09304554, DE OCUPACIÓN EDUCADORA, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA, CON DOMICILIO EN JR. NICANOR ARTEAGA N° 655, DPTO 101, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DON MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, PERUANO, CON DNI N° 17918711, ESTADO CIVIL VIUDO, DE OCUPACIÓN INGENIERO, CON DOMICILIO EN JR. NICANOR ARTEAGA N° 655, DPTO. 201, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DOÑA CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, PERUANA CON DNI N° 71599033, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE OCUPACIÓN MARKETING Y NEGOCIOS GLOBALES, CON DOMICILIO EN JR. NICANOR ARTEAGA N° 655, DPTO. 201, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y DON ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, PERUANO, CON DNI N° 71599028, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE, CON DOMICILIO EN JR. NICANOR ARTEAGA N° 655, DPTO. 201, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EN ADELANTE. LOS

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

OTORGANTES; DE ACUERDO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

ANTECEDENTES:=====

PRIMERA. - COPROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES.=====

LOS OTORGANTES SON COPROPIETARIOS DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES:=====

A. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº. 653, ESTACIONAMIENTO 1, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115019, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. EL INMUEBLE ESTÁ VALORIZADO EN S/. 4.461.54 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO Y 54/100 SOLES).=====

B. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº.653, ESTACIONAMIENTO 2, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº.12115020, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. EL INMUEBLE ESTÁ VALORIZADO EN S/. 4.461.54 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO Y 54/100 SOLES).=====

C. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº 657, ESTACIONAMIENTO 3, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº.12115021, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. ESTAS ACCIONES TIENEN UN VALOR DE S/. 5,563.02 (CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES CON 02/100 SOLES).=====

D. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº 655, DEPARTAMENTO 101, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115018, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. ESTAS ACCIONES TIENEN UN VALOR DE S/. 74,004.72 (SETENTA Y CUATRO MIL CUATRO CON 72/100 SOLES).=====

E. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº. 655, DEPARTAMENTO 201, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115022, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. ESTAS ACCIONES TIENEN UN VALOR DE S/.84,073.06 (OCHENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y TRES CON 06/100 NUEVOS SOLES).=

F. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº 655, DEPARTAMENTO 301, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115023, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA. ESTAS ACCIONES TIENEN UN VALOR DE S/. 129,279.37 (CIENTO VEINTINUEVE MIL DOS CIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 37/100 SOLES).=====

SEGUNDA. - PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN SOBRE LOS 6 BIENES INMUEBLES:=====

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA ESTÁN INSCRITOS EN LAS PARTIDAS 12115019, 12115020, 12115021, 12115018, 12115022 Y 12115023, RESPECTIVAMENTE, LA PARTICIPACIÓN EN PORCENTAJES POR CADA COPROPIETARIO Y EN CADA INMUEBLE ES EL SIGUIENTE:=====

A. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, ESTACIONAMIENTO 1, PARTIDA 12115019.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 75 % (SETENTA Y CINCO PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50 % (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16 % (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17 % (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17 % (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

B. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, ESTACIONAMIENTO 2, PARTIDA 12115020.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50 % (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50 % (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16 % (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 35.42 % (TREINTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y DOS PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 35.42 % (TREINTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y DOS PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

C. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, ESTACIONAMIENTO 3, PARTIDA 12115021.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50 % (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 75 % (SETENTA Y CINCO PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16 % (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17 % (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17 % (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

D. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, DPTO. 101, PARTIDA 12115018.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 75% (SETENTA Y CINCO PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16% (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17% (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17% (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

E. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, DPTO. 201, PARTIDA 12115022.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16% (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 35.42% (TREINTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y DOS PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 35.42% (TREINTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y DOS PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

F. JR. NICANOR ARTEAGA N° 653, DPTO. 301, PARTIDA 12115023.=====

1. CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 75% (SETENTA Y CINCO PORCIENTO) DE LO DERECHOS Y ACCIONES.=====
2. GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, ES TITULAR DEL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
3. MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, ES TITULAR DEL 4.16% (CUATRO PUNTO DIECISEIS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
4. ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17% (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====
5. CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, ES TITULAR DEL 4.17% (CUATRO PUNTO DIECISIETE PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES.=====

TERCERA. - CONVENIO DE PARTICIÓN CONVENCIONAL.=====

POR LA PRESENTE CLÁUSULA LOS OTORGANTES ACUERDAN EN FORMA UNÁNIME CELEBRAR UN CONTRATO DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN CONVENCIONAL CON RESPECTO A LO BIENES INMUEBLES EN COPROPIEDAD DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTA

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

MINUTA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 983° DEL CÓDIGO CIVIL. SÓLO PARA EFECTOS ILUSTRATIVOS SE TRANSCRIBE EL TEXTO DEL ARTÍCULO 983° QUE DICE: "POR LA PARTICIÓN PERMUTAN LOS COPROPIETARIOS, CEDIENDO CADA UNO EL DERECHO QUE TIENE SOBRE LOS BIENES QUE NO SE LE ADJUDICAN, A CAMBIO DEL DERECHO QUE LE CEDEN EN LOS QUE SE LE ADJUDICAN".=

CUARTA.-ADJUDICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES.===== LUEGO DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN OPERADA ENTRE LOS OTORGANTES, LAS ADJUDICACIONES SE HACEN COMO SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:=====

1. SE ADJUDICA A FAVOR DE DOÑA GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, EL 100 % (CIEN PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LOS INMUEBLES C (ESTACIONAMIENTO 3 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115021) Y D (DEPARTAMENTO 101 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115018), DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA.==

2. SE ADJUDICA A FAVOR DE DOÑA CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, EL 100 % (CIEN PORCIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LOS INMUEBLES A (ESTACIONAMIENTO 1 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115019) Y F (DEPARTAMENTO 301 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115023), DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA.=====

3. SE ADJUDICA A FAVOR DE DON MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY EL 4.16 % (CUATRO PUNTO DIECISEIS), A FAVOR DE DON ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON EL 47.92 % (CUARENTA Y SIETE PUNTO NUEVE DOS PORCIENTO) Y A FAVOR DE CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON EL 47.92 % (CUARENTA Y SIETE PUNTO NUEVE DOS PORCIENTO), DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LOS INMUEBLES B (ESTACIONAMIENTO 2 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115020) Y E (DEPARTAMENTO 201 INSCRITO EN LA PARTIDA Nº. 12115022), DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA.=====

SEXTA. - BIENES PROPIOS.===== NO PARTICIPAN EN LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA A FIN DE DAR SU AUTORIZACIÓN A LOS ACTOS JURÍDICOS DE DISPOSICIÓN (PERMUTAS) EFECTUADOS, LOS CÓNYUGES DE LOS OTORGANTES DE ESTADO CIVIL CASADO (A), EN RAZÓN A QUE LOS BIENES OBJETO DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN SON BIENES PROPIOS DE CADA CÓNYUGE, ADQUIRIDOS POR SUCESIÓN.=====

SEPTIMA.- VALORIZACIÓN PARA EFECTOS REGISTRALES.===== SÓLO PARA EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS COSTOS REGISTRALES, LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS TIENEN UN VALOR IGUAL AL MONTO DE SUS RESPECTIVOS AUTOAVALUOS, SEGÚN LO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA.=====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY, Y SÍRVASE CURSAR LOS PARTES NOTARIALES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN.=====

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

LIMA, 31 DE MAYO DEL 2022.=====

FIRMADO: CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO=====

FIRMADO: MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY=====

FIRMADO: GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO=====

FIRMADO: CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON=====

FIRMADO: ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON=====

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA GADY GREY BOCANEGRA POBLET  
CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 27251.=====

CONSTANCIA: LOS OTORGANTES DECLARAN HABER ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL  
INMUEBLE MEDIANTE INDEPENDIZACIÓN; ASI CONSTA EN EL DOCUMENTO PRIVADO DE  
INDEPENDIZACION DE FECHA 05/12/2005 Y DEL REGLAMENTO INTERNO DE FECHA  
26/09/2005, ANEXO N° 4 DE FECHA 03/12/2005 Y DOCUMENTO ACLARATORIO DE FECHA  
02/01/2008, TODOS CON FIRMAS LEGALIZADAS ANTE NOTARIO DE LIMA DR. ISAAC HIGA  
NAKAMURA.=====

