

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 540-2021-
SUNARP-TR-L

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

Anael Cohen Dannon

ASESOR:
Juan Alejandro Espinoza Espinoza


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, ESPINOZA ESPINOZA, JUAN ALEJANDRO 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 No.540 -2021-SUNARP-TR-L", del autor COHEN DANNON, ANAEL de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 15%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de julio del 2025.
- 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, 15 de julio del 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: ESPINOZA ESPINOZA, JUAN ALEJANDRO	
DNI: 07018991	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6681-4571	

RESUMEN

El presente informe jurídico analiza críticamente la decisión del Tribunal Registral contenida en la Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L, basada en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXXVII Pleno Registral y precisado mediante Acuerdo Plenario del CIX Pleno. Este órgano dispuso la inscripción de la transferencia de alícuotas del cónyuge supérstite sin la previa liquidación de la sociedad de gananciales, en mérito de la sola presentación de la copia certificada del acta de defunción de la ex cónyuge.

Este trabajo busca determinar si constituye requisito necesario inscribir la liquidación de la sociedad de gananciales como acto previo para que proceda la inscripción de la transferencia de alícuotas del cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de dicha sociedad.

A partir de la revisión de instrumentos normativos, jurisprudencia, doctrina especializada, los argumentos esgrimidos en la resolución mencionada, el contenido de los asientos registrales de la partida del inmueble y los títulos archivados; se concluye que es indispensable tramitar la liquidación de la sociedad de gananciales, de forma previa, para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales en el caso particular. La postura adoptada por el Tribunal Registral estaría afectando principios registrales, la seguridad jurídica y, con ello, a distintos actores involucrados al admitir la inscripción de una transferencia de alícuotas que contiene una indefinición respecto de su *quantum*.

En esa línea, el informe, al cuestionar la decisión del Tribunal Registral, también crítica al precedente de observancia obligatoria citado, para demostrar que el supuesto de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges constituye un límite a su aplicación por afectar la seguridad jurídica, la confianza en el sistema registral y debilitar el ordenamiento jurídico.

Palabras clave

Acta de Defunción; Liquidación de la Sociedad de Gananciales; Quantum; Alícuota; Cónyuge Supérstite.

ABSTRACT

This legal report offers a critical analysis of the decision issued by the Registry Tribunal in Resolution No. 540-2021-SUNARP-TR-L, which is based on the binding precedent approved during the LXXXVII Registry Plenary Session and further clarified by the Plenary Agreement of the CIX Plenary Session. The aforementioned decision authorized the registration of the transfer of aliquot shares to the surviving spouse without the prior liquidation of the marital partnership, relying solely on the submission of a certified copy of the deceased spouse's death certificate.

This report seeks to determine whether the registration of the liquidation of the marital partnership constitutes a necessary prerequisite for the inscription of the transfer of aliquot shares to the surviving spouse following the dissolution of said partnership.

Following a thorough review of legal instruments, jurisprudence, specialized doctrine, the reasoning contained within the resolution, and the content of the registry entries and archived titles of the property in question, this report concludes that it is essential to process the liquidation of the marital partnership prior to registering the transfer of ideal shares in the specific case at hand. The position adopted by the Registry Tribunal may compromise core registry principles and legal certainty, thereby adversely affecting various stakeholders by permitting the registration of a transfer whose quantum remains undefined.

In this regard, the report not only challenges the decision of the Registry Tribunal but also critiques the cited binding precedent, arguing that the dissolution of the marital partnership due to the death of one of the spouses constitutes a limit to its application for affecting legal certainty, the confidence in the registry system and weakening the legal system.

Keywords

Death Certificate; Liquidation of Marital Partnership; Quantum; Aliquot Share; Surviving Spouse.

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	5
I. INTRODUCCIÓN	6
1.1 Justificación de la elección de la resolución	6
1.2 Presentación del caso y del análisis	7
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	9
2.1 Antecedentes	9
2.2 Hechos relevantes del caso.....	9
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	12
3.1 Problema principal.....	12
3.2 Problemas secundarios	12
3.3 Problemas complementarios	12
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	13
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	13
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	14
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	16
5.1. ¿La copia certificada de la partida de defunción es documento/prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales?.....	16
5.1.1. Definiciones e implicancias de los conceptos “acta de defunción” y “copia certificada”	16
5.1.2. Distinción entre la naturaleza jurídica del fenecimiento y liquidación de la sociedad de gananciales. Indefinición del quantum de la alícuota	17
5.1.3. Doble control de legalidad.....	20
5.1.3.1. Evaluación de la labor del Notario Público de Lima.....	20
5.1.3.2. Análisis de la deficiente calificación del Tribunal Registral	23
5.1.3.2.1. Calificación de la legalidad	24
5.1.3.2.2. Calificación de la compatibilidad	27
5.1.4. Conclusiones	30
5.2. ¿El cónyuge supérstite puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del bien inmueble sin necesidad de tramitar previamente la liquidación de la sociedad de gananciales?	31
5.2.1. Teorías sobre la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales.....	31
5.2.2. La naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales (y su diferencia con la copropiedad).....	32
5.2.3. Fundamento de la sociedad de gananciales	34
5.2.4. Marco jurídico de la sociedad de gananciales.....	34

5.2.5. Importancia de la liquidación de la sociedad de gananciales	38
5.2.5.1. ¿En qué supuestos es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales?	38
5.2.5.1.1. Fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte	38
5.2.5.1.2. Cuando existen bienes de por medio	40
5.2.5.2. ¿Para qué es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales?	41
5.2.6. Ambigüedad respecto al quantum de la alícuota que corresponde a cada ex cónyuge por el fenecimiento de la sociedad de gananciales.....	42
5.2.6.1. Supuestos que demuestran la inseguridad jurídica por la transferencia de la alícuota cuyo quantum es indefinido	43
5.2.6.1.1. Deudas personales	43
5.2.6.1.2. Deudas sociales.....	44
5.2.6.1.3. Deudas contra el bien (en este caso, el Inmueble).....	45
5.2.7. Conclusiones	45
5.3. ¿El instrumento público de compraventa y el asiento registral deben expresar el porcentaje de cuotas ideales que el cónyuge supérstite está transfiriendo o basta con indicar que se hace sobre la “integridad de su alícuota”?	46
5.3.1. Inconsistencias en la escritura pública de compraventa.....	46
5.3.2. Indefinición del derecho transferido (origen y porcentaje)	48
5.3.3. Crítica al criterio del Tribunal Registral.....	49
5.3.4. Vulneración a los principios registrales	50
5.3.4.1. Principio de especialidad	50
5.3.4.2. Principio de publicidad registral.....	52
5.3.5. Conclusiones	54
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	54
BIBLIOGRAFÍA.....	57

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral Derecho de Familia Derecho de Sucesiones Derecho Civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Precedente de Observancia Obligatoria en el Pleno LXXXVII CIX Pleno del Tribunal Registral XL Pleno del Tribunal Registral XLI Pleno del Tribunal Registral Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Gladys Tello Quilca
DEMANDADO/DENUNCIADO	Registradora Pública: Gladys Isabel Oré Guerra
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral (segunda instancia) - Registro de Predios de Lima
TERCEROS	-
OTROS	-

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

Mi elección respecto a la Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L se sustenta en la relevante controversia jurídica que presenta en el ámbito del Derecho Registral y Civil, la cual está relacionada con el fenecimiento de la sociedad de gananciales y la inscripción de la compraventa de cuotas ideales sobre un bien inmueble. La complejidad especial del mencionado caso, y sobre la que gira la controversia, radica en determinar el procedimiento para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales tras el fallecimiento de uno de los cónyuges, así como si su realización (de la liquidación) debe ser un requisito previo para la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales del inmueble.

La resolución elegida resulta de mi interés, en la medida que el Tribunal Registral establece una interpretación clave sobre los requisitos de inscripción en el contexto de las sociedades de gananciales y el fallecimiento de uno de los cónyuges. El Tribunal Registral revocó la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima y dispuso la inscripción de la compraventa basándose en la presentación de la copia certificada de la partida de defunción, sin realizar de manera previa la liquidación de la sociedad de gananciales ni requerir la inscripción previa de la sucesión intestada.

De esta manera, la interpretación que se desprende del presente caso es que la documentación básica, como la copia certificada de la partida de defunción, puede ser suficiente para acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales, agilizando así el proceso de inscripción. En ese sentido, advierto que el Tribunal Registral está optando por una postura más flexible en el caso particular de la transferencia de cuotas ideales como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales.

En el caso en particular, esta apertura del Tribunal Registral puede generar un conflicto con ciertos principios registrales (tales como tracto sucesivo, especialidad, publicidad registral) y, ciertamente, acarrear problemas de seguridad jurídica, principio fundamental que rige todo nuestro ordenamiento. Además, este caso también permitirá explorar el alcance de la “libre disposición” que ostenta el cónyuge supérstite sobre su cuota ideal respecto del inmueble y la exigencia de precisión en el título (y en el asiento) respecto al porcentaje de la cuota ideal que se transfiere.

Por este motivo, considero relevante abordar la problemática jurídica, que surge a partir del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII (y precisado por el CIX Pleno), desde la Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L. Por ello, estimo pertinente analizar lo desarrollado por el Tribunal Registral para evaluar las consecuencias prácticas de lo decidido y determinar si lo establecido por el precedente de observancia obligatoria antes citado está contribuyendo a la práctica registral o, por el contrario, está generando problemas y perjuicios, siendo un peligro para nuestro sistema jurídico.

1.2 Presentación del caso y del análisis

El presente caso gira en torno a la inscripción registral de una compraventa de cuotas ideales respecto de un inmueble celebrada por el Sr. Delfín Gregorio Tello Rodríguez — en calidad de cónyuge supérstite de la sociedad conyugal — a favor de la Sra. Gladys Tello Quilca, tras el fallecimiento de su ex cónyuge, la Sra. Elia Rosa Ibáñez y Polo de Tello. Cabe precisar que dicho inmueble formaba parte de la masa de bienes gananciales. La escritura pública de compraventa fue presentada ante los Registros Públicos sin que previamente se hubiese inscrito la liquidación de la sociedad de gananciales de la cónyuge fallecida en el registro correspondiente. En su lugar, se adjuntó una copia certificada de la partida de defunción, con la cual se acreditó el fallecimiento de la cónyuge, el fenecimiento de la sociedad conyugal y, a su vez, la liquidación de la sociedad de gananciales.

La controversia surgió cuando la registradora pública observó el título presentado por la Sra. Gladys Tello Quilca indicando que no era posible inscribir la transferencia de cuotas ideales respecto del bien inmueble, porque no se había inscrito previamente la sucesión intestada de la cónyuge fallecida, y debido a que la escritura pública no mencionaba expresamente la cuota ideal respecto de la totalidad del predio que se estaba transfiriendo. El título fue reingresado al registro por subsanación, sin embargo, la registradora pública mantuvo su posición y realizó una tacha sustantiva. La Sra. Gladys Tello Quilca apeló la decisión de la registradora para que sea cuestionada por el superior jerárquico, por lo que el Tribunal Registral evaluó el caso y se pronunció al respecto emitiendo la Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L.

Este caso plantea como problema principal determinar si es requisito necesario inscribir la liquidación de la sociedad de gananciales como acto previo para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales del cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de dicha sociedad. A partir de ello, se derivan otros problemas secundarios, tales como definir si la copia certificada de la partida de defunción es prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales, y determinar si el cónyuge supérstite puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del bien inmueble sin necesidad de tramitar previamente la liquidación. Asimismo, un problema complementario relevante para el desarrollo del informe jurídico es establecer si el instrumento público de compraventa y el asiento registral deben expresar el porcentaje de cuotas ideales que el cónyuge supérstite está transfiriendo o si basta con indicar que se hace sobre la “integridad de su alícuota”.

La posición adoptada frente a los problemas identificados es crítica de la decisión emitida por el Tribunal Registral, en tanto considero que es necesaria la previa realización de la liquidación de la sociedad de gananciales para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales del cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de dicha sociedad. Este razonamiento se basa en tres (3) ideas:

- (i) La copia certificada de la partida de defunción no es prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales. Es necesario tener en cuenta la diferencia entre la naturaleza jurídica del fenecimiento (hecho jurídico) y la liquidación de la sociedad de gananciales (acto jurídico);
- (ii) La liquidación de la sociedad de gananciales permite la correcta identificación y determinación del *quantum* de la alícuota, el reparto de los gananciales, así como determinar la conformación de la consecuente masa hereditaria. Además, permite tener un acceso real al derecho para concretar actos de disposición sobre este;
- (iii) La realización del procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales preserva la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento, a fin de evitar problemas y posibles conflictos a futuro.

Para sustentar esta posición, se ha recurrido a diversos instrumentos normativos, tales como el Código Civil, en sus artículos 295°, 298°, 299°, 301°, 302°, 303°, 307°, 308°, 309°, 310°, 311°, 313°, 315°, 316°, 317°, 318°, 319°, 320°, 322°, 323°, 660°, 816°, 822°, 844°, 845°, 949°, 969°, 2011°, 2012°, 2015° y 2019°; el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, "RIRP"), en sus artículos 13° y 96°; así como el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP") en sus artículos I, II, III y IV del Título Preliminar, y el artículo 12°, 32° y 50°. Asimismo, se ha recurrido a jurisprudencia relevante tanto del Tribunal Registral como del Poder Judicial, como la Casación 3899-2014 LIMA NORTE. También se ha utilizado doctrina especializada a fin de reforzar el análisis jurídico propuesto. Se han revisado autores como Aguilar, De la Puente y Lavalle, Espinoza, Mejorada, Morales, Silva, entre otros.

En conclusión, considero que el criterio adoptado por el Tribunal Registral en cuanto a la inscripción de transferencias en el contexto de sociedades de gananciales y el fallecimiento de uno de los cónyuges es incorrecto. En vista de lo anterior, el Tribunal Registral ha desconocido y vulnerado ciertas categorías jurídicas en su análisis y decisión (como los principios registrales; la distinción entre la naturaleza de dos situaciones jurídicas distintas, que conlleva a seguir un procedimiento formal de liquidación de un acto de manera previa para que proceda la inscripción del acto de transferencia; etc), lo que puede generar consecuencias perjudiciales para diversos actores (acreedores, herederos, futuros adquirentes, etc). En ese sentido, considero que lo adecuado es que se exija como requisito necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales como consecuencia del fenecimiento de la sociedad por muerte de uno de los cónyuges, en aras de la seguridad jurídica y en respeto de los principios registrales que rigen el procedimiento registral.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

El presente caso se enmarca en el contexto de una sociedad conyugal que opera bajo el régimen de sociedad de gananciales, la cual está conformada por la Sra. Elia Rosa Ibáñez y Polo de Tello (en adelante, "Elia Ibáñez") y el Sr. Delfín Gregorio Tello Rodríguez (en adelante, "Delfín Tello"). El 26 de marzo de 2015, mediante Asiento N° 00003, se inscribió, en mérito de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, la adquisición del dominio (el 100% de la cuota ideal) del predio ubicado en el Pueblo Joven Matazango, MZ U, Lote N° 18, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima (en adelante, "el Inmueble"), a favor de la sociedad conyugal. El Inmueble se encuentra valorizado en S/ 2,714.00 (Dos Mil Setecientos Catorce y 00/100 Soles).

Acto seguido, la sociedad conyugal celebró un contrato de compraventa del 33.333% de acciones y derechos sobre el Inmueble a favor de Vicente Damián Tello Ibáñez (en adelante, "Vicente Tello") y Karina Quispe Poma (en adelante, "Karina Quispe"), ambos solteros, por el monto de S/ 12,000.00 (Doce Mil y 00/100 Soles). La compraventa se formalizó por escritura pública de fecha 17 de mayo de 2016 y fue inscrita el 15 de junio de 2016 mediante el Asiento N° 00004 en la Partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima.

Posteriormente, el 15 de agosto de 2020, se produjo el fallecimiento de Elia Ibáñez, el cual fue acreditado mediante copia certificada de la partida de defunción. Por esta razón, fenece el régimen de sociedad de gananciales que mantenía con su cónyuge, Delfín Tello.

De esta manera, el cónyuge supérstite, en el supuesto ejercicio de su derecho, celebró un contrato de compraventa respecto de sus cuotas ideales, adquiridas como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, a favor de la Sra. Gladys Tello Quilca (en adelante, "Gladys Tello").

2.2 Hechos relevantes del caso

El presente caso inicia el 18 de noviembre de 2020, cuando, mediante Título N° 2020-2154888, Gladys Tello solicitó la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que le otorgó Delfín Tello respecto del Inmueble. Así pues, Gladys Tello solicitó la inscripción de dicho acto en mérito de dos (2) documentos: (i) el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 16 de noviembre de 2020, extendida ante notario público de Lima, Dr. Francisco Banda González; y, (ii) la copia certificada de la partida de defunción de Elia Ibáñez, expedida por certificador de la Jefatura Regional Lima-Reniec, Sr. Jorge Walter Casanova Hidalgo, el 22 de septiembre de 2020.

Luego, una vez ingresado el título, el 24 de noviembre de 2020, la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Dra. Gladys Isabel Oré Guerra (en adelante, “la registradora”), emitió Esquela de Observación al Título N° 2020-2154888, donde denegó su inscripción bajo los siguientes argumentos:

- (i) No se encuentra inscrita la sucesión de la titular registral (es decir, de Elia Ibáñez) como acto previo a la formalización de la compraventa, con lo cual no se puede tener certeza que no existan más herederos declarados; y,
- (ii) En la escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2020 no se señaló expresamente la cuota ideal respecto de la totalidad del Inmueble que se estaba transfiriendo, lo que debe especificarse según el artículo 96° del RIRP.

Al respecto, la registradora indicó que se debe subsanar estos aspectos para proceder con lo solicitado.

Como consecuencia de ello, Gladys Tello reingresó el Título N° 2020-2154888 al Registro de Predios de Lima por subsanación el 4 de diciembre de 2020, esgrimiendo los siguientes argumentos:

- (i) Tras el fallecimiento de la ex cónyuge, Delfín Tello, como cónyuge supérstite adquirió la libre disposición del 50% de las cuotas ideales que le corresponde a la sociedad de gananciales extinguida (artículo 318° y 323° del Código Civil);
- (ii) Si bien el artículo 322° del Código Civil estipula que los gananciales se obtienen luego de realizada la liquidación de la sociedad de gananciales, se considera que el solo fenecimiento de dicha sociedad genera que el régimen de comunidad de bienes sea regido por las reglas de la copropiedad;
- (iii) Al amparo del Tercer Acuerdo Plenario aprobado en el CIX Pleno, el cónyuge supérstite puede disponer del 50% de acciones y derechos que le corresponden como consecuencia del fenecimiento; y,
- (iv) La cláusula primera del parte notarial indica que al cónyuge supérstite le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales; por tanto, se pretende transferir la totalidad de acciones y derechos que le corresponden al cónyuge supérstite, es decir, el 50% del 66.66% respecto del Inmueble.

Sin embargo, el 12 de diciembre de 2020, la registradora pública emitió Anotación de Tacha al Título N° 2020-2154888 por adolecer de defecto insubsanable, al amparo del artículo 43° del RGRP. La tacha sustantiva formulada se basa en los siguientes argumentos:

- (i) Únicamente procede la inscripción de la transferencia del 50% de las cuotas ideales de uno de los cónyuges, respecto del bien inscrito a nombre de la sociedad de gananciales, sin previa liquidación, cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal (POO aprobado en el Pleno LXXXVII); y,
- (ii) No es exigible la aplicación del CIX Pleno que precisa al POO antes mencionado, que indica que, en caso de muerte de uno de los cónyuges, basta con la presentación de la copia certificada del acta de defunción para acreditar el

fenecimiento de la sociedad de gananciales; pues fue aprobado mediante Acuerdo Plenario.

En adición a ello, la registradora señala que tanto el fenecimiento de la sociedad de gananciales como el fallecimiento de la cónyuge son actos que deben ser previamente evaluados en el Registro de Personas Naturales (en el Registro Personal y en el Registro de Sucesiones Intestadas, respectivamente), para lo cual se prevé un trámite notarial.

A partir de ello, Gladys Tello interpuso Recurso de Apelación bajo los siguientes fundamentos: (i) la sociedad de gananciales feneció, lo cual se acredita con la copia certificada de la partida de defunción (artículo 318° del Código Civil y el Acuerdo Plenario CIX); y, (ii) la cláusula primera del parte notarial de la escritura pública de compraventa detalla que a Delfín Tello le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge supérstite, con lo cual, se está transfiriendo la integridad de acciones y derechos (XL Pleno Registral).

De esta forma, el caso se eleva al Tribunal Registral, siendo que, el 26 de marzo de 2021, este resuelve y solicita la inscripción del Título N° 2020-2154888, revocando la tacha sustantiva. El Tribunal Registral sustenta su decisión bajo los siguientes fundamentos:

- (i) Es inscribible el acto de disposición realizado por uno de los cónyuges sin que se acredite la liquidación de la sociedad de gananciales, pues, interpretando lo esgrimido por el POO aprobado en el LXXXVII Pleno, el solo fenecimiento genera que el régimen de comunidad de bienes sea regido por las reglas de la copropiedad;
- (ii) Si del título se aprecia que las alícuotas están referidas a las que le corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, basta con acreditar la muerte de la cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión, pues de esta última no deriva la legitimación del cónyuge supérstite de disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario (de manera conjunta con los herederos);
- (iii) La presentación de la partida de defunción acredita el fenecimiento de la sociedad de gananciales, por lo que, Delfín Tello podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal, es decir, las cuotas ideales que le corresponden por el fenecimiento, más no las que corresponden a su calidad de heredero;
- (iv) No se requiere el inventario para tener certeza que el Inmueble es un bien de la sociedad conyugal, puesto que está inscrito a nombre de esta, con lo cual, forma parte de los bienes de la sociedad conyugal; y sobre las obligaciones sociales, la transferencia del bien no impide que los ex cónyuges o sus herederos cumplan con el respectivo pago; y,
- (v) Cuando se transfiere la integridad de la alícuota de copropiedad sobre el predio que le corresponde al transferente es suficiente con hacer referencia a que se transfiere la totalidad de alícuotas que le corresponden a este (en este caso, Delfín Tello) en un determinado predio (artículo 96° del RIRP y el POO del XL y XLI Pleno del Tribunal Registral), ello debido a que como no hay desmembración

de alícuotas sería la misma cantidad de cuotas ideales registradas las que se están transfiriendo.

En consecuencia, el 19 de abril de 2021, en mérito de la Resolución N°540-2021-SUNARP-TR-L (en adelante, "Resolución N° 540-2021"), en el Asiento N° 00005, se inscribe en la Partida N° P02055245 del Registro de Predios la transferencia de cuotas ideales que adquieren Elia Ibáñez y Delfín Tello, en calidad de copropietarios, como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En ese sentido, a partir de ese momento, se configuran cuatro copropietarios como titulares registrales del Inmueble; estos son: (i) Elia Ibáñez; (ii) Karina Quispe; (iii) Vicente Tello; y, (iv) Delfín Tello.

Posteriormente, el 22 de abril de 2021, en mérito de la Resolución N°540-2021, mediante Asiento N° 00006, se inscribe, en la misma partida del referido registro, la compraventa de la totalidad de acciones y derechos que, respecto del Inmueble, le correspondían a Delfín Tello como cónyuge supérstite. La compraventa fue celebrada por Delfín Tello a favor de Gladys Tello por el precio de S/ 12,500.00 (Doce Mil Quinientos y 00/100 Soles).

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

¿Es requisito necesario inscribir la liquidación de la sociedad de gananciales como acto previo para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales del cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de dicha sociedad?