CONSTANCIA: LOS OTORGANTES DECLARAN HABER ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL  
INMUEBLE, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE ANTICIPO DE LEGITIMA DE FECHA 11 DE  
MARZO DE 2022, OTORGADA ANTE NOTARIO DE LIMA DR. ISAAC HIGA NAKAMURA=====

CONSTANCIA: LOS OTORGANTES DECLARAN HABER ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL  
INMUEBLE, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION DE FECHA 11 DE MARZO DE  
2022, OTORGADA ANTE NOTARIO DE LIMA DR. ISAAC HIGA NAKAMURA=====

CERTIFICACION: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO SIETE DEL  
DECRETO LEGISLATIVO N° 776, LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL Y SUS MODIFICATORIAS  
(LEY N° 27616, DECRETO LEGISLATIVO N° 952 Y DECRETO LEGISLATIVO N° 1520), DEJO  
CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL (LOS) RECIBO(S) Y/O CONSTANCIAS DE  
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DEL CONTRIBUYENTE,  
RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA; HABIENDO MANIFESTADO SU  
PRESENTANTE QUE ASUME PLENA RESPONSABILIDAD POR LA VERACIDAD DEL CONTENIDO  
DE DICHO(S) DOCUMENTO(S). LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN TENER  
CONOCIMIENTO QUE SE ENCUENTRAN OBLIGADAS A COMUNICAR LA PRESENTE  
TRANSFERENCIA ANTE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE, TENIENDO COMO PLAZO  
MAXIMO PARA CUMPLIR CON TAL OBLIGACION EL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DEL MES SIGUIENTE  
DE OCURRIDO EL TRASPASO DEL DERECHO DE PROPIEDAD, CON LA FINALIDAD DE QUE LA  
PARTE ADQUIRENTE SEA RECONOCIDA COMO NUEVO CONTRIBUYENTE RESPECTO AL  
INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO  
PÚBLICO.=====

CONCLUSION: FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, LOS OTORGANTES SE INSTRUYERON DE  
SU OBJETO POR LA LECTURA QUE HICIERON DEL TEXTO INTEGRO, AFIRMANDOSE Y

KEYVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO, DEJANDO CONSTANCIA QUE SE HA CUMPLIDO CON ADVERTIR A LOS INTERESADOS SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NUMERO 1049.=====

CONSTANCIA: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LAS VERIFICACIONES EFECTUADAS RESPECTO A LAS IDENTIDADES DE LOS OTORGANTES Y/O INTERVINIENTES A LAS QUE SE REFIERE DICHO ARTICULO 55, LA MISMA QUE HA SIDO VERIFICADA UTILIZANDO LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES, A TRAVES DEL SERVICIO QUE OTORGA EL REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL - RENIEC.=====

CONSTANCIA: EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DEJO CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE VINCULADO A LA MINERIA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, RESPECTO A TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES EN LA TRANSACCION, ESPECIFICAMENTE CON RELACION AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN DICHA TRANSACCION, ASI COMO CON LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, POR LO QUE EL(LA)LOS(LAS) OTORGANTE(S) DECLARA(N) Y SE RATIFICA(N) EN LO ANTES DESCRITO QUE ES DE ORIGEN LICITO Y NO TIENEN RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, DE LO CUAL LAS PARTES TIENEN CONOCIMIENTO, SUSCRIBIENDO EL (LA) LOS(LAS) OTORGANTE(S) EN SEÑAL DE CONFORMIDAD.=====

CERTIFICACION: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY NUMERO 28194, Y SU MODIFICATORIA REALIZADA POR LA LEY N° 30730, LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 3, 5 Y 7 DEL DECRETO SUPREMO N° 150-2007-EF, TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY N° 28194, LEY PARA LA LUCHA CONTRA LA EVASION Y PARA LA FORMALIZACION DE LA ECONOMIA, DEJO CONSTANCIA QUE EN ESTE ACTO LAS OTORGANTES NO HAN EXHIBIDO NINGUN MEDIO DE PAGO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA.=====

LA PRESENTE ESCRITURA CORRE EXTENDIDA EN EL FOLIO SERIE C N° 14085396 Y CONCLUYE EN EL FOLIO SERIE C N° 14085403 DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022.=====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO===== FIRMO EL QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

KEYN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO=====

FIRMO EL QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY=====

FIRMO EL DIECISEIS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON=====

FIRMO EL DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON=====

FIRMO EL QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.==

FIRMADO: ISAAC HIGA NAKAMURA NOTARIO DE LIMA=====

YO, ISAAC HIGA NAKAMURA, NOTARIO DE LIMA, DE CONFORMIDAD CON LO PRESCRITO

POR LA LEY DEL NOTARIADO. DOY FE QUE EXPIDO ESTOS PARTES POR TRASLADO DE SU

MATRIZ CON LA QUE GUARDA PLENA CONFORMIDAD Y QUE CORRE EXTENDIDA DE FOJAS

9796 A FOJAS 9803 DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL

AÑO 2022. AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO, LO QUE COMUNICO A USTED, SEÑOR

REGISTRADOR=====

LIMA, DIECINUEVE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

  
-----  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

TITULO: N° 2112158

SR(A): REGISTRADOR(A) PUBLICO: SUBSANANDO LA OBSERVACION SE ADJUNTA  
PARTE ACLARATORIO.  
ATTE JULIO MUÑOZ

  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Signed by (10082508291) Isaac Higa Nakamura- Isaac Higa Nakamura  
C=PE  
L=SAN LUIS  
S=LIMA  
OU= Emitido por el Colegio de Notarios de Lima  
O= Isaac Higa Nakamura  
E=ihiga@notariahiga.com  
Issuer= inDenova SUB001\_PE

SEÑOR REGISTRADOR DEL REGISTRO DE PREDIOS

ESCRITURA NUMERO: 2342  
MINUTA NUMERO----: 1710  
KARDEX NUMERO----: 84150

**RATIFICACION DE DIVISION, PARTICION Y ADJUDICACION**

**QUE OTORGAN:**

**EDILBERTO GUTARRA MENA**

**JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES**

**INTRODUCCION:** =====  
EN EL DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A LOS VEINTITRES  
DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, YO, ISAAC HIGA NAKAMURA,  
NOTARIO DE LA PROVINCIA DE LIMA, EXTIENDO EL PRESENTE INSTRUMENTO QUE  
OTORGAN: =====

**EDILBERTO GUTARRA MENA**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, SE  
IDENTIFICO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08186050, INGENIERO  
CIVIL, CASADO CON CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, CON DOMICILIO EN JIRON  
NICANOR ARTEAGA NUMERO 655, DEPARTAMENTO 301, DISTRITO DE SAN BORJA,  
PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO  
DERECHO. =====

**JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA,  
SE IDENTIFICO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10078026,  
EMPRESARIO, DIVORCIADO, CON DOMICILIO EN AVENIDA PROL. FERROCARRIL MANZANA  
C, LOTE 1, URBANIZACION JOSE GALVEZ, DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO,  
PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO  
DERECHO. =====

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 54 Y 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO  
**DEL NOTARIADO NUMERO 1049**, DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS OTORGANTES Y  
**QUE ACTUAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL INSTRUMENTO QUE**  
**SUSCRIBEN.** =====

Signed by (10082508291) Isaac Higa Nakamura - Isaac Higa Nakamura  
C=PE  
L=SAN LUIS  
S=LIMA  
OU=Emitido por el Colegio de Notarios de Lima  
O=Isaac Higa Nakamura  
E=ihiga@notariahiga.com  
Issuer=inDenova SUB001\_PE

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS OTORGANTES ME ENTREGARON UNA MINUTA AUTORIZADA POR LETRADO PARA SER ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE PROCEDO A ARCHIVAR EN EL LEGAJOS RESPECTIVO, BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:=====

MINUTA: =====

SEÑOR NOTARIO SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE RATIFICACION DE DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACION, QUE OTORGAN, EDILBERTO GUTARRA MENA, PERUANO CON DNI Nº 08186050 DE ESTADO CIVIL CASADO CON DOÑA CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, DE PROFESIÓN INGENIERO CIVIL, CON DOMICILIO EN JR, NICANOR ARTEAGA Nº 655, DPTO. 301, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y DON JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES, PERUANO, CON DNI Nº 10078026, ESTADO CIVIL DIVORCIADO, DE OCUPACIÓN EMPRESARIO, CON DOMICILIO EN AV. PROL. FERROCARRIL, MZ. C, LOTE 1, URBANIZACIÓN JOSÉ GÁLVEZ, DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EN ADELANTE LOS OTORGANTES; DE ACUERDO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