3.2 Problemas secundarios

¿La copia certificada de la partida de defunción es documento/prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales?

¿El cónyuge supérstite puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del bien inmueble sin necesidad de tramitar previamente la liquidación de la sociedad de gananciales?

3.3 Problemas complementarios

¿El instrumento público de compraventa y el asiento registral deben expresar el porcentaje de cuotas ideales que el cónyuge supérstite está transfiriendo o basta con indicar que se hace sobre la "integridad de su alícuota"?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

En respuesta al problema principal, considero que sí es necesario inscribir de manera previa la liquidación de la sociedad de gananciales para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales del cónyuge superviviente como consecuencia del fallecimiento de la sociedad de gananciales. La razón de esta postura radica en la formalización del registro y garantizar la correcta transferencia de derechos patrimoniales. Así pues, la liquidación de la sociedad de gananciales permite la correcta identificación y reparto de los gananciales, así como determinar la conformación de la consecuente masa hereditaria.

En ese sentido, considero que, al fenecer la sociedad de gananciales, se debe realizar el trámite de la liquidación, el cual debe ser inscrito en el registro correspondiente. De esta manera, se garantiza una adecuada transferencia de los derechos patrimoniales derivados del fallecimiento de la ex cónyuge y la determinación exacta y definida de su porcentaje.

En respuesta al primer problema accesorio, estimo que la copia certificada de la partida de defunción no es prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que, en virtud de este único documento, no se puede proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales. La partida de defunción únicamente acredita el fallecimiento de la ex cónyuge, pero no genera que haya un derecho con un *quantum* definido, lo que únicamente se consigue mediante la liquidación de la sociedad de gananciales (que involucra la deducción de pasivos).

Asimismo, es necesario tener presente la diferencia entre la naturaleza jurídica del fallecimiento (muerte), el cual es un hecho jurídico, y la liquidación, que es un acto jurídico (posterior). En efecto, con el fallecimiento de la sociedad de gananciales el cónyuge superviviente se convierte en copropietario del Inmueble y, por tanto, le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad conyugal. Sin embargo, es necesaria la liquidación como acto previo para determinar el *quantum* del derecho que adquiere y, posteriormente, transfiere.

En respuesta al segundo problema accesorio, considero que, en el caso específico de fallecimiento de la sociedad de gananciales (sobre todo por muerte), el cónyuge superviviente no *debe* disponer de su cuota ideal respecto del Inmueble sin que se haya realizado previamente la liquidación de la sociedad de gananciales. Esta postura se basa en que la falta de liquidación implica que exista una cuota ideal con un porcentaje indefinido, lo cual genera inseguridad jurídica y, por ende, diversos problemas entre distintos actores (acreedores del cónyuge deudor, acreedores de la sociedad de gananciales, Gladys Tello, los herederos y otros terceros adquirentes).

En ese sentido, considero que al fenecer la sociedad de gananciales lo más adecuado, en aras de la seguridad jurídica, es proceder con la liquidación de la sociedad de gananciales. Si bien el cónyuge supérstite, como copropietario (junto con la sucesión de Elia Ibáñez), es titular de la cuota ideal resultante del fenecimiento, aún no tiene acceso real a este derecho para concretar actos de disposición, pues, para ello, se requiere la liquidación de la sociedad de gananciales que, además, garantiza tener un derecho con un porcentaje definido y correctamente distribuido.

En respuesta al problema complementario, estimo que, en base a los principios de especialidad y publicidad registral, el instrumento público de compraventa y, por tanto, el asiento registral deben indicar expresamente el porcentaje de cuotas ideales que se está transfiriendo (para saber de manera precisa cuál es el derecho real que se transfiere). La ambigüedad en el porcentaje podría generar litigios en el futuro, ya que la falta de claridad deja espacio a diversas interpretaciones.

Es fundamental que el instrumento público de compraventa y el asiento registral especifiquen el porcentaje que se está transfiriendo en aras de la seguridad jurídica. De esta forma, se evitaría disputas con futuros adquirentes sobre la porción de bienes realmente transferida y/o entre los herederos respecto a la integridad de sus derechos.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

La postura asumida es en contra del fallo principal de la Resolución N° 540-2021, ya que el Tribunal Registral realiza una interpretación errónea respecto a los requisitos previos para la inscripción de la transferencia de cuotas ideales como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. Ello, debido a que el Tribunal Registral ha desestimado la necesidad de tramitar la liquidación como acto previo a la inscripción de la transferencia de cuotas ideales respecto del Inmueble, lo que, ciertamente, contraviene una serie de principios registrales (tales como tracto sucesivo, especialidad y publicidad) y afecta gravemente a la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento.

El Tribunal Registral basa su decisión en mérito de un único documento, la copia certificada del acta de defunción, como fuente de prueba de una situación jurídica (liquidación de la sociedad de gananciales), la cual, en realidad, no puede probar, ya que resulta insuficiente para ello. Así pues, la Resolución N° 540-2021 establece que la inscripción de la transferencia de alícuotas puede realizarse basándose únicamente en la copia certificada del acta de defunción (adjunta a la escritura pública de compraventa) y en la legitimidad que esta brinda al cónyuge supérstite para que pueda disponer de su cuota ideal. En efecto, el Tribunal Registral le otorga un valor probatorio al acta de defunción que, en realidad, no tiene.

Al respecto, considero que la situación antes mencionada implica desconocer diversas categorías jurídicas e ignorar las consecuencias prácticas que ello puede generar a largo plazo.

En primer lugar, el Tribunal Registral estaría dejando de lado la distinción entre la naturaleza jurídica del fenecimiento y la liquidación de la sociedad de gananciales, lo que es el punto de inicio para discutir esta materia.

En segundo lugar, el Tribunal Registral estaría desconociendo el procedimiento formal y adecuado que se sigue para este tipo de actos (transferencia de derechos sobre bienes tras el fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges), el cual genera certeza y determinación sobre el *quantum* del derecho que se está transfiriendo y brinda seguridad jurídica en las contrataciones (tráfico jurídico). Además, resulta criticable la errónea e insuficiente interpretación y fundamentación que realiza el Tribunal Registral sobre la falta de necesidad de efectuar la liquidación en este tipo de casos, pues no hacerla puede generar una serie de problemas y complicaciones a futuro entre diversos actores.

En tercer lugar, la decisión del Tribunal Registral vulnera ciertos principios registrales como, por ejemplo, el principio de tracto sucesivo, especialidad y publicidad; además de afectar gravemente a la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento.

En esa línea, se evidencia que el Tribunal Registral parece obviar la complejidad que puede acarrear la disposición de bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales. En efecto, la decisión adoptada en la Resolución N° 540-2021 no está garantizando adecuadamente la regulación de los derechos de los ex cónyuges sobre los bienes comunes, lo que puede generar implicancias para el cónyuge supérstite, los herederos, entre otros actores. Una crítica adicional a este punto es que el Tribunal Registral omite señalar cualquier aspecto relacionado a los acreedores tanto de la sociedad de gananciales como de los mismos cónyuges, y las consecuencias y complicaciones que su razonamiento puede acarrear para ellos.

Por todo ello, no considero acertada la decisión del Tribunal Registral, pues ha desconocido y vulnerado ciertas categorías jurídicas en base a interpretaciones erróneas e insuficientes, ignorando las consecuencias que su decisión puede generar a largo plazo para los herederos, acreedores y futuros adquirentes. Sobre el particular, considero que esta posición más “flexible” del Tribunal Registral, respecto a los requisitos previos para la inscripción de este acto jurídico en particular, se debe al deseo de priorizar la agilidad en el procedimiento registral; sin embargo, genera más confusiones que aciertos y, a largo plazo, los efectos pueden ser perjudiciales para Registros Públicos.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

5.1. ¿La copia certificada de la partida de defunción es documento/prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales?

Gladys Tello presentó la escritura pública de compraventa de acciones y derechos ante los Registros Públicos, adjuntando, únicamente, la copia certificada del acta de defunción de Elia Ibáñez, a efectos de que proceda la inscripción de dicha transferencia. Así, con la copia certificada del acta de defunción se buscó sustentar no solo el fallecimiento de Elia Ibáñez, sino también el término del régimen de la sociedad conyugal y, erróneamente, la liquidación de la sociedad de gananciales. De esta manera, este acápite se centrará en analizar la idoneidad y suficiencia de la copia certificada del acta de defunción para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales, para lo cual se examinarán distintas categorías e instituciones jurídicas que demostrarán el error al que arribó el Tribunal Registral en su análisis.

5.1.1. Definiciones e implicancias de los conceptos “acta de defunción” y “copia certificada”

Antes de iniciar con la discusión y el respectivo análisis es menester tener claridad sobre ciertos aspectos. En primer lugar, respecto al acta de defunción, este es el – único – documento legal y oficial que acredita el fallecimiento de una persona, en el cual consta el día, la hora y el lugar de la muerte (El Comercio, 2023). Dicho documento es emitido por el RENIEC luego de que el fallecimiento ha sido inscrito en el Registro Civil o en la oficina de registros civiles de la municipalidad. La muerte de una persona se acredita legalmente con la inscripción de la defunción en el RENIEC y, como se mencionó, genera la emisión del acta; además de que se determine la anulación de su DNI y se incluya la condición de “fallecida” en el Registro Único de Identificación de Personas Naturales (en adelante, “RUIPN”) (El Comercio, 2022). Al respecto, el acta de defunción es requisito para una variedad de trámites legales y hereditarios.

Cabe mencionar que el acta de defunción es un documento distinto al certificado de defunción. Este último es un documento emitido por un profesional de salud en el que constan los datos de la persona fallecida y de las causas de su muerte (El Comercio, 2022); además, este certificado es uno de los requisitos para tramitar el acta de defunción.

En segundo lugar, la copia certificada no genera que el acta de defunción acredite más hechos del que ya lo hace, simplemente se trata de una copia (del acta) que es idéntica al documento original (Gobierno del Perú, 2024). La certificación se realiza mediante un sello y una firma del notario público, la cual indica que la copia emitida es idéntica al documento original. El notario público es el que expide la copia certificada, tal como lo menciona el artículo 104° del Decreto Legislativo N° 1049¹. La certificación de una copia

¹ Artículo 104°.- Definición

permite y valida ciertos documentos que deben presentarse para realizar diversos trámites (Gobierno del Perú, 2024).

En resumen, la copia certificada del acta de defunción acredita únicamente el fallecimiento de una persona, sin otorgar valor adicional al documento ni permitir inferencias sobre la liquidación patrimonial. Dicha certificación se presenta como requisito en ciertos casos para validar documentos para la realización de trámites legales o administrativos. En efecto, la certificación del documento no le da un significado diferente a este o a lo que acredita, pues, queda claro que el acta de defunción únicamente acredita la muerte de una persona.

5.1.2. Distinción entre la naturaleza jurídica del fenecimiento y liquidación de la sociedad de gananciales. Indefinición del quantum de la alícuota

Ahora bien, el presente caso se enmarca en el contexto del fenecimiento de la sociedad de gananciales conformada por Elia Ibáñez y Delfín Tello. Al respecto, se debe tener en cuenta que una de las causales del fenecimiento de la sociedad de gananciales es la muerte de uno de los cónyuges (inciso 5 del artículo 318° del Código Civil) y que dicho fenecimiento se produce en el mismo instante de la fecha de la muerte (artículo 319° del Código Civil). Tal como indica Schreiber Pezet, *“la muerte física provoca la disolución del vínculo matrimonial y, por tanto, concluye el régimen de sociedad de gananciales”* (Gaceta Jurídica, 2014). En el presente caso, se observa que con la muerte de Elia Ibáñez feneció la sociedad de gananciales que mantenía con Delfín Tello, y es desde la fecha de su muerte que se entiende por fenecido el régimen.

Sobre el particular, la Resolución N° 540-2021, basándose en el CIX² Pleno, establece que la inscripción de la transferencia del 50% de alícuotas puede realizarse basándose únicamente en la copia certificada del acta de defunción (en este caso, adjunta a la escritura pública de compraventa) y en la legitimidad que esta brinda al cónyuge superviviente para que pueda disponer de su cuota ideal. Sin embargo, si bien, con el fenecimiento de la sociedad conyugal, Delfín Tello se convierte automáticamente en copropietario junto con la sucesión de Elia Ibáñez y, por tanto, en titular de la mitad de los gananciales (en este caso, las alícuotas sobre el Inmueble), aún no tiene un acceso real a este derecho con el que pueda concretar su disposición, pues, para ello, se debe seguir un procedimiento de liquidación que permita definir el *quantum* de este derecho (tema que será desarrollado en el siguiente acápite). Con lo cual, los Registros Públicos no puede autorizar la inscripción de la transferencia de un derecho cuyo *quantum* no ha sido determinado, en la medida que afecta severamente a la seguridad jurídica que irradia nuestro ordenamiento.

Se hace mención a ello con el propósito de evidenciar que con la copia certificada del acta de defunción se está intentando acreditar el fallecimiento de Elia Ibáñez, el

El notario expedirá copia certificada que contenga la transcripción literal o parte pertinente de actas y demás documentos, con indicación, en su caso, de la certificación del libro u hojas sueltas, folios de que consta y donde obran los mismos, número de firmas y otras circunstancias que sean necesarias para dar una idea cabal de su contenido.

² Que aprueba una precisión, mediante Acuerdo Plenario, al POO aprobado en el Pleno LXXXVII.

consecuente fenecimiento de la sociedad conyugal y también la liquidación de la sociedad de gananciales (lo cual es totalmente incorrecto, ya que la liquidación implica un procedimiento con una serie de pasos, que permite la correcta identificación y reparto de los gananciales).

En ese contexto, se advierte un vicio en la calificación registral, al atribuir a la copia certificada del acta de defunción un valor probatorio que excede su función: no solo se acreditó el fallecimiento y el fenecimiento del régimen patrimonial, sino también, de forma indebida, la liquidación de la sociedad de gananciales. El principal problema radica en que el Tribunal Registral, al admitir la copia certificada del acta de defunción como único documento que sustenta la compraventa (y, por ende, “que acredita la liquidación de la sociedad de gananciales”), ha dejado de lado la distinción entre la naturaleza jurídica del fenecimiento y la liquidación de la sociedad de gananciales.

A propósito de lo anterior, se debe tener en cuenta que, como se mencionó, en base al inciso 5 del artículo 318° y del artículo 319° del Código Civil, la sociedad de gananciales fenece de pleno derecho con la muerte de uno de los cónyuges; sin embargo, el fenecimiento no implica que se haya liquidado la sociedad. De esta manera, el fenecimiento y la liquidación de la sociedad de gananciales son dos situaciones distintas por su misma naturaleza y que se producen en momentos diferentes.

En efecto, para poder hacer una correcta evaluación de los documentos se debe ir más allá y prestar atención a la implicancia de cada uno de ellos y lo que buscan acreditar. Así, la naturaleza jurídica del fenecimiento, que en este caso sería la muerte, es la de un hecho jurídico; mientras que la liquidación es un acto jurídico (posterior). Como se puede observar, se trata de dos situaciones distintas que involucran elementos diferentes. El fenecimiento, como hecho jurídico, es un acontecimiento natural que produce efectos jurídicos, pero sin que haya habido una voluntad expresa para ello. Por el contrario, la liquidación, como acto jurídico, necesita de la voluntad humana para que produzca efectos jurídicos. El elemento determinante entre ambos es la voluntad humana, la cual genera que la norma los valore de manera distinta. En el primero, la norma valora solo el acontecimiento; en el segundo, la norma valora que el sujeto conoce y quiere su comportamiento (Morales, 2009).

De esta manera, el fenecimiento es un hecho que se produce de manera natural, mientras que la liquidación es un acto que necesita de la voluntad de una persona para que se realice y genere los efectos jurídicos que se pretende. Ello, se traduce en que el fenecimiento de la sociedad de gananciales (hecho jurídico) no significa que la alícuota tenga un porcentaje (*quantum*) determinado o definido y que, por tanto, el cónyuge superviviente pueda concretar un acto de disposición sobre este derecho pues, para ello, se requiere que medie un acto jurídico posterior (la liquidación de dicha sociedad). Como señala Aguilar Llanos, “(...) *el fenecimiento de la sociedad de gananciales tiene un doble propósito: poner fin a la sociedad de gananciales y repartir sus ganancias si las hubiere, después de deducidas las cargas y deudas sociales*” (Aguilar Llanos, 2006, p. 340). Si bien el fenecimiento tiene como consecuencia el eventual reparto patrimonial, este solo se concreta mediante el procedimiento de liquidación, que determina el *quantum* disponible para cada parte. En ese sentido, es necesaria la liquidación de la sociedad

de gananciales para repartir los gananciales que surgen del fenecimiento de dicha sociedad.

En consecuencia, la sola presentación del acta de defunción resulta insuficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y habilitar la transferencia de cuotas ideales, ya que no permite determinar con precisión el quantum del derecho que corresponde al cónyuge supérstite. Si bien con el fenecimiento de la sociedad conyugal, el cónyuge supérstite es titular de la mitad de acciones y derechos sobre el Inmueble, para que pueda tener acceso a este derecho (alícuota) para concretar su disposición se requiere un acto posterior, que es que se lleve a cabo la liquidación de la sociedad de gananciales. Es únicamente mediante este procedimiento que se podrá determinar o definir el porcentaje (*quantum*) de la cuota ideal que tiene Delfín Tello, como cónyuge supérstite, y que fue objeto de transferencia.

Al respecto, la Casación 3899-2014 LIMA NORTE establece que existen tres momentos de la sociedad de gananciales: (i) su constitución; (ii) su fenecimiento; y, (iii) su liquidación. Asimismo, señala que su constitución se da con el inicio del matrimonio; el fenecimiento con la muerte de uno de los cónyuges; y la liquidación se produce necesariamente después del fenecimiento de la sociedad de gananciales, pero siguiendo un procedimiento establecido: “a) *inventario de bienes*; b) *pago de cargas y obligaciones sociales*; c) *devolución o reintegro de bienes propios*; d) *repartición o división de gananciales*; e) *pérdida de gananciales*; y f) *adjudicación*”. De igual manera, la casación establece lo siguiente:

*“En consecuencia, para el caso que nos ocupa debe quedar en claro que una cosa es el fin de la sociedad de gananciales y otra cosa es su liquidación, pues se trata de situaciones y momentos distintos, toda vez que **fenecida la sociedad de gananciales por cualquiera de las causales** previstas en el Código Civil **no se produce automáticamente su liquidación**, sino que ésta se da luego de seguir todo un procedimiento establecido en el mismo Código, de modo tal que no pueden “ confundirse el fenecimiento y la liquidación como si se trataran de una sola figura, pues ambas no se producen en un mismo momento.”*

(Énfasis agregado)

Sobre el particular, la casación citada determina que la copia certificada del acta de defunción no es suficiente para que se proceda con la inscripción de la transferencia de las alícuotas, en tanto que la liquidación de la sociedad de gananciales no se da de manera automática con el fenecimiento. En ese sentido, no basta con acreditar el fallecimiento y el consecuente fenecimiento de la sociedad de gananciales, sino que se debe realizar el procedimiento de liquidación para obtener un derecho con un *quantum* definido y que, con ello, se tenga un acceso concreto para su disposición. Con ello, se entiende que el fenecimiento es diferente a la liquidación, pues son figuras o instituciones distintas que se producen en momentos diferentes (Casación N°3899-2014 LIMA NORTE, 2023).

Ahora bien, el Tribunal Registral no advierte que, en el momento en que Delfín Tello transfirió la alícuota que le corresponde como cónyuge supérstite, no se había definido específicamente el porcentaje de ese derecho respecto del Inmueble. Ello, debido a que

al no realizarse la liquidación de la sociedad de gananciales no se han deducido los pasivos correspondientes, con lo cual se transfirió un derecho que es indefinido respecto de su *quantum*, generando la posibilidad de afectar la seguridad jurídica en tráfico y, por ende, los derechos de terceros.

En base a lo expuesto, se considera que la copia certificada de la partida de defunción no es prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que, en virtud de este único documento, no se puede validar formalmente o proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales; lo que exige, necesariamente, que se realice mediante un procedimiento de liquidación.

En resumen, el fenecimiento y la liquidación de la sociedad de gananciales son situaciones jurídicas distintas que ocurren en momentos diferentes, aspecto que el Tribunal Registral obvió al calificar el Título N° 2020-2154888 (compraventa de acciones y derechos a favor de Gladys Tello). La admisión de la copia certificada del acta de defunción como único documento para acreditar tres supuestos distintos y proceder con la inscripción de la transferencia implicó desconocer categorías jurídicas e ignorar sus consecuencias prácticas.

Dicha partida acredita el fallecimiento de una persona (en este caso, Elia Ibáñez) y permite sustentar el fenecimiento de la sociedad de gananciales (inciso 5 del artículo 318° y artículo 319° del Código Civil), así como su inscripción en el Registro Personal del Registro de Personas Naturales. Sin embargo, no es razonable que ese documento se utilice para acreditar también la liquidación, pues esta requiere un procedimiento jurídico específico. En efecto, solo mediante una liquidación formal puede determinarse el porcentaje patrimonial exacto que le corresponde a cada uno de los cónyuges y, por tanto, que puede ser transferible, condición necesaria para inscribir la transferencia del 50% de cuotas ideales derivadas del fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges.

5.1.3. Doble control de legalidad

En esta materia existe un doble control de legalidad: primero a cargo del notario público y luego del registrador. En el presente caso, ambos incumplieron su función al admitir un documento insuficiente — el acta de defunción — como prueba de la liquidación de la sociedad de gananciales.

5.1.3.1. Evaluación de la labor del Notario Público de Lima

El notario público de Lima, Francisco Banda González, extendió la escritura pública de formalización de compraventa de acciones y derechos, de fecha 16 de noviembre de 2020, que otorgó Delfín Tello a favor de Gladys Tello. En ella se hace referencia que, debido a la transferencia del 33.33% de acciones y derechos, respecto del Inmueble, a favor de Vicente Tello y Karina Quispe, la ex sociedad conyugal era titular del 66.66% de acciones y derechos respecto del Inmueble. Sin embargo, con fecha 15 de agosto de 2020, fallece Elia Ibáñez, lo que se acredita mediante el acta de defunción presentada. Con lo cual, Delfín Tello se convierte en copropietario del Inmueble, correspondiéndole la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales,

como cónyuge supérstite. En ese sentido, el notario formaliza la venta “del total de acciones y derechos” que le corresponden como cónyuge supérstite sobre el Inmueble a favor de Gladys Tello. Asimismo, el notario señala que la compraventa se realiza de conformidad con el Código Civil y al POO, aprobado en el Pleno LXXXVII.

El notario, al admitir el acta de defunción (para la formalización de la transferencia), estaría dando fe pública de que este documento — que consta en la escritura pública como única prueba —, por sí solo, es un documento suficiente para acreditar fehacientemente la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la formalización del acto de compraventa. De este modo, considero que el actuar del notario público es bastante preocupante, ya que no cumplió con ser el primer filtro o control de legalidad del título. Por el contrario, se observa que realizó un mal ejercicio de su profesión al no actuar con la diligencia que rige su práctica y defraudar la certeza que otorga de los documentos en los que interviene.

Es menester recordar las funciones del notario público establecidas en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1049:

“Artículo 2.- El Notario

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.”

De acuerdo a ello, la función del notario público es dar fe de la manifestación de voluntad del otorgante del acto y de la existencia de documentos (como el acta de defunción), para lo cual formaliza dicha voluntad en instrumentos legales. Así, “*los instrumentos públicos notariales (...), producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie. (...)*” (artículo 24° del Decreto Legislativo N° 1049). En este caso, estaría dando fe tanto de la muerte de Elia Ibáñez como de la compraventa realizada a favor de Gladys Tello.