ANTECEDENTES:=====

PRIMERA. - MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 8 DE JUNIO DEL AÑO 2022 ANTE NOTARIO ISAAC HIGA NAKAMURA SE OTORGÓ LA DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====

A. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA NO. 653, ESTACIONAMIENTO 1, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 12115019 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

B. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA NO.653, ESTACIONAMIENTO 2, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 12115020 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

C. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº 657, ESTACIONAMIENTO 3, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO.12115021, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

D. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA Nº 655, DEPARTAMENTO 101, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 12115018 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

E. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA NO.655, DEPARTAMENTO 201, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 12115022 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

F. INMUEBLE UBICADO EN JR. NICANOR ARTEAGA N°655, DEPARTAMENTO 301, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO TERCERA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, DOMINIO QUE CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 12115023 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.=====

SEGUNDA. - LOS OTORGANTES EN CALIDAD DE COPROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA, RATIFICAMOS LOS ACTOS DE DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA PÚBLICA REFERIDA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA.=====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY, Y SÍRVASE CURSAR LOS PARTES NOTARIALES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN.=====

LIMA, 22 DE SETIEMBRE DEL 2022. =====

FIRMADO: EDILBERTO GUTARRA MENA. =====

FIRMADO: JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES. =====

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA GADY GREY BOCANEGRA POBLET CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 27251. =====

CONCLUSION: FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, LOS OTORGANTES SE INSTRUYERON DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE HICIERON DEL TEXTO INTEGRO, AFIRMANDOSE Y RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO, DEJANDO CONSTANCIA QUE SE HA CUMPLIDO CON ADVERTIR A LOS INTERESADOS SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NUMERO 1049.=====

CONSTANCIA: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LAS VERIFICACIONES EFECTUADAS RESPECTO A LAS IDENTIDADES DE LOS OTORGANTES Y/O INTERVINIENTES A LAS QUE SE REFIERE DICHO ARTICULO 55, LA MISMA QUE HA SIDO VERIFICADA UTILIZANDO LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES, A TRAVES DEL SERVICIO QUE OTORGA EL REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL - RENIEC.=====

CONSTANCIA: EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DEJO CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE VINCULADO A LA MINERIA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, RESPECTO A TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES EN LA TRANSACCION, ESPECIFICAMENTE CON RELACION AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN DICHA TRANSACCION, ASI COMO CON LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, POR LO QUE LOS OTORGANTES DECLARAN Y SE RATIFICAN EN LO ANTES DESCRITO QUE ES DE ORIGEN LICITO Y NO TIENEN RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, DE LO CUAL LAS PARTES TIENEN CONOCIMIENTO, SUSCRIBIENDO LOS OTORGANTES EN SEÑAL DE CONFORMIDAD. =====

LA PRESENTE ESCRITURA CORRE EXTENDIDA EN EL FOLIO SERIE C Nº 14510259 Y CONCLUYE EN EL FOLIO SERIE C Nº 14510262 DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022. =====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: EDILBERTO GUTARRA MENA===== FIRMO EL VEINTITRES DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

IMPRESION DACTILAR Y FIRMA DE: JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES===== FIRMO EL VEINTITRES DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL VEINTITRES DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

FIRMADO: ISAAC HIGA NAKAMURA NOTARIO DE LIMA=====

YO, ISAAC HIGA NAKAMURA, NOTARIO DE LIMA, DE CONFORMIDAD CON LO PRESCRITO POR LA LEY DEL NOTARIADO. DOY FE QUE EXPIDO ESTOS PARTES POR TRASLADO DE SU MATRIZ CON LA QUE GUARDA PLENA CONFORMIDAD Y QUE CORRE EXTENDIDA DE FOJAS 16259 A FOJAS 16262 DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022. AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO, LO QUE COMUNICO A USTED, SEÑOR REGISTRADOR=====

LIMA, VEINTISIETE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS.=====

KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima



## ANOTACION DE INSCRIPCION

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA

TITULO N° : 2022-02112158  
Fecha de Presentación : 20/07/2022

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente:

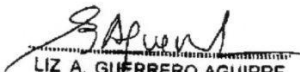
ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115018	C00003
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115019	C00003
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115020	C00003
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115021	C00003
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115022	C00003
ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12115023	C00003

Se informa que han sido incorporados al Indice de Propietarios la(s) siguiente(s) persona(s):

Partida N° 12115018	ROJAS TORRES JUAN AUGUSTO
Partida N° 12115018	YON GRIMALDO GIULIANA VICTORIA
Partida N° 12115019	GUTARRA MENA EDILBERTO
Partida N° 12115019	YON GRIMALDO CARLA ANTONIETA
Partida N° 12115020	SARMIENTO BOUBY MARCOS ANTONIO
Partida N° 12115020	SARMIENTO YON ANTONIO ANDRE
Partida N° 12115020	SARMIENTO YON CINTHYA PAOLA
Partida N° 12115021	ROJAS TORRES JUAN AUGUSTO
Partida N° 12115021	YON GRIMALDO GIULIANA VICTORIA
Partida N° 12115022	SARMIENTO BOUBY MARCOS ANTONIO
Partida N° 12115022	SARMIENTO YON ANTONIO ANDRE
Partida N° 12115022	SARMIENTO YON CINTHYA PAOLA
Partida N° 12115023	GUTARRA MENA EDILBERTO
Partida N° 12115023	YON GRIMALDO CARLA ANTONIETA

Derechos pagados : S/ 950.00 soles, derechos cobrados : S/ 392.00 soles y Derechos por devolver : S/ 558.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00793373-01. LIMA, 04 de Octubre de 2022.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

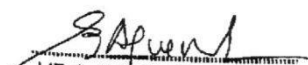
**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12115021

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
ESTACIONAMIENTO N° 3 PRIMER PISO  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 657  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**ADJUDICACIÓN PO RDIVISIÓN Y PARTICIÓN:** GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, divorciada, identificada con DNI N° 09304554 y JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES, divorciado, identificado con DNI N° 10078026, han adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición celebrada con sus copropietarios CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON y EDILBERTO GUTARRA MENA, valorizado en S/. 5,563.02 soles. Así consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima ISAAC HIGA NAKAMURA. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el N° 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

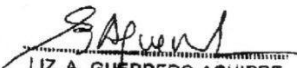



ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
Nº Partida: 12115023

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
DEPARTAMENTO Nº 301 TERCER PISO Y AZOTEA  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 655  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003**

**ADJUDICACIÓN POR DIVISIÓN Y PARTICIÓN:** La sociedad conyugal formada por **CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO**, identificada con DNI Nº 09302464 y **EDILBERTO GUTARRA MENA**, identificado con DNI Nº 08186050, ha adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición efectuada con sus copropietarios GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES, ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY y CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, valorizado en S/. 129,279.37 soles. Así consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima ISAAC HIGA NAKAMURA. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el Nº 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

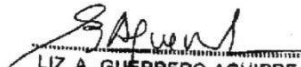



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12115018

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
DEPARTAMENTO N° 101 PRIMER PISO  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 655  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**ADJUDICACIÓN PO RDIVISIÓN Y PARTICIÓN: GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO**, divorciada, identificada con DNI N° 09304554 y **JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES**, divorciado, identificado con DNI N° 10078026, han adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición celebrada con sus copropietarios CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY, CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON y EDILBERTO GUTARRA MENA, valorizado en S/. 74,00.72 soles. Asi consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima ISAAC HIGA NAKAMURA. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el N° 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESUS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

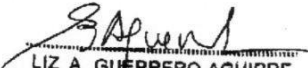


ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12115019

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
ESTACIONAMIENTO N° 1 PRIMER PISO  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 653  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**ADJUDICACIÓN POR DIVISIÓN Y PARTICIÓN:** La sociedad conyugal formada por **CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO**, identificada con DNI N° 09302464 y **EDILBERTO GUTARRA MENA**, identificado con DNI N° 08186050, ha adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición efectuada con sus copropietarios GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO, JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES, ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON, MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY y CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON, valorizado en S/. 4,461.54 soles. Así consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima ISAAC HIGA NAKAMURA. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el N° 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA NUÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**sunarp**

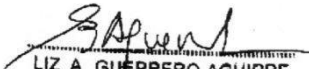
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12115020

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
ESTACIONAMIENTO N° 2 PRIMER PISO  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 653  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003