En ese sentido, la función del notario comprende la verificación y certificación de la legalidad y validez de documentos y actos jurídicos, es aquí donde se puede evidenciar el control de legalidad que efectúa de los documentos que ante él se presentan. Asimismo, el notario tiene un deber de diligencia en la revisión y evaluación de la legalidad y validez de documentos presentados, con lo cual, no debe formalizar actos jurídicos si no se presentan los documentos pertinentes para acreditar ello (es decir, el acto jurídico).

En el presente caso, se transfirió el 50% de cuotas ideales como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales por el cónyuge supérstite, sin haberse realizado la liquidación correspondiente, por lo que, el porcentaje del derecho (alícuota) que tiene Delfín Tello (cónyuge supérstite) aún no está definido. En otras palabras, el

50% que le corresponde de la masa ganancial (que es de 66.66%) no está definido debido a que no ha habido liquidación; por tanto, si bien a cada ex cónyuge le corresponde la mitad de la masa ganancial, con la liquidación de la sociedad de gananciales, ese 66.66% (masa ganancial) podría variar en función de la deducción de pasivos.

Si bien el acto jurídico de compraventa es válido en sí, ya que Delfín Tello es copropietario por el fenecimiento de la sociedad conyugal, el notario no debió formalizar dicho acto, en tanto que Delfín Tello no tiene un acceso a la alícuota para concretar su disposición, ya que falta que se realice el procedimiento de liquidación para que se defina el porcentaje específico que le corresponde y, por tanto, pueda disponer de él.

En ese sentido, al no haber presentado el documento pertinente que acredite la liquidación de la sociedad de gananciales (como la escritura pública con el acuerdo de liquidación o la sentencia firme que apruebe la liquidación de la sociedad de gananciales), existe una indefinición del *quantum* del derecho que Delfín Tello transfirió a favor de Gladys Tello. En consecuencia, el notario no debió extender la escritura pública que formalizó la compraventa de acciones y derechos en aras de proteger la seguridad jurídica y, por ende, los derechos de terceros.

De esta manera, queda claro que el notario público, al formalizar la compraventa de acciones y derechos respecto del Inmueble, no realizó un adecuado control de legalidad. La labor del notario no se limita a dar fe de la manifestación de voluntad de las partes, sino que, como se mencionó, para la formalización de los actos jurídicos que autentica, debe verificar la legalidad y validez tanto de los documentos que ante él se presentan como de los actos jurídicos.

En ese sentido, el notario debe ser diligente en la revisión y evaluación de los documentos, con lo cual, no debería formalizar actos jurídicos si no se presentan los documentos pertinentes (que forman parte de los medios de prueba), como, por ejemplo, la sentencia firme o escritura pública con el acuerdo de liquidación de la sociedad de gananciales, para acreditar o sustentar dicho acto. Es decir, el notario debería evaluar los documentos presentados para verificar si estos realmente sustentan y son suficientes para avalar la formalización de un acto jurídico y que este dotado de fe y seguridad. De lo contrario, se estaría formalizando un acto jurídico que goza de indefinición en alguno de sus aspectos. Como en este caso, que se formalizó la transferencia de un derecho cuyo *quantum* no ha sido definido.

En este caso, causa alerta la conducta irresponsable del notario al formalizar la compraventa de alícuotas como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales por el cónyuge supérstite, en mérito de un documento que no es suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales. El actuar del notario fue deficiente en su función de control de legalidad, al formalizar la transferencia de un derecho cuyo contenido patrimonial (*quantum*) aún no había sido definido mediante el procedimiento de liquidación, generando con ello una situación de incertidumbre jurídica.

Con todo ello, se evidencia que el notario valida el hecho de que el acta de defunción convalida la liquidación, ya que ha formalizado la compraventa, avalando la respectiva atribución de derechos que se hace en ella, sin verificar, a profundidad, si en realidad Delfín Tello tenía de dicho porcentaje concreto (33.33%); pues, a su criterio, el acta de defunción resulta suficiente para acreditar ello. El notario ha actuado de manera negligente en este caso, pues ha contrariado el principio de diligencia³ (literal “e” del artículo 2° del Código de Ética del Notariado Peruano) al no haber hecho una correcta evaluación de la legalidad y validez de los documentos presentados y del acto jurídico concreto.

Ahora bien, con todo lo mencionado, evidentemente, existe una falta de formalidad en la acreditación de la liquidación de la sociedad de gananciales, pues, si bien la sociedad conyugal fenece con la muerte de uno de los cónyuges, bastando la copia certificada del acta de defunción para acreditar la muerte y el fenecimiento de la dicha sociedad (para su inscripción en el Registro Personal); para la liquidación de la sociedad se requiere una formalidad jurídica adicional o posterior. Esta formalidad jurídica que se necesita para la (correcta) formalización del acto es que se efectúe el procedimiento correspondiente a la liquidación de la sociedad de gananciales (y sería ideal la consecuente inscripción de la sucesión intestada en el registro correspondiente). Estos actos jurídicos son necesarios para tener certeza del *quantum* del derecho que se está transfiriendo; pues solo con ellos se podrá realizar la correcta identificación y reparto de los gananciales (así como determinar la conformación de la consecuente masa hereditaria).

Para el caso de la liquidación, el documento formal que la acredita es, en caso de acuerdo entre el cónyuge supérstite y los herederos, la escritura pública notarial que evidencia el acuerdo respecto a la división de bienes y asignación de deudas; y, caso de desacuerdo, el documento será la sentencia firme que aprueba la liquidación.

En el presente caso, considero que de haber acuerdo entre Delfín Tello y su hijo (heredero forzoso de Elia Ibáñez), la liquidación debió tramitarse ante notario por escritura pública y llevar a cabo la sucesión intestada para que se inscriba en el registro correspondiente. Bajo este supuesto se debió de haber realizado la transferencia de cuotas ideales por el cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales.

5.1.3.2. Análisis de la deficiente calificación del Tribunal Registral

El Tribunal Registral realizó una deficiente calificación en relación al título de compraventa de acciones y derechos que otorgó Delfín Tello a favor de Gladys Tello, y dispuso, finalmente, su inscripción. En base al artículo 2011° del Código Civil, el registrador y el Tribunal Registral tienen el deber de calificación de los títulos que son materia de rogatoria al registro. En base al primer párrafo de dicho artículo, en la calificación se debe evaluar la legalidad (forma, capacidad de los otorgantes y validez

³ **Artículo 2°.-** El Notario, en su condición de profesional del Derecho encargado de dar fe pública en los actos y contratos en que interviene por mandato de la Ley, debe orientar su acción fundamentalmente de acuerdo a los siguientes principios: (...) e) Diligencia; (...).

del acto) y compatibilidad de los títulos (con los asientos registrales y los antecedentes). En el presente caso, el Tribunal Registral ha llevado a cabo una cuestionable calificación tanto de la legalidad como de la compatibilidad del título de compraventa.

A continuación, se analizará ambos aspectos en aras de demostrar que la copia certificada del acta de defunción no es prueba suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y que, además, se llega a afectar el principio registral de tracto sucesivo; con lo cual, no se debió disponer la inscripción del título.

5.1.3.2.1. Calificación de la legalidad

En primer lugar, en cuanto a la calificación de la legalidad, se considera que el Tribunal Registral no valoró adecuadamente la validez del acto inscribible. Se debe aclarar que por “validez del acto” no se refiere a la validez del acto jurídico como tal, sino que la calificación registral se centra en la validez del acto inscribible. De esta forma, si bien la compraventa de acciones y derechos respecto del Inmueble, según el inciso 1 del artículo 2019° del Código Civil⁴, es un acto inscribible; el cuestionamiento que se realiza a la calificación del Tribunal Registral está vinculado con que no contaba con los documentos o pruebas necesarias para disponer de la inscripción y, el registro, al ser la base de nuestro sistema de seguridad jurídica, solo puede autorizar la inscripción de actos que gocen de plena certeza.

Sobre el particular, Gladys Tello presentó ante los Registros Públicos (i) el parte notarial de la compraventa de acciones y derechos, y (ii) la copia certificada del acta de defunción. En base a una interpretación de los artículos 12° y 32° del RGRP, se entiende que el registrador no se limita a recepcionar documentos, sino que debe verificar si estos realmente acreditan los actos o derechos que se pretende inscribir.

“Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

(...).

La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. (...).

El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar

⁴ **Artículo 2019°.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

(...).

la presentación de los documentos que se indican.

(...).”

Si bien este artículo regula los requisitos mínimos que debe tener la solicitud de inscripción y permite la presentación de diversos tipos de documentos, no exime al registrador de verificar si estos reúnen la forma legal y los presupuestos exigidos para su inscripción.

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

*c) **Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;***

*d) **Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;***

(...);

*f) **Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;***

(...).

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario (...).

(Énfasis agregado)

Como se puede observar, este artículo consagra la función calificadora del registrador y del Tribunal Registral, quienes deben verificar la validez del acto, comprobar que tanto el acto inscribible como los documentos que conforman el título se ajustan a la ley y a sus requisitos legales, y evaluar la capacidad de las partes contrastando el título con el asiento, los antecedentes y otros registros (como el Registro Personal y Registro de Sucesiones Intestadas).

En ese sentido, ambos artículos (sobre todo el segundo), sirven para resaltar la facultad y el deber que ostenta tanto el registrador como el Tribunal Registral de evaluar los documentos presentados con el propósito de verificar la validez del acto y si estos acreditan o sustentan dicho acto.

Sin embargo, el Tribunal Registral evaluó de forma deficiente el título, ya que ordenó la inscripción de la compraventa sustentándose únicamente en el acta de defunción, documento que no acredita la liquidación de la sociedad de gananciales. Solo una vez realizada dicha liquidación, se determinan los gananciales y se distribuyen entre los ex cónyuges y/o sus herederos. En efecto, sin esta liquidación, no se puede establecer con

certeza el porcentaje del derecho que Delfín Tello podía transferir. Al inscribir un título con una evidente indeterminación sobre el *quantum* del derecho, se vulnera la seguridad jurídica.

De esta manera, se evidencia que el Tribunal Registral ha realizado una paupérrima valoración de los documentos que sustentan el acto. En razón de lo previamente mencionado, correspondía que el Tribunal Registral no disponga la inscripción del título al contener una indefinición. El registro, como fuente de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento, no puede permitir el acceso de cualquier título, ya que, con su ingreso, este obtiene la protección que otorga el registro. Al registro solo deben ingresar los títulos que gocen de plena certeza, de lo contrario, se podría afectar gravemente el tráfico jurídico, causando perjuicios y un sinnúmero de problemas a terceros. La calificación registral es esencial, pues de ella depende que el sistema continúe brindando seguridad jurídica y que los usuarios confíen en su uso para realizar transacciones.

Asimismo, tanto el notario como el registrador al realizar de manera inadecuada el control de legalidad han formalizado y dispuesto la inscripción de un acto que contiene un derecho cuyo *quantum* es indefinido, afectando la seguridad jurídica y, por ende, derechos de terceros.

En ese sentido, y como se menciona en el artículo precedente (32° del RGRP), la calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario en el instrumento público notarial, sino que el registrador debe efectuar una calificación dinámica, revisando distintos registros jurídicos para tener claridad sobre ciertas circunstancias o datos. En el presente caso, la registradora sí realizó una correcta calificación en este sentido, ya que, en la eschela de observación de fecha 23 de noviembre de 2020, hace mención que faltan datos que debe corroborar desde otros registros (como acto previo) para la formalización e inscripción de la compraventa de acciones y derechos, y que no se encuentran inscritos, por lo que pidió la subsanación.

Sin embargo, el Tribunal Registral no realizó la misma acción que la registradora, ya que dispuso la inscripción del título en mérito de la copia certificada del acta de defunción sin remitirse al Registro de Sucesiones Intestadas, así como tampoco al Registro de Predios, obviando los datos y procedimientos faltantes para la adecuada inscripción del título.