**ADJUDICACIÓN POR DIVISIÓN Y PARTICIÓN: MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY**, viudo, identificado con DNI N° 17918711, **CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON**, soltera, identificada con DNI N° 71599033 y **ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON**, soltero, identificado con DNI N° 71599028, han adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición celebrada con sus copropietarios CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO, EDILBERTO GUTARRA MENA, GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO y JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES, valorizado en S/. 4,61.54 soles. Así consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima ISAAC HIGA NAKAMURA. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el N° 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA NÚÑEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

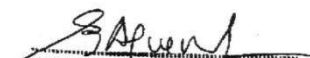
**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12115022

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
DEPARTAMENTO N° 201 SEGUNDO PISO  
JIRÓN ARTEAGA CRNL. NICANOR NUMERO 655  
URBANIZACIÓN JAVIER PRADO (TERCERA ETAPA)  
SAN BORJA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003**

**ADJUDICACIÓN POR DIVISIÓN Y PARTICIÓN: MARCOS ANTONIO SARMIENTO BOUBY**, viudo, identificado con DNI N° 17918711, **CINTHYA PAOLA SARMIENTO YON**, soltera, identificada con DNI N° 71599033 y **ANTONIO ANDRE SARMIENTO YON**, soltero, identificado con DNI N° 71599028, han adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la división y partición celebrada con sus copropietarios **CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO**, **EDILBERTO GUTARRA MENA**, **GIULIANA VICTORIA YON GRIMALDO** y **JUAN AUGUSTO ROJAS TORRES**, valorizado en S/. 84,073.06 soles. Así consta de la escritura pública de fecha 08/06/2022 aclarada por escritura pública de fecha 23/09/2022 otorgadas ambas ante notario de Lima **ISAAC HIGA NAKAMURA**. El título fue presentado el 20/07/2022 a las 08:27:19 AM horas, bajo el N° 2022-02112158 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 392.00 soles con Recibo Número 00793373-01.-Lima, 04 de Octubre de 2022. Presentación electrónica SID.

  
LIZ A. GUERRERO AGUIRRE  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

  
KEVIN JESÚS LARA MONEZ  
Abogado - Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral de LIMA



Código de Verificación:  
42346157  
Solicitud N° 2023 - 2345209  
17/04/2023 12:14:03

## ESQUELA DE OBSERVACIÓN

### REGISTRO DE PREDIOS CERT. REGISTRAL INMOBILIARIO - PREDIOS

SE OBSERVA LA PRESENTE SOLICITUD, POR CUANTO:

Se informa que revisada la Partida N° 45359050, señalada en su solicitud, se pudo verificar que el inmueble inscrito en ella ha quedado reducida a ZONAS COMUNES, como consecuencia de las independizaciones efectuada, se sugiere realice la visualización de la partida.- Por Tanto, sirvase reingresar su solicitud indicando el número de Partida de la cual requiere la expedición del Certificado Registral Inmobiliario, Asimismo si requiere la partida de las zonas comunes, solicite copia literal de la misma .-Se deja constancia que en este servicio no expedimos copia literal, sirvase pagar los aranceles correspondientes y solicitar nuevamente por el sistema que corresponde .

#### **Artículo 82.- Certificado Registral Inmobiliario (CRI)**

El certificado registral inmobiliario es el resultado de la integración del certificado de gravámenes y el certificado literal. La información sustantiva que contiene este certificado compendioso está referida a la descripción del inmueble, la titularidad y las cargas o gravámenes vigentes.

En el certificado se anexa el certificado literal de los asientos de dominio con 10 años de antigüedad, así como las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con 30 años de antigüedad. Asimismo, el certificado literal de los asientos relativos a la descripción del inmueble, sin considerar la antigüedad de los mismos, los que están referidos a la siguiente información:

- El área del terreno, linderos y medidas perimétricas, así como sus modificaciones, acumulaciones o desmembraciones.
- La fábrica, sus ampliaciones, modificaciones o demolición, según sea el caso.
- La ubicación del inmueble.

#### **ARTÍCULO 28 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.- OBSERVACIÓN A LA SOLICITUD DE PUBLICIDAD POR DEFECTOS QUE DEBEN SER SUBSANADOS POR EL SOLICITANTE.**

EL SERVIDOR RESPONSABLE DE BRINDAR LA PUBLICIDAD FORMAL FORMULA LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN EN LOS SIGUIENTES CASOS:

A) CUANDO RESULTE NECESARIO QUE EL SOLICITANTE PROPORCIONE INFORMACIÓN ADICIONAL PARA LA EXPEDICIÓN DE LA PUBLICIDAD FORMAL.

(...)

#### **ARTÍCULO 29 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.- PLAZO PARA LA SUBSANACIÓN DE LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN.**

FORMULADA LA OBSERVACIÓN A LA SOLICITUD DE PUBLICIDAD, EL SOLICITANTE DEBE PRESENTEAS LA SUBSANACIÓN HASTA EL PLAZO MÁXIMO DE TREINTA (30) DÍAS CONTADOS DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN, BAJO APERCIBIMIENTO DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO POR ABANDONO.

MPE

**TOTAL DE DERECHOS:** S/ 80.00

Derechos Pagados: S/ 80.00

Recibo: 2023-703-7128

\* Se deja constancia que el Art. 35 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, precisa que: "Cuando el solicitante no presente la subsanación a la observación o no pague el mayor derecho registral en el plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente de su notificación, el servidor responsable de brindar la publicidad formal, de oficio o a solicitud del solicitante, declara el abandono del procedimiento expidiendo la esquila correspondiente".

\* La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral de LIMA



Código de Verificación:  
42346157  
Solicitud N° 2023 - 2345209  
17/04/2023 12:14:03

Fecha máxima de Subsanación y/o Pago de Mayor Derecho: 01/06/2023

Expedido por PERALTA EGUIZABAL, MELISSA MILUSHKA, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de Lima, a las 17:02:51 horas del 17 de Abril del 2023.

  
.....  
MELISSA MILUSHKA PERALTA EGUIZABAL  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

\* Se deja constancia que el Art. 35 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, precisa que: "Cuando el solicitante no presente la subsanación a la observación o no pague el mayor derecho registral en el plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente de su notificación, el servidor responsable de brindar la publicidad formal, de oficio o a solicitud del solicitante, declara el abandono del procedimiento expidiendo la esquila correspondiente".

\* La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/accesoofrmTitulos.faces> en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral de LIMA



Código de Verificación:  
42346157  
Solicitud N° 2023 - 2345209  
17/04/2023 12:14:03

## **ESQUELA DE DENEGATORIA**

### **REGISTRO DE PREDIOS CERT. REGISTRAL INMOBILIARIO - PREDIOS**

SE DENIEGA LA PRESENTE SOLICITUD:

De conformidad con el art. 31° del Reglamento de Servicio de Publicidad Registral, **se deniega la solicitud de publicidad identificada con N°2345209 de fecha 17.04.21**. -El usuario solicitó Certificado Registral Inmobiliario de la Partida N° 45359050, deniego el servicio por el sgte. motivo: **Revisada la partida se observó debido a encontrarse reducido a ZONAS COMUNES por sus diversas independizaciones. Reingresa su solicitud no indica el número de partida independizada que requiere el estudio, indicándonos por lo contrario que requiere toda esta partida, por tal motivo le pedimos que ingrese su pedido en el sistema para adquirir una copia literal de esta partida.** - Se deja constancia que en este servicio no brinda el **servicio de copia literal**, sírvase pagar los aranceles correspondientes y solicitar en el sistema correspondiente.

**Base Legal** el Art. 31° del **Reglamento de Servicio de Publicidad Registral**, que señala: *Cuando la solicitud de publicidad no pueda ser atendida por causa no imputable al solicitante o el servidor responsable estima no subsanada la observación, se deniega la solicitud de publicidad.* Y en el artículo 114° que señala que *se puede proceder a interponer recurso de apelación contra la observación, pago de derecho registral, denegatoria de expedición o aclaración del certificado compendioso, literal u otro regulado en el presente reglamento, formulada por el registrador, abogado certificador o certificador según corresponda.*

#### **Artículo 82.- Certificado Registral Inmobiliario (CRI)**

El certificado registral inmobiliario es el resultado de la integración del certificado de gravámenes y el certificado literal. La información sustantiva que contiene este certificado compendioso está referida a la descripción del inmueble, la titularidad y las cargas o gravámenes vigentes.