En efecto, era necesaria la remisión a dichos registros, pues solo de esta forma se podría verificar el tema de la liquidación de la sociedad de gananciales (y la masa hereditaria, si ya se hubiere realizado la sucesión intestada), teniendo completa certeza del porcentaje determinado que Delfín Tello transfirió. No obstante, en este caso en particular, estos actos jurídicos (liquidación de la sociedad de gananciales y la sucesión intestada) no se encontraban inscritos, por lo que, aunque el Tribunal Registral hubiese actuado de manera diligente revisando los otros registros, no hubiera los encontrado; por lo que, a falta de información suficiente para sustentar el acto materia de rogatoria, no correspondía la inscripción de dicho título.

Si bien la propiedad se transfiere con el solo consenso (la sola obligación de enajenar)⁵, el registrador debe procurar que los actos que se inscriban en el registro sean certeros y determinados, pues el registro goza de presunción de validez y genera seguridad jurídica. De esta forma, el hecho que el Tribunal Registral haya dispuesto la inscripción de un acto sobre el cual no se tenía certeza respecto del *quantum* del derecho (pues existe duda respecto al porcentaje exacto del que es titular Delfín Tello) genera inseguridad jurídica y pone en riesgo el derecho de terceros adquirentes. Por ende, el Tribunal Registral ha puesto en riesgo el tráfico jurídico, debilitado nuestro sistema jurídico al registrar un acto que no merecía su inscripción por su indefinición.

En suma, el Tribunal Registral no calificó adecuadamente el título, ya que se basó únicamente en los documentos notariales (que contienen el acta de defunción) sin verificar si estos acreditaban válidamente el acto a inscribir; lo cual, implica una conducta riesgosa, pues brinda mayor seguridad jurídica basarse en lo que ya está en Registros Públicos (por ejemplo, el fenecimiento inscrito con la liquidación y la sucesión intestada). Asimismo, como en este caso no estaban inscritos estos actos (la liquidación de la sociedad de gananciales y la sucesión intestada) en los otros registros, lo que correspondía era la confirmación de la tacha sustantiva por parte del Tribunal Registral y no la inscripción del título. El Tribunal Registral no puede justificar la inscripción en la falta de información suficiente en los otros registros y valerse únicamente de los documentos presentados que, como se mencionó, no son suficientes para sustentar la disposición del derecho (alícuota) por parte de Delfín Tello. El registrador y el Tribunal Registral, para inscribir un título en el registro, deben asegurarse que goce de plena certeza en todos sus aspectos.

En consecuencia, el Tribunal Registral no ejerció de manera adecuada su tarea de control de legalidad de los títulos, pues la copia certificada del acta de defunción solo acredita el fallecimiento de Elia Ibáñez, y hace falta la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales (y, de preferencia, también la sucesión intestada) para que la compraventa pueda ser inscrita y no cause incertidumbre e inseguridad jurídica por tener una indefinición respecto del *quantum* del derecho que se transfiere.

5.1.3.2.2. Calificación de la compatibilidad

En segundo lugar, respecto a la calificación de la compatibilidad, considero que el Tribunal Registral ha vulnerado el principio de tracto sucesivo. El artículo 2015° del Código Civil regula este principio de la siguiente manera: "*ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane*". Si bien comúnmente el tracto sucesivo se entiende como el orden lógico que debe seguir la cadena de titularidades en el registro, también implica que el derecho que se adquiere sea efectivamente el que ostenta quien está legitimado para transferirlo. Es decir, si el titular registral transfiere un derecho del cual no tiene la certeza que lo tiene en dicha proporción, se estaría afectando el tracto sucesivo al transferir un derecho a un tercero del que nunca fue propietario en esa proporción. En ese sentido, para que se cumpla

⁵ **Artículo 949° del Código Civil.** - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

con el tracto sucesivo de forma idónea corresponde que el derecho que se pretende transferir este debidamente determinado y especificado en el asiento registral que antecede para tener certeza de que lo transferido efectivamente correspondía al titular anterior.

Ahora bien, en base al artículo 2011° del Código Civil, tanto el registrador como el Tribunal Registral deben contrastar el título con los asientos registrales y, de manera complementaria, con los antecedentes registrales (títulos archivados)⁶ en aras de verificar su compatibilidad. Sin embargo, en el presente caso, el Tribunal Registral rompió con el tracto sucesivo, en tanto dispuso la inscripción del título sin que el derecho que le corresponde al transferente, Delfín Tello, como cónyuge supérstite, este determinado o definido en el registro y se pueda afirmar que es titular de cierto porcentaje específico respecto del Inmueble.

Al fenecer la sociedad de gananciales por el fallecimiento de la ex cónyuge, lo que correspondía, en aras de la transparencia del registro y la seguridad jurídica era: (i) inscribir dicho fenecimiento en el Registro Personal; (ii) que se realice (y se inscriba) la liquidación de la sociedad de gananciales para que se identifique y distribuya de manera correcta los gananciales; (iii) que se inscriba en el Registro de Predios la calidad de copropietarios de los ex cónyuges con sus respectivas alícuotas; y, (iv) que se proceda a la inscripción de la transferencia de cuotas ideales a favor de Gladys Tello. Esta secuencia asegura de forma certera y determinada el *quantum* del derecho que ostenta el cónyuge supérstite y que ha sido objeto de transferencia.

Al respecto, quien figuraba como último titular registral de la cuota ideal respecto del Inmueble era la sociedad conyugal. En mérito del título bajo análisis, se inscribió la copropiedad de los ex cónyuges de la siguiente manera:

Asiento N° 00005		
Descripción : INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS(OTROS)		
1	COPROPIETARIO - TITULAR : IBAÑEZ Y POLO DE TELLO, ELIA ROSA - CASADO(A) L.E. 06586593	
2	COPROPIETARIO - TITULAR : QUISPE POMA, KARINA - SOLTERO(A) D.N.I. 07623803	
3	COPROPIETARIO - TITULAR : TELLO IBAÑEZ, VICENTE DAMIAN - SOLTERO(A) D.N.I. 28313694	
4	COPROPIETARIO - TITULAR : TELLO RODRIGUEZ, DELFIN GREGORIO - CASADO(A) L.E. 06587305	
Títulos que dan mérito a la inscripción		
TRANSFERENCIA POR FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.- ELIA ROSA IBAÑEZ Y POLO DE TELLO Y DELFIN GREGORIO TELLO RODRIGUEZ adquieren la calidad de copropietarios en mérito al fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de la cónyuge ELIA ROSA IBAÑEZ Y POLO DE TELLO quien fallece el 15/08/2020 según consta de la Partida de Defunción. Escritura pública Kárdex N° 158688 del 16/11/2020, otorgado ante Notario Público de Lima, Dr. Banda Gonzales, Francisco. La presente inscripción se efectúa en mérito a lo ordenado por Resolución del Tribunal Registral N° 540-2021-SUNARP-TR-L de fecha 26/03/2021.		
Asiento de presentación Nro.	2020 - 02154888 del 18/11/2020 a horas 16:38:44	Arancel : S/. 100.00
Recibo(s)	2020-1-01212529,2021-1-00349069	
Registrador Público	CANO PAREDES, GUSTAVO	
Fecha de inscripción	19/04/2021	Oficina Registral : LIMA ESTE

Como se podrá observar, en dicho asiento no se indicó el porcentaje que le corresponde a cada uno en calidad de copropietario. La ausencia de determinación exacta de la

⁶ **Artículo 32° del RGRP.** - El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...).

cuantía del derecho de propiedad de Delfín Tello genera imprecisión e impredecibilidad, pues podría conducir a errores y problemas con futuros adquirentes. Y es que, si bien al cónyuge superviviente, en principio, le corresponde la mitad de la masa ganancial (33.33%, al ser el 50% del 66.66% de acciones y derechos), es sumamente contingente concluir que sus alícuotas respecto del Inmueble no variarán con una eventual liquidación de la sociedad (en función del pago de pasivos).

Aun frente a esta imprecisión, bajo el razonamiento del Tribunal Registral, la inscripción de la transferencia de cuotas ideales de Delfín Tello a Gladys Tello resultó totalmente factible, extendiéndose el Asiento 00006 en la partida del inmueble:

Asiento N° 00006	
Descripción : INSCRIPCION DE COMPRA VENTA	
1	COPROPIETARIO - TITULAR : IBAÑEZ Y POLO DE TELLO, ELIA ROSA - CASADO(A) L.E. 06586593
2	COPROPIETARIO - TITULAR : QUISPE POMA, KARINA - SOLTERO(A) D.N.I. 07623803
3	COPROPIETARIO - TITULAR : TELLO IBAÑEZ, VICENTE DAMIAN - SOLTERO(A) D.N.I. 28313694
4	COMPRADOR - TITULAR : TELLO QUILCA, GLADYS - SOLTERO(A) D.N.I. 44971226
5	VENDEDOR : TELLO RODRIGUEZ, DELFIN GREGORIO - CASADO(A) D.N.I. 06587305
Títulos que dan mérito a la inscripción	
1	ESCRITURA PUBLICA 16/11/2020 KARDEX 158986 TIT. ARCHIVADO N° 02154888-2020
<p>COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS.- GLADYS TELLO QUILCA, soltera, con DNI N° 44971226, ha adquirido la totalidad de acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida le correspondían a DELFIN GREGORIO TELLO RODRIGUEZ, por el precio de S/ 12,500.00 soles, cancelado. Así consta en la escritura pública KarDEX N° 158986 del 16/11/2020 otorgada ante Notario de Lima, Francisco Banca González. La presente inscripción se efectúa en mérito a lo ordenado por Resolución del Tribunal Registral N° 540-2021-SUNARP-TR-L del 28/03/2021.</p> <p>Asiento de presentación Nro. 2020-02154888 del 16/11/2020 a horas 16:38:44</p> <p>Arancel: S/ 100.00</p> <p>Recibo(s) 2020-1-01212529.2021-1-00349069</p> <p>Registrador Público CANO PAREDES, GUSTAVO</p> <p>Fecha de inscripción 16/04/2021 Oficina Registral: LIMA ESTE</p>	
<p>El presente asiento es TRASLADADO del asiento 00022 de la partida N° P02153225 donde fue extendido por error, alento está la partida correcta. Se extiende el presente de conformidad con lo dispuesto por el A.1, 83° y 84° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.</p>	
Asiento de presentación Nro.	2021 - 01007177 del 20/04/2021 a horas 13:18:16 Arancel : S/ 0.00
Recibo(s)	2021-1-00378357
Registrador Público	CANO PAREDES, GUSTAVO
Fecha de inscripción	22/04/2021 Oficina Registral : LIMA ESTE

De la lectura del citado asiento registral e incluso del título archivado que dio mérito a esta inscripción surge la duda razonable de cuánto porcentaje del derecho de propiedad se está transfiriendo realmente.

Es evidente que, para definir el *quantum* exacto respecto a este derecho, resultaba necesario tramitar como acto previo la liquidación de la sociedad de gananciales. El Tribunal Registral, al disponer la inscripción de transferencia de dominio de una cuota ideal cuya cuantía no ha sido determinada de manera precisa, transgrede la correlación que debería existir entre los asientos registrales previamente inscritos en la partida del Inmueble y el nuevo título. Por consiguiente, se vulnera la predictibilidad y seguridad jurídica que debe brindar el Registro Público.

Por lo explicado anteriormente, se debió seguir el procedimiento descrito para que se pueda inscribir la transferencia de alícuotas a favor de Gladys Tello, en mérito de la correcta identificación y distribución de los gananciales. Cabe precisar que siempre se debe respetar el tracto sucesivo, pues no es un acto voluntario y no basta solo con

mencionarlo, sino que ese acto debe ser inscrito para que se tenga certeza de que el derecho que se adquiere es efectivamente el que ostenta el titular anterior.

De esta manera, se observa que no se cumple con la compatibilidad del título respecto de los asientos registrales y los títulos archivados, ya que se afecta el tracto sucesivo. En ese sentido, lo que correspondía era la confirmación de la tachadura sustantiva por parte del Tribunal Registral y la no inscripción del título.

Por tanto, el Tribunal Registral debió advertir que, al no cumplirse con la legalidad ni compatibilidad en la calificación, no tenía que disponer la inscripción del título en el registro. No obstante, a modo de recomendación, y en virtud de que, en la realidad, sí se llegó a inscribir el título, el Tribunal Registral debió advertir en una nota al final de la partida registral indicando que no se llevó a cabo la liquidación de la sociedad de gananciales ni la sucesión intestada; ello, en aras de alertar y proteger a los terceros adquirentes.

En efecto, el registrador (en este caso, el Tribunal Registral) debe deliberar y optimizar la búsqueda y lectura de los asientos y antecedentes en el registro. En este caso, al haber un POO que indica, erróneamente, que se procede con la inscripción en mérito de la copia certificada del acta de defunción sin previa liquidación, lo más coherente era dejar constancia de los puntos saltantes de la inscripción de este título en una nota al final de la partida; de esta forma, los terceros al pedir publicidad del título estarían informados de dicha situación.

5.1.4. Conclusiones

En base a todo lo desarrollado en el presente acápite, se observa que no es correcta la postura que manifiesta el Tribunal Registral en la Resolución N° 540-2021 sobre la evaluación de la copia certificada del acta de defunción y lo que ella acredita. En efecto, la copia certificada del acta de defunción no es un documento suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales, por tanto, no se debería proceder con la inscripción del título. La transferencia de la cuota ideal debería proceder en mérito de un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales, ya que con este se tendrá un derecho (alícuota) con un *quantum* definido, y los gananciales repartirán de forma correcta, teniendo los ex cónyuges, desde ese momento, acceso al derecho para concretar cualquier acto de disposición sobre este. La copia certificada del acta de defunción no es capaz de acreditar la liquidación de dicha sociedad, pues esta solo acredita el fallecimiento y, por tanto, el fenecimiento de la sociedad de gananciales (para su debida inscripción en el registro). El fenecimiento no puede equipararse o convalidar la liquidación de la sociedad de gananciales, ya que la naturaleza jurídica de ambos es distinta y se dan en momento diferentes.

Asimismo, el notario público de Lima y el Tribunal Registral incurrieron en omisiones que comprometen su función de control de legalidad de los documentos y actos de los cuales se solicita su inscripción en el registro. En ese sentido, afectaron la seguridad jurídica del ordenamiento formalizando un acto que contiene una indefinición respecto del *quantum* del derecho y; además, vulneraron el principio de tracto sucesivo. Asimismo, la postura adoptada por el Tribunal Registral afecta la calificación registral,

en tanto que los registradores dejarían de realizar una adecuada calificación (evaluando la legalidad y compatibilidad en el sentido que señala la norma) en mérito a que el POO establece que pueden inscribir un acto de esta naturaleza con la sola presentación de la copia certificada del acta de defunción. Lo cual, efectivamente, derrumba por completo el concepto de calificación registral y afecta la seguridad jurídica (este tema se desarrollará más adelante).

Por tanto, resulta indispensable realizar (e inscribir) previamente la liquidación de la sociedad de gananciales, ya que solo así podrá determinarse el *quantum* que corresponde al cónyuge superviviente y, por tanto, pueda proceder la inscripción de la transferencia de cuotas ideales a favor de un tercero (Gladys Tello).

5.2. ¿El cónyuge superviviente puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del bien inmueble sin necesidad de tramitar previamente la liquidación de la sociedad de gananciales?

La sociedad de gananciales es uno de los regímenes patrimoniales, junto con la separación de patrimonios, que se puede optar antes de la celebración del matrimonio; el cual, comenzará a regirse una vez celebrada las nupcias (artículo 295° del Código Civil). Para este régimen no hay exigencia de formalidad alguna, como si para el régimen de separación de patrimonios que se exige el otorgamiento de escritura pública; por tanto, a falta de escritura pública, se presume que se ha adoptado por el régimen de sociedad de gananciales. El régimen de sociedad de gananciales está conformado tanto por bienes propios de cada cónyuge como por bienes de la sociedad o sociales, de acuerdo con el artículo 301° del Código Civil.

5.2.1. Teorías sobre la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales

Diversas teorías han intentado explicar la naturaleza de la sociedad de gananciales — como sociedad civil, persona jurídica o copropiedad—, pero han sido superadas por su incapacidad de reflejar adecuadamente su estructura y funcionamiento (Santillán, R, 2021). En efecto, De la Puente y Lavalle explica estas tres teorías desde un punto de vista práctico, indicando por qué la naturaleza de la sociedad de gananciales no se relaciona con ninguna de las instituciones mencionadas (De la Puente y Lavalle, 1999).

En primer lugar, no es correcto identificar a la sociedad de gananciales con una sociedad mercantil, en la medida que no cumple con los elementos necesarios para constituir una sociedad de este tipo. Por ejemplo, una sociedad de gananciales no tiene *afectio societatis* ni ánimo de lucro, ya que los futuros cónyuges no contraen nupcias para obtener un beneficio económico (lucro) para la sociedad (De la Puente y Lavalle, 1999), sino para el fortalecimiento de la familia y del hogar. Además, la sociedad de gananciales no podría contemplarse como una sociedad mercantil, puesto que la Ley General de Sociedades establece de manera tajante en su artículo 2° que para constituir una sociedad se debe elegir uno de los tipos legales regulados en esta (*numerus clausus*), entre ellos, (i) la sociedad anónima; (ii) sociedad colectiva; (iii) sociedad en comandita; (iv) sociedad comercial de responsabilidad limitada; (v) sociedad civil. Por

tanto, queda evidenciado que la sociedad de gananciales no constituye una sociedad mercantil, en tanto que no ha adoptado una de las formas que prevé la Ley General de Sociedades.

En segundo lugar, la sociedad de gananciales no se puede concebir como una persona jurídica (nueva), en la medida que, en base al artículo 6° de la Ley General de Sociedades, una sociedad adquiere personalidad jurídica cuando se inscribe en el registro (en este caso, Registro de Personas Jurídicas). Al respecto, la sociedad de gananciales no es susceptible de ser inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, en tanto que no es una sociedad de carácter mercantil. Por tanto, no es una persona jurídica. De igual manera, una de las formas de adquirir personalidad jurídica es mediante la creación de una sociedad a través de una ley. Sin embargo, no existe una ley de creación de persona jurídica con la denominación y características de una sociedad de gananciales. Por tanto, la sociedad de gananciales no es una persona jurídica.

En tercer lugar, no corresponde identificar a la sociedad de gananciales con la figura de copropiedad. La sociedad de gananciales está conformada por bienes propios y sociales; mientras que, en la copropiedad existen alícuotas de cada copropietario. Asimismo, en la copropiedad los copropietarios pueden administrar, disponer y gravar su alícuota libremente; mientras que, en la sociedad de gananciales, un cónyuge no puede disponer de su “parte proporcional” por separado, en tanto que ambos son propietarios del “todo” sin existir porciones que correspondan a cada uno, por tanto, no pueden hacer una división y partición, como si sucede en la copropiedad (De la Puente y Lavalle, 1999). Del mismo modo, “*la sociedad de gananciales es una forma especial de comunidad de bienes*” (De la Puente y Lavalle, 1999, p. 54) que no puede vincularse con la copropiedad, en tanto que, según el artículo 969° del Código Civil, existe copropiedad “*cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas*”; y, como ya se mencionó, en la sociedad de gananciales no existen alícuotas, sino bienes propios (exclusivos de cada cónyuge) y también bienes sociales.

5.2.2. La naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales (y su diferencia con la copropiedad)

Conforme a lo previamente desarrollado, corresponde desvirtuar estas teorías por estar desfasadas y resultar insuficientes para explicar la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 65° del Código Procesal Civil, se puede entender al régimen de sociedad de gananciales como un patrimonio autónomo.

"Artículo 65.- Representación procesal del patrimonio autónomo.

Existe patrimonio autónomo cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica.

La sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes. Si son demandados, la representación recae en la totalidad de los que la conforman, (...).

(Énfasis agregado)

Sobre el particular, es relevante tener en cuenta que se refiere al derecho o interés común de dos personas (marido y mujer) respecto de un bien, en este caso, respecto de los bienes sociales, sin constituir una persona jurídica, con lo cual, queda claro que esta teoría está desfasada.

En ese sentido, a mi consideración, y, coincidiendo con Espinoza Espinoza y, en parte, con De la Puente y Lavalle, la sociedad de gananciales es una institución *sui generis*, que cuenta con un marco normativo propio (De la Puente y Lavalle, 1999). Asimismo, su patrimonio constituye un patrimonio en comunidad, es decir, “*es una comunidad que recae sobre un patrimonio separado, puesto que no se confunde con el patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges*” (De la Puente y Lavalle, 1999, p. 53). Al respecto, la comunidad de bienes existiría respecto a los bienes sociales, que, como se indicó, es diferente a la copropiedad (ya que no existen alícuotas) y, teniendo, además, una regulación legal propia (De la Puente y Lavalle, 1999).

Así, considero que la sociedad de gananciales se aproxima a la figura germánica de “comunidad en mano común” cuyas características —como la ausencia de alícuotas y la actuación conjunta— la distinguen claramente de la copropiedad romanista.

Ahora bien, Espinoza Espinoza señala las características de la “comunidad en mano común”, diferenciándolas, al mismo tiempo, de la copropiedad romanista (lo que ayudará a complementar lo mencionado anteriormente respecto a las teorías señaladas). Las características son las siguientes:

Características de la “propiedad en mano común”	Sociedad de Gananciales	Copropiedad (concepción romanista)
“ <i>Existencia de estrechos vínculos personales entre los integrantes</i> ”	Sí se presentan.	No se presentan necesariamente.
“ <i>Inexistencia de cuotas partes, puesto que todos sus integrantes son propietarios de la totalidad del bien o bienes que conforman la ‘comunidad en mano común’</i> ”	Sí sucede.	No sucede.
La “comunidad en mano común” es “ <i>una unidad patrimonial distinta al patrimonio de cada uno de sus integrantes</i> ”	Patrimonio autónomo que no se confunde con los patrimonios de cada cónyuge.	“ <i>La alícuota de cada copropietario se encuentra incluida en su respectivo patrimonio</i> ”
Acto de disposición de uno de los integrantes	“ <i>Únicamente la actuación conjunta de sus integrantes produce efectos respecto del bien</i> ”.	Obliga al copropietario sólo en su parte alícuota.

<p>“Titular del patrimonio de la ‘propiedad en mano común’ es una ‘colectividad unificada’ que, frente a terceros, opera como una individualidad”</p>	<p>El titular del patrimonio de la sociedad de gananciales es la sociedad conyugal, que actúa como un “ente abstracto, o diferenciado, de sus integrantes”.</p>	<p>El titular del bien es cada uno de los copropietarios en su parte alícuota.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Espinoza Espinoza, 2011.

En base a la revisión de las características, se puede afirmar que estas corresponden a la sociedad de gananciales (Espinoza Espinoza, 2011), tal cual como está regulada en nuestro ordenamiento; por lo que se entiende que tiene el mismo funcionamiento que dicha figura. Así, queda evidenciado que la sociedad de gananciales es una institución *sui generis* en nuestro ordenamiento peruano y que su naturaleza jurídica es la de una “comunidad en mano común” (concepto de origen germano).

En consecuencia, al tratarse de una comunidad *sui generis* sin cuotas ideales previamente determinadas, el cónyuge supérstite no puede disponer libremente de su cuota ideal sobre el bien sin que antes haya fenecido el régimen y se haya liquidado la sociedad de gananciales. Esto se debe a que los bienes sociales pertenecen a la sociedad conyugal como un patrimonio autónomo e indiviso, cuya titularidad corresponde conjuntamente a ambos cónyuges y/o a sus sucesores tras el fallecimiento.