En el certificado se anexa el certificado literal de los asientos de dominio con 10 años de antigüedad, así como las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con 30 años de antigüedad. Asimismo, el certificado literal de los asientos relativos a la descripción del inmueble, sin considerar la antigüedad de los mismos, los que están referidos a la siguiente información:

- El área del terreno, linderos y medidas perimétricas, así como sus modificaciones, acumulaciones o desmembraciones.
- La fábrica, sus ampliaciones, modificaciones o demolición, según sea el caso.
- La ubicación del inmueble.

Derechos Pagados: S/ 80.00      Recibo: 2023-703-7128

**Derechos por devolver: S/ 80.00**

Expedido por PERALTA EGUIZABAL, MELISSA MILUSHKA, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de Lima, a las 22:17:03 horas del 25 de Mayo del 2023.

\* Se deja constancia que el Art. 35 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, precisa que: "Cuando el solicitante no presente la subsanación a la observación o no pague el mayor derecho registral en el plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente de su notificación, el servidor responsable de brindar la publicidad formal, de oficio o a solicitud del solicitante, declara el abandono del procedimiento expidiendo la esquila correspondiente".

\* La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral de LIMA



Código de Verificación:  
42346157  
Solicitud N° 2023 - 2345209  
17/04/2023 12:14:03

  
.....  
**MELISSA MILUSHKA PERALTA EGUIZABAL**  
**ABOGADO CERTIFICADOR**  
**Zona Registral N° IX - Sede Lima**

\* Se deja constancia que el Art. 35 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, precisa que: "Cuando el solicitante no presente la subsanación a la observación o no pague el mayor derecho registral en el plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente de su notificación, el servidor responsable de brindar la publicidad formal, de oficio o a solicitud del solicitante, declara el abandono del procedimiento expidiendo la esquila correspondiente".

\* La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR****Lima, 23 de diciembre de 2022.**

**APELANTE** : **MARCIAL INGA VISALOT.**  
**TÍTULO** : N° 2971045 del 5/10/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 63508 del 14/10/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA(s)** :

**RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN**

No procede rectificar la calidad de bien de social a propio cuando fue adquirido por división y partición de predios respecto de los que se había registrado la incorporación del cónyuge en virtud a la fábrica levantada durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el presente título se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, en el sentido que el dominio del predio que figura registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena se debió inscribir solo a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo.

Para tal efecto, se presenta solicitud electrónica de rectificación por error material suscrita por Marcial Inga Visalot.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Liz A. Guerrero Aguirre denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva, en los términos que se reproducen a continuación:

"Señor(es)

Mediante el presente título solicitan la rectificación por error material del asiento C00003 de la partida 12115019 del Registro de Predios, en el sentido que dicho asiento dice: A favor de CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO y EDILBERTO GUTARRA MENA y debe Decir: CARLA

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

ANTONIETA YON GRIMALDO.

Al respecto debemos indicar que al momento de la calificación del título 2022-2112158, que diera mérito a extender el asiento C00003, se revisó los antecedentes registrales partida 45359050, asientos de fábrica y ampliación de fábrica, así como el asiento de independización (partida 12115019) en el que se advierte como titular registral al Sr. Edilberto Gutarra Mena cónyuge de Carla Antonieta Yon Grimaldo, así mismo la escritura pública de fecha 23/09/2022 en la cual señalan los otorgantes, entre ellos el sr. Edilberto Gutarra Mena, que en calidad de copropietarios ratifican la división y partición y adjudicación. En ese sentido, al no existir error en la inscripción se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, conforme dispone el art. 42° inc. b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta la apelación con los siguientes fundamentos:

- Mediante título 2112158-2022 se solicitó la inscripción de la división, partición y adjudicación mediante escritura pública del 9/6/2022, otorgada ante notario de Lima Isaac Higa. En la cláusula cuarta de la mencionada escritura pública se dispone las adjudicaciones correspondientes.
- Mediante esquila del 2/8/2022 fue observado el título, requiriendo que también intervengan los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres, en calidad de copropietarios.
- Mediante escritura pública del 29/9/2022, otorgado ante notario de Lima Isaac Higa, los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratificaron en todos sus extremos los actos contenidos en la escritura pública del 9/6/2022, quienes finalmente fueron incluidos en las adjudicaciones como titulares registrales.
- Considera que al momento de calificar el título, no se ha valorado adecuadamente la ratificación hecha mediante escritura pública del 29/9/2022, la misma que en su cláusula primera los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratifican el contenido de la escritura pública del 9/6/2022 la cual en su cláusula cuarta dispone quiénes deben ser inscritos como titulares registrales en calidad de adjudicados.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima.

En la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima obra inscrito el predio denominado Estacionamiento N° 1 – Primer piso, ubicado en el Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

**RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

En el asiento C00001 se registró el dominio de Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena, Giuliana Victoria Yon Grimaldo casada con Juan Augusto Rojas Torres, Marcos Antonio Sarmiento Bouby, Antonio André Sarmiento Yon y Cinthya Paola Sarmiento Yon, en mérito a la independización efectuada a su favor por documento privado del 5/12/2005 y del reglamento interno del 26/9/2005. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

En el asiento C00002 se registró el anticipo de legítima respecto de la totalidad de acciones y derechos que corresponden a Victoria Ricardina Grimaldo Ramos a favor de su hija Carla Antonieta Yon Grimaldo, en mérito de la escritura pública del 11/3/2022 otorgada ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 757752 del 14/3/2022).

En el asiento C00003 se registró la adjudicación por división y partición del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, en mérito de la escritura pública del 8/6/2022 aclarada por escritura pública del 23/9/2022 otorgadas ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 2112158 del 20/7/2022).

**Ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima. (Partida matriz)**

En la ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima se registró la edificación ubicada en el Jr. Arteaga Cml. Nicanor N° 653-655-657, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C-1 se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Yon Raynalte y Victoria Grimaldo Ramos.

En el asiento C00001 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Carlos Antonio Yon Raynalte, a favor de su cónyuge supérstite Victoria Ricardina Grimaldo Ramos y sus hijos Carla Antonieta Yon Grimaldo, Giuliana Victoria Yon Grimaldo y Paola Mariella Yon Grimaldo.

En el asiento B00001 se registró la regularización de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra mayo de 1999.

En el asiento C00002 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Paola Mariella Yon Grimaldo, a favor de su cónyuge supérstite Marcos Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio André y Cinthya Paola Sarmiento Yon.

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

En el asiento B00002 se registró la regularización de la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra el 10/12/2003. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

En los asientos B00003, B00004, B00005, B00006 y B00007 se registraron la numeración, reglamento interno, junta de propietarios, elección de presidente de la junta de propietarios y modificación de área, respectivamente. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

Asimismo, consta la anotación de independización respecto de las unidades inmobiliarias.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede rectificar la calidad de bien de social a propio cuando fue adquirido por división y partición de predios respecto de los que se había registrado la incorporación del cónyuge en virtud a la fábrica levantada durante la vigencia de la sociedad de gananciales?

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: "Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)".

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar

<sup>1</sup> **Artículo 2013.- Principio de legitimación.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>2</sup> **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. Por su parte, el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. Así, de acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud proviene de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales, en la forma siguiente: "El error material se presenta en los siguientes supuestos:

a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;

**RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

**5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:**

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho Reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

**6. Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, en el sentido que el dominio del predio que figura registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena se debió inscribir solo a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo.**

La registradora denegó la inscripción señalando que al momento de la calificación del título 2022-2112158, que diera mérito a extender el asiento C00003, se revisó los antecedentes registrales (partida matriz 45359050), asientos de fábrica y ampliación de fábrica, así como el asiento de

**RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

independización (partida 12115019) en el que se advierte como titular registral al Sr. Edilberto Gutarra Mena cónyuge de Carla Antonieta Yon Grimaldo, así mismo la escritura pública de fecha 23/09/2022 en la cual señalan los otorgantes, entre ellos el sr. Edilberto Gutarra Mena, que en calidad de copropietarios ratifican la división y partición y adjudicación.

Por su parte, el recurrente señala que al momento de calificar el título, no se ha valorado adecuadamente la ratificación hecha mediante escritura pública del 23/9/2022, en la que en su cláusula primera los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratifican el contenido de la escritura pública del 9/6/2022 la cual en su cláusula cuarta dispone quiénes deben ser inscritos como titulares registrales en calidad de adjudicados.

En tal sentido, a efectos de verificar la pertinencia de la rectificación solicitada, esta instancia procederá a efectuar la revisión de los antecedentes registrales.

7. Revisada la partida matriz (ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima), de la cual se independizó el predio submateria, constan los siguientes asientos:

- En el asiento C-1 se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Yon Raynalte y Victoria Grimaldo Ramos.
- En el asiento C00001 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Carlos Antonio Yon Raynalte, a favor de su cónyuge supérstite Victoria Ricardina Grimaldo Ramos y sus hijos **Carla Antonieta Yon Grimaldo**, Giuliana Victoria Yon Grimaldo y Paola Mariella Yon Grimaldo.
- En el asiento B00001 se registró la regularización de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra mayo de 1999.
- En el asiento C00002 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Paola Mariella Yon Grimaldo, a favor de su cónyuge supérstite Marcos Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio André y Cinthya Paola Sarmiento Yon.
- En el asiento B00002 se registró la regularización de la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra el 10/12/2003. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).
- En los asientos B00003, B00004, B00005, B00006 y B00007 se registraron la numeración, reglamento interno, junta de propietarios, elección de presidente de la junta de propietarios y modificación de área, respectivamente. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

- Asimismo, consta la anotación de independización respecto de las unidades inmobiliarias, entre las que se encuentra el predio submateria.

De los asientos en mención podemos apreciar que inicialmente las cuotas ideales de Carla Antonieta Yon Grimaldo, constituían un bien propio, sin embargo, conforme consta del título archivado N° 632100 del 9/11/2007, al momento de la culminación de la ampliación de fábrica (10/12/2003), la citada copropietaria se encontraba casada con Edilberto Gutarra Mena. Así, en dicho título archivado consta la partida de matrimonio de Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena celebrado el 3/06/1994.

Por ello consta en dicho título la participación de Edilberto Gutarra Mena, quien suscribió el Anexo 4 de regularización de ampliación de fábrica el 22/10/2007 y el 24/12/2007. También suscribió el reglamento interno.

8. Al respecto, cabe señalar que el artículo 301 del Código Civil señala que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

En esa línea, el artículo 302 del citado código dispone lo siguiente:

**“Artículo 302.-** Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
  - 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
  - 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- (...”

Asimismo, respecto a los bienes sociales el artículo 310 señala lo siguiente:

**“Artículo 310.- Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302,** incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.”

Debe tenerse en cuenta que ha sido un tema debatido la calidad del bien (propio o social) cuando durante la vigencia de la sociedad de gananciales se edifica o se amplía la fábrica sobre suelo propio de uno de los cónyuges.

En el CCXX Pleno del Tribunal Registral celebrado el 12 y 13 de diciembre de 2019 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

En el CCLVI PLENO, Sesión ordinaria modalidad virtual realizada el día 1 de abril de 2022 se aprobó la precisión de dicho precedente, añadiendo el siguiente párrafo:

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

Precisión sustentada en la Resolución N° 1370-2022-SUNARP-TR.

Ahora bien en este caso el cónyuge de la copropietaria del suelo Carla Yon Grimaldo: Edilberto Gutarra Mena, participó en la regularización de la ampliación de fábrica y en el reglamento interno e independización. Esto es, actuó como titular del derecho de propiedad en su calidad de cónyuge de la copropietaria del suelo y en virtud a haberse culminado la ampliación de fábrica dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales. Motivo por el cual, al efectuarse las independizaciones de las unidades inmobiliarias, el dominio se registró a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena en conjunto con otros copropietarios.

Se reitera que a la fecha en que se registró la ampliación de fábrica e independización no se había emitido la precisión del precedente antes citado, que excluye a las ampliaciones de fábrica de la conversión en social del inmueble.

9. Así, revisada la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima (partida independizada a que se refiere la presente rogatoria), constan los siguientes asientos:

- En el asiento C00001 se registró el dominio de Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, **Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena**, Giuliana Victoria Yon Grimaldo casada con Juan Augusto Rojas Torres, Marcos Antonio Sarmiento Bouby, Antonio André Sarmiento Yon y Cinthya Paola Sarmiento Yon, en mérito a la independización efectuada a su favor por documento privado del 5/12/2005 y del reglamento interno del 26/9/2005. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).
- En el asiento C00002 se registró el anticipo de legítima respecto de la totalidad de acciones y derechos que corresponden a Victoria Ricardina Grimaldo Ramos a favor de su hija Carla Antonieta Yon Grimaldo, en mérito de la escritura pública del 11/3/2022 otorgada ante

**RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 757752 del 14/3/2022).

- En el asiento C00003 se registró la adjudicación por división y partición del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, en mérito de la escritura pública del 8/6/2022 aclarada por escritura pública del 23/9/2022 otorgadas ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 2112158 del 20/7/2022).

Conforme a lo señalado, revisado el título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, podemos apreciar que consta la escritura pública de división, partición y adjudicación del 8/6/2022, en la cual los copropietarios adjudican el predio inscrito en la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima (además de otro predio) a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo, sin embargo, dicho título fue observado debido a que no intervinieron Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres, quienes también ostentaban dominio sobre los predios materia de división, partición y adjudicación.

En tal sentido, se adjuntó la escritura pública de ratificación de división, partición y adjudicación del 23/9/2022, en la cual Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres en calidad de copropietarios ratifican los actos contenidos en la escritura pública del 8/6/2022.

**10.** Así si bien es cierto en la escritura pública del 8/6/2022 se señaló que la adjudicación fue a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo, al tratarse de un bien de copropiedad de la sociedad de gananciales en virtud a la ampliación de fábrica levantada durante la vigencia de dicho régimen (ampliación de fábrica inscrita con anterioridad a la precisión del precedente antes mencionada), se requería la intervención de su cónyuge, motivo por el cual éste suscribió la escritura pública ratificatoria, inscribiéndose el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

**11.** Ahora bien en este caso debe tenerse en cuenta que el predio inscrito en la partida N° 12115019 era de copropiedad (entre otros) no sólo de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, sino también Carla Antonieta Yon Grimaldo ostentaba cuotas ideales en calidad de bien propio pues su madre le transfirió vía anticipo de legítima la totalidad de sus cuotas ideales (asiento C00002). Dicha transferencia fue efectuada por escritura del 11/03/2022, fecha posterior a la ampliación de fábrica, por lo que dichas cuotas ideales mantuvieron su calidad de bien propio.

Sin embargo, al celebrarse la división y partición entre todos los copropietarios no se distinguió entre lo que se adjudicaba a Carla Antonieta Yon Grimaldo como bien propio y lo que se adjudicaba a la sociedad conyugal que ella conforma con Edilberto Gutarra Mena. En tal sentido, para poder registrar de manera diferenciada las cuotas ideales que pertenecerían a dicha cónyuge como bien propio de las que pertenecen a la sociedad conyugal que ella conforma con Edilberto

**RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

Gutarra Mena se requeriría presentar escritura aclaratoria de división y partición, la que no preexiste al asiento de presentación.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia con la precisión contenida en el párrafo que antecede.

Con la intervención del vocal suplente Aldo Samillán Rivera designado mediante Res. 303-2022-SUNARP/PT del 28/11/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, con la precisión contenida en el último considerando.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente de la Tercera Sala  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
**ALDO SAMILLÁN RIVERA**



Firmado digitalmente por:  
ALDANA DURAN Nora  
Mariella FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 23/12/2022 08:47:16-0500



Firmado digitalmente por:  
ALIAGA HUARIPATA Luis  
Alberto FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 23/12/2022 14:47:48-0500



Firmado digitalmente por:  
SAMILLAN RIVERA Aldo Raul  
FAU 20314210396 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 23/12/2022 10:14:46-0500



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de diciembre de 2022.

**APELANTE** : **MARCIAL INGA VISALOT.**  
**TÍTULO** : N° 2971045 del 5/10/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 63508 del 14/10/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA(s)** :

#### RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

No procede rectificar la calidad de bien de social a propio cuando fue adquirido por división y partición de predios respecto de los que se había registrado la incorporación del cónyuge en virtud a la fábrica levantada durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, en el sentido que el dominio del predio que figura registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena se debió inscribir solo a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo.

Para tal efecto, se presenta solicitud electrónica de rectificación por error material suscrita por Marcial Inga Visalot.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Liz A. Guerrero Aguirre denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva, en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor(es)

Mediante el presente título solicitan la rectificación por error material del asiento C00003 de la partida 12115019 del Registro de Predios, en el sentido que dicho asiento dice: A favor de CARLA ANTONIETA YON GRIMALDO y EDILBERTO GUTARRA MENA y debe Decir: CARLA

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

ANTONIETA YON GRIMALDO.

Al respecto debemos indicar que al momento de la calificación del título 2022-2112158, que diera mérito a extender el asiento C00003, se revisó los antecedentes registrales partida 45359050, asientos de fábrica y ampliación de fábrica, así como el asiento de independización (partida 12115019) en el que se advierte como titular registral al Sr. Edilberto Gutarra Mena cónyuge de Carla Antonieta Yon Grimaldo, así mismo la escritura pública de fecha 23/09/2022 en la cual señalan los otorgantes, entre ellos el sr. Edilberto Gutarra Mena, que en calidad de copropietarios ratifican la división y partición y adjudicación. En ese sentido, al no existir error en la inscripción se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, conforme dispone el art. 42° inc. b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta la apelación con los siguientes fundamentos:

- Mediante título 2112158-2022 se solicitó la inscripción de la división, partición y adjudicación mediante escritura pública del 9/6/2022, otorgada ante notario de Lima Isaac Higa. En la cláusula cuarta de la mencionada escritura pública se dispone las adjudicaciones correspondientes.
- Mediante esquila del 2/8/2022 fue observado el título, requiriendo que también intervengan los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres, en calidad de copropietarios.
- Mediante escritura pública del 29/9/2022, otorgado ante notario de Lima Isaac Higa, los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratificaron en todos sus extremos los actos contenidos en la escritura pública del 9/6/2022, quienes finalmente fueron incluidos en las adjudicaciones como titulares registrales.
- Considera que al momento de calificar el título, no se ha valorado adecuadamente la ratificación hecha mediante escritura pública del 29/9/2022, la misma que en su cláusula primera los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratifican el contenido de la escritura pública del 9/6/2022 la cual en su cláusula cuarta dispone quiénes deben ser inscritos como titulares registrales en calidad de adjudicados.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima.**

En la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima obra inscrito el predio denominado Estacionamiento N° 1 – Primer piso, ubicado en el Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

En el asiento C00001 se registró el dominio de Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena, Giuliana Victoria Yon Grimaldo casada con Juan Augusto Rojas Torres, Marcos Antonio Sarmiento Bouby, Antonio André Sarmiento Yon y Cinthya Paola Sarmiento Yon, en mérito a la independización efectuada a su favor por documento privado del 5/12/2005 y del reglamento interno del 26/9/2005. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

En el asiento C00002 se registró el anticipo de legítima respecto de la totalidad de acciones y derechos que corresponden a Victoria Ricardina Grimaldo Ramos a favor de su hija Carla Antonieta Yon Grimaldo, en mérito de la escritura pública del 11/3/2022 otorgada ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 757752 del 14/3/2022).

En el asiento C00003 se registró la adjudicación por división y partición del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, en mérito de la escritura pública del 8/6/2022 aclarada por escritura pública del 23/9/2022 otorgadas ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 2112158 del 20/7/2022).

### **Ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima. (Partida matriz)**

En la ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima se registró la edificación ubicada en el Jr. Arteaga Crnl. Nicanor N° 653-655-657, Urbanización Javier Prado (Tercera Etapa), distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C-1 se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Yon Raynalte y Victoria Grimaldo Ramos.

En el asiento C00001 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Carlos Antonio Yon Raynalte, a favor de su cónyuge supérstite Victoria Ricardina Grimaldo Ramos y sus hijos Carla Antonieta Yon Grimaldo, Giuliana Victoria Yon Grimaldo y Paola Mariella Yon Grimaldo.

En el asiento B00001 se registró la regularización de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra mayo de 1999.

En el asiento C00002 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Paola Mariella Yon Grimaldo, a favor de su cónyuge supérstite Marcos Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio André y Cinthya Paola Sarmiento Yon.

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

En el asiento B00002 se registró la regularización de la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra el 10/12/2003. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

En los asientos B00003, B00004, B00005, B00006 y B00007 se registraron la numeración, reglamento interno, junta de propietarios, elección de presidente de la junta de propietarios y modificación de área, respectivamente. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

Asimismo, consta la anotación de independización respecto de las unidades inmobiliarias.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede rectificar la calidad de bien de social a propio cuando fue adquirido por división y partición de predios respecto de los que se había registrado la incorporación del cónyuge en virtud a la fábrica levantada durante la vigencia de la sociedad de gananciales?

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar

---

<sup>1</sup> **Artículo 2013.- Principio de legitimación.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>2</sup> **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

## **RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR**

conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

**2.** Por su parte, el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

**3.** Así, de acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud proviene de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

**4.** El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales, en la forma siguiente: “El error material se presenta en los siguientes supuestos:

a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

**5.** La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
  - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
  - b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificadorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho Reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

**6.** Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, en el sentido que el dominio del predio que figura registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena se debió inscribir solo a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo.

La registradora denegó la inscripción señalando que al momento de la calificación del título 2022-2112158, que diera mérito a extender el asiento C00003, se revisó los antecedentes registrales (partida matriz 45359050), asientos de fábrica y ampliación de fábrica, así como el asiento de

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

independización (partida 12115019) en el que se advierte como titular registral al Sr. Edilberto Gutarra Mena cónyuge de Carla Antonieta Yon Grimaldo, así mismo la escritura pública de fecha 23/09/2022 en la cual señalan los otorgantes, entre ellos el sr. Edilberto Gutarra Mena, que en calidad de copropietarios ratifican la división y partición y adjudicación.

Por su parte, el recurrente señala que al momento de calificar el título, no se ha valorado adecuadamente la ratificación hecha mediante escritura pública del 23/9/2022, en la que en su cláusula primera los señores Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres ratifican el contenido de la escritura pública del 9/6/2022 la cual en su cláusula cuarta dispone quiénes deben ser inscritos como titulares registrales en calidad de adjudicados.

En tal sentido, a efectos de verificar la pertinencia de la rectificación solicitada, esta instancia procederá a efectuar la revisión de los antecedentes registrales.

7. Revisada la partida matriz (ficha N° 242734 que continúa en la partida electrónica N° 45359050 del Registro de Predios de Lima), de la cual se independizó el predio submateria, constan los siguientes asientos:

- En el asiento C-1 se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Yon Raynalte y Victoria Grimaldo Ramos.
- En el asiento C00001 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Carlos Antonio Yon Raynalte, a favor de su cónyuge supérstite Victoria Ricardina Grimaldo Ramos y sus hijos **Carla Antonieta Yon Grimaldo**, Giuliana Victoria Yon Grimaldo y Paola Mariella Yon Grimaldo.
- En el asiento B00001 se registró la regularización de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra mayo de 1999.
- En el asiento C00002 se registró la transferencia por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones correspondientes a Paola Mariella Yon Grimaldo, a favor de su cónyuge supérstite Marcos Antonio Sarmiento Bouby y sus hijos Antonio André y Cinthya Paola Sarmiento Yon.
- En el asiento B00002 se registró la regularización de la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio submateria, teniendo como fecha de culminación de obra el 10/12/2003. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).
- En los asientos B00003, B00004, B00005, B00006 y B00007 se registraron la numeración, reglamento interno, junta de propietarios, elección de presidente de la junta de propietarios y modificación de área, respectivamente. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

- Asimismo, consta la anotación de independización respecto de las unidades inmobiliarias, entre las que se encuentra el predio submateria.

De los asientos en mención podemos apreciar que inicialmente las cuotas ideales de Carla Antonieta Yon Grimaldo, constituían un bien propio, sin embargo, conforme consta del título archivado N° 632100 del 9/11/2007, al momento de la culminación de la ampliación de fábrica (10/12/2003), la citada copropietaria se encontraba casada con Edilberto Gutarra Mena. Así, en dicho título archivado consta la partida de matrimonio de Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena celebrado el 3/06/1994.

Por ello consta en dicho título la participación de Edilberto Gutarra Mena, quien suscribió el Anexo 4 de regularización de ampliación de fábrica el 22/10/2007 y el 24/12/2007. También suscribió el reglamento interno.

**8.** Al respecto, cabe señalar que el artículo 301 del Código Civil señala que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

En esa línea, el artículo 302 del citado código dispone lo siguiente:

**“Artículo 302.-** Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
  - 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
  - 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- (...)”

Asimismo, respecto a los bienes sociales el artículo 310 señala lo siguiente:

**“Artículo 310.- Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302,** incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.”

Debe tenerse en cuenta que ha sido un tema debatido la calidad del bien (propio o social) cuando durante la vigencia de la sociedad de gananciales se edifica o se amplía la fábrica sobre suelo propio de uno de los cónyuges.

En el CCXX Pleno del Tribunal Registral celebrado el 12 y 13 de diciembre de 2019 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

En el CCLVI PLENO, Sesión ordinaria modalidad virtual realizada el día 1 de abril de 2022 se aprobó la precisión de dicho precedente, añadiendo el siguiente párrafo:

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

Precisión sustentada en la Resolución N° 1370-2022-SUNARP-TR.

Ahora bien en este caso el cónyuge de la copropietaria del suelo Carla Yon Grimaldo: Edilberto Gutarra Mena, participó en la regularización de la ampliación de fábrica y en el reglamento interno e independización. Esto es, actuó como titular del derecho de propiedad en su calidad de cónyuge de la copropietaria del suelo y en virtud a haberse culminado la ampliación de fábrica dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales. Motivo por el cual, al efectuarse las independizaciones de las unidades inmobiliarias, el dominio se registró a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena en conjunto con otros copropietarios.

Se reitera que a la fecha en que se registró la ampliación de fábrica e independización no se había emitido la precisión del precedente antes citado, que excluye a las ampliaciones de fábrica de la conversión en social del inmueble.

9. Así, revisada la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima (partida independizada a que se refiere la presente rogatoria), constan los siguientes asientos:

- En el asiento C00001 se registró el dominio de Victoria Ricardina Grimaldo Ramos, **Carla Antonieta Yon Grimaldo casada con Edilberto Gutarra Mena**, Giuliana Victoria Yon Grimaldo casada con Juan Augusto Rojas Torres, Marcos Antonio Sarmiento Bouby, Antonio André Sarmiento Yon y Cinthya Paola Sarmiento Yon, en mérito a la independización efectuada a su favor por documento privado del 5/12/2005 y del reglamento interno del 26/9/2005. (Título archivado N° 632100 del 9/11/2007).
- En el asiento C00002 se registró el anticipo de legítima respecto de la totalidad de acciones y derechos que corresponden a Victoria Ricardina Grimaldo Ramos a favor de su hija Carla Antonieta Yon Grimaldo, en mérito de la escritura pública del 11/3/2022 otorgada ante

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 757752 del 14/3/2022).

- En el asiento C00003 se registró la adjudicación por división y partición del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, en mérito de la escritura pública del 8/6/2022 aclarada por escritura pública del 23/9/2022 otorgadas ante notario de Lima Isaac Higa Nakamura. (Título archivado N° 2112158 del 20/7/2022).

Conforme a lo señalado, revisado el título archivado N° 2112158 del 20/7/2022, podemos apreciar que consta la escritura pública de división, partición y adjudicación del 8/6/2022, en la cual los copropietarios adjudican el predio inscrito en la partida electrónica N° 12115019 del Registro de Predios de Lima (además de otro predio) a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo, sin embargo, dicho título fue observado debido a que no intervinieron Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres, quienes también ostentaban dominio sobre los predios materia de división, partición y adjudicación.

En tal sentido, se adjuntó la escritura pública de ratificación de división, partición y adjudicación del 23/9/2022, en la cual Edilberto Gutarra Mena y Juan Augusto Rojas Torres en calidad de copropietarios ratifican los actos contenidos en la escritura pública del 8/6/2022.

**10.** Así si bien es cierto en la escritura pública del 8/6/2022 se señaló que la adjudicación fue a favor de Carla Antonieta Yon Grimaldo, al tratarse de un bien de copropiedad de la sociedad de gananciales en virtud a la ampliación de fábrica levantada durante la vigencia de dicho régimen (ampliación de fábrica inscrita con anterioridad a la precisión del precedente antes mencionada), se requería la intervención de su cónyuge, motivo por el cual éste suscribió la escritura pública ratificatoria, inscribiéndose el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

**11.** Ahora bien en este caso debe tenerse en cuenta que el predio inscrito en la partida N° 12115019 era de copropiedad (entre otros) no sólo de la sociedad conyugal conformada por Carla Antonieta Yon Grimaldo y Edilberto Gutarra Mena, sino también Carla Antonieta Yon Grimaldo ostentaba cuotas ideales en calidad de bien propio pues su madre le transfirió vía anticipo de legítima la totalidad de sus cuotas ideales (asiento C00002). Dicha transferencia fue efectuada por escritura del 11/03/2022, fecha posterior a la ampliación de fábrica, por lo que dichas cuotas ideales mantuvieron su calidad de bien propio.

Sin embargo, al celebrarse la división y partición entre todos los copropietarios no se distinguió entre lo que se adjudicaba a Carla Antonieta Yon Grimaldo como bien propio y lo que se adjudicaba a la sociedad conyugal que ella conforma con Edilberto Gutarra Mena. En tal sentido, para poder registrar de manera diferenciada las cuotas ideales que pertenecerían a dicha cónyuge como bien propio de las que pertenecen a la sociedad conyugal que ella conforma con Edilberto

## RESOLUCIÓN No. 5090 -2022-SUNARP-TR

Gutarra Mena se requeriría presentar escritura aclaratoria de división y partición, la que no preexiste al asiento de presentación.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachá sustantiva** formulada por la primera instancia con la precisión contenida en el párrafo que antecede.

Con la intervención del vocal suplente Aldo Samillán Rivera designado mediante Res. 303-2022-SUNARP/PT del 28/11/2022.

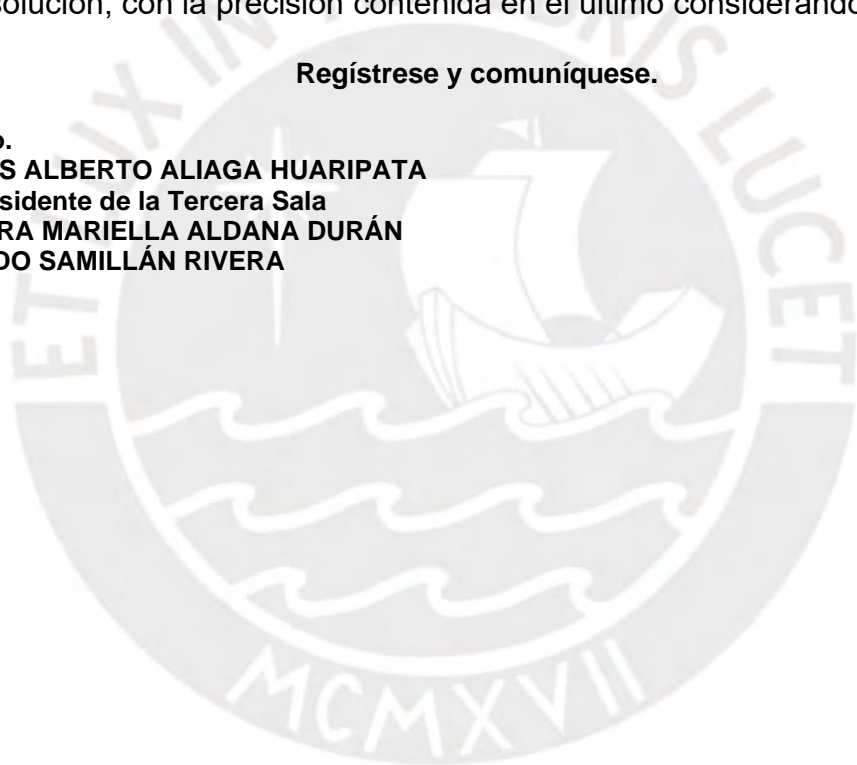
Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tachá sustantiva dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, con la precisión contenida en el último considerando.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
 Presidente de la Tercera Sala  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
**ALDO SAMILLÁN RIVERA**



Firmado digitalmente por:  
 ALDANA DURAN Nora  
 Mariella FAU 20267073580 hard  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 23/12/2022 09:47:16-0500



Firmado digitalmente por:  
 ALIAGA HUARIPATA Luis  
 Alberto FAU 20267073580 hard  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 23/12/2022 14:47:48-0500



Firmado digitalmente por:  
 SAMILLAN RIVERA Aldo Raul  
 FAU 20314210396 hard  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 23/12/2022 10:14:46-0500