5.2.3. Fundamento de la sociedad de gananciales

La sociedad de gananciales se sustenta en un principio de comunidad económica orientado al bienestar familiar, por encima de intereses individuales. Durante su vigencia, los bienes adquiridos a título oneroso pertenecen a ambos cónyuges, coexistiendo con los bienes propios de cada uno (Casación N°3899-2014 LIMA NORTE, 2023). Como señala Aguilar Llanos (2006), este régimen parte del presupuesto de que el matrimonio implica una unidad de vida también en el plano patrimonial; por tanto, la existencia de patrimonios completamente independientes podría atentar contra dicha unidad.

El objetivo de este régimen se diferencia del objetivo de la copropiedad, en tanto que se busca que los intereses de los cónyuges y la familia estén por encima del individualismo, el cual caracteriza a la copropiedad. Es por esto que en la sociedad de gananciales no existen cuotas ideales respecto del patrimonio; consecuentemente, no es posible que exista una afectación a alguno de los cónyuges de manera particular (Mejorada, 2002).

5.2.4. Marco jurídico de la sociedad de gananciales

Para analizar críticamente los puntos clave de la Resolución N° 540-2021, se requiere una revisión puntual del marco normativo de la sociedad de gananciales.

La sociedad de gananciales es el régimen patrimonial de la sociedad conyugal (Espinoza Espinoza, 2011), dentro del cual están comprendidos los bienes propios de cada cónyuge como los bienes sociales (artículo 301° del Código Civil). Los bienes que

comprende el régimen son los que cada uno de los cónyuges tenía antes de entrar al régimen como los que son adquiridos, por cualquier título, durante la vigencia del régimen (artículo 299° del Código Civil).

Asimismo, el Código Civil realiza una clasificación taxativa de los bienes que son propios y genera pautas para identificar los bienes sociales. Respecto a los bienes propios de cada cónyuge, el Código Civil menciona los siguientes:

“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.*
- 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.”*

Sobre el particular, se observa que los bienes propios son bienes que corresponden de forma exclusiva a cada uno de los cónyuges, que fueron adquiridos antes del matrimonio, o, durante a título gratuito u oneroso, pero, este último, siempre que su causa de adquisición haya precedido al régimen (Conceptos Jurídicos, s/f). Al respecto, cada cónyuge mantiene la facultad de administrar, disponer y gravar libremente de sus bienes propios (artículo 303° del Código Civil).

Ahora bien, en cuanto a las deudas, se debe tener en cuenta diversos supuestos. En primer lugar, sobre las deudas contraídas por cada cónyuge antes de la entrada en vigencia del régimen de sociedad de gananciales, estas se pagan con los bienes propios de cada uno, salvo que *“hayan sido contraídas en beneficio del futuro hogar, en cuyo caso se pagan con bienes sociales a falta de bienes propios del deudor”* (artículo 307° del Código Civil). En segundo lugar, sobre las deudas personales del otro cónyuge, los bienes propios de un cónyuge no responden por las deudas personales del otro, salvo que se haya contraído en beneficio de la familia (artículo 308° del Código Civil). En tercer lugar, el artículo 309° del Código Civil expresa que *“la responsabilidad extracontractual de un cónyuge no perjudica al otro en sus bienes propios ni en la parte de los de la sociedad que le corresponderían en caso de liquidación”*. Se puede observar que los bienes propios de un cónyuge no se confunden con las deudas personales del otro, aunque hayan sido contraídas antes o durante la vigencia del régimen, salvo cuando estas fueron contraídas en beneficio del hogar.

Respecto a los bienes sociales, se debe tener en cuenta que una de las reglas de calificación de los bienes es que *“todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario”* (inciso 1 del artículo 311° del Código Civil). No obstante, el Código Civil en su artículo 310° indica que, como regla, son bienes sociales todos los que no estén comprendidos en el artículo 302° (es decir, el que indica los bienes propios), además, incluye como bienes sociales a: (i) los bienes que los cónyuges adquieran por su trabajo; (ii) los frutos de los bienes propios y de la sociedad; (iii) las rentas de los derechos de autor; y, (iv) el edificio que se construya en el suelo que es propio de uno de los cónyuges a costa del caudal social, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.

Los bienes sociales pertenecen a ambos cónyuges en común (Conceptos Jurídicos, s/f), lo cual responde al fundamento de dicha figura; así, se tiene que la administración del patrimonio social corresponde a ambos cónyuges, es decir, hay una administración común de este. Por ello, para la disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales se requiere la intervención de ambos cónyuges; sin embargo, uno de ellos pueda ejercer dicha facultad unilateralmente con el otorgamiento de un poder especial por el otro cónyuge (artículo 315° del Código Civil). Asimismo, uno de los cónyuges puede facultar al otro para que asuma de manera exclusiva la administración respecto de todos o algunos bienes (artículo 313° del Código Civil).

Ahora bien, es importante tener en cuenta que la sociedad de gananciales puede haber contraído deudas o tener cargas, las cuales es relevante tenerlas presente con miras a la liquidación de la sociedad de gananciales. A saber, las cargas de la sociedad son las siguientes:

“Artículo 316.- Son de cargo de la sociedad:

- 1.- El sostenimiento de la familia y la educación de los hijos comunes.*
- 2.- Los alimentos que uno de los cónyuges esté obligado por ley a dar a otras personas.*
- 3.- El importe de lo donado o prometido a los hijos comunes por ambos cónyuges.*
- 4.- Las mejoras necesarias y las reparaciones de mera conservación o mantenimiento hechas en los predios propios, así como las retribuciones y tributos que los afecten.*
- 5.- Las mejoras útiles y de recreo que la sociedad decida introducir en bienes propios de uno de los cónyuges con consentimiento de éste.*
- 6.- Las mejoras y reparaciones realizadas en los bienes sociales, así como los tributos y retribuciones que los afecten.*
- 7.- Los atrasos o réditos devengados de las obligaciones a que estuviesen afectos tanto los bienes propios como los sociales, cualquiera que sea la época a que correspondan.*
- 8.- Las cargas que pesan sobre los usufructuarios respecto de los bienes propios de cada cónyuge.*
- 9.- Los gastos que cause la administración de la sociedad.”*

De esta manera, las deudas de la sociedad serán pagadas con los bienes sociales, pero a falta o insuficiencia de estos, el artículo 317° del Código Civil, señala que serán los bienes propios de cada cónyuge los que responderán a prorrata de las deudas que

contrajo la sociedad. El tema de deudas, tanto de la sociedad de gananciales como las del cónyuge supérstite, será desarrollado y explicado más adelante⁷.

Asimismo, la sociedad de gananciales puede fenecer por diversas causas, el artículo 318° del Código Civil establece las seis causales por las que se le pone fin a esta sociedad: (i) invalidación del matrimonio; (ii) separación de cuerpos; (iii) divorcio; (iv) declaración de ausencia; (v) muerte de uno de los cónyuges; y, (vi) por cambio de régimen patrimonial. Así, según el artículo 319° del Código Civil, para los cónyuges, el fenecimiento se produce desde *“la fecha de la muerte o de la declaración de muerte presunta o de ausencia; en la de notificación con la demanda de invalidez del matrimonio, de divorcio, de separación de cuerpos o de separación judicial de bienes; y en la fecha de la escritura pública, cuando la separación de bienes se establece de común acuerdo”*. Por otro lado, respecto a los terceros, el fenecimiento del régimen se considera desde su inscripción en el Registro Personal. Con ello, se puede observar que el Código Civil ha determinado, según las causales que generan su fenecimiento, distintos momentos que ponen fin a la sociedad de gananciales.

Ahora bien, una vez fenecido el régimen se procede, *necesariamente* (como se verá más adelante), a la liquidación de la sociedad de gananciales (artículo 298° del Código Civil). La liquidación conlleva un procedimiento que implica una serie de pasos a seguir para finalmente obtener los gananciales, que es el remanente que se distribuirá entre los cónyuges después de efectuado dicho procedimiento.

El primer paso, es realizar el inventario valorizado de todos los bienes de la sociedad (artículo 320° del Código Civil), que comprende tanto los activos (bienes propios como sociales) como los pasivos (obligaciones — deudas y cargas —), con excepción del menaje ordinario del hogar. En este caso, de haber acuerdo entre los cónyuges o, en caso de muerte, entre el cónyuge supérstite y los herederos, el inventario se puede realizar por documento privado con firmas legalizadas; sin embargo, de no haber acuerdo, se tendrá que realizar judicialmente. En segundo lugar, se deben pagar las obligaciones sociales y las cargas, para que, luego, los bienes propios, si quedasen, sean restituidos a cada cónyuge. Culminando este procedimiento, quedan los gananciales (artículo 323° del Código Civil), los cuales se deben dividir a la mitad (por partes iguales) entre los ex cónyuges o entre el cónyuge supérstite y sus herederos (Aguilar Llanos, 2006).

Para mejor entendimiento, las etapas del procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales se pueden apreciar de la siguiente manera:

- (i) Inventario valorizado de bienes;
- (ii) Pago de obligaciones sociales y cargas;
- (iii) Restitución de bienes propios a cada cónyuge (si quedasen luego de deducidos los pasivos);

⁷ Proponiendo diversos supuestos, vinculados con lo resuelto por el Tribunal Registral en la resolución materia de análisis, que traen consecuencias negativas para la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento.

- (iv) Distribución de gananciales por mitad (partes iguales) entre los cónyuges o, en caso de muerte, a sus respectivos herederos.

En ese sentido, se observa que la liquidación es una operación que se ejecutada con el objetivo de establecer qué le corresponde a cada uno de los cónyuges entre los activos y pasivos de la sociedad (Gaceta Jurídica, 2014). Solo tras este proceso se determina la parte adjudicada a cada ex cónyuge y/o heredero.

Asimismo, para poder iniciar el trámite de liquidación de la sociedad de gananciales (ya sea vía notarial o judicial), en caso de muerte, se debe presentar la copia certificada del acta de defunción, para que se lleven a cabo todos los pasos previamente explicados precedentemente. Una vez realizada la liquidación, esta debe ser inscrita tanto en el Registro Personal, junto con el fenecimiento de la sociedad de gananciales; como en el Registro de Predios, junto con la adjudicación de los bienes, para dar publicidad a la nueva situación jurídica de los bienes.

5.2.5. Importancia de la liquidación de la sociedad de gananciales

En el presente informe jurídico, se aborda la controversia respecto a la transferencia de cuotas ideales por parte del cónyuge supérstite (Delfín Tello) como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales a favor de un tercero (Gladys Tello). Para mayor concreción, el fallecimiento de Elia Ibáñez (ex cónyuge), que devino en el fenecimiento de la sociedad de gananciales, generó que Delfín Tello transfiera la cuota ideal, que le corresponde como cónyuge supérstite, respecto del Inmueble. Sin embargo, no se debe perder de vista que dicha transferencia se realizó sin que se haya efectuado la liquidación de la sociedad de gananciales.

Ahora bien, previamente se ha abordado el tema del fenecimiento de la sociedad de gananciales, no obstante, es menester hacer una precisión respecto a dicha situación para entender la importancia de la liquidación de dicha sociedad (sobre todo por causa de muerte de uno de los cónyuges). Primero, se abordará cuándo, es decir, en qué supuestos, es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales; a saber: (i) por el fenecimiento de la sociedad de gananciales por causa de muerte y (ii) cuando existen bienes de por medio. Segundo, se abordará para qué es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales.

5.2.5.1. ¿En qué supuestos es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales?

5.2.5.1.1. Fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte

Respecto al primer supuesto, es necesario distinguir entre todas las causales de fenecimiento de la sociedad de gananciales y la causal de muerte de uno de los cónyuges, siendo esta última la que motiva el presente informe. Si bien la doctrina señala que, al fenecer la sociedad de gananciales, por cualquier causal, dicho patrimonio ya no se rige por las reglas especiales de la sociedad de gananciales, sino que pasa a ser regido por las reglas de copropiedad (Aguilar Llanos, 2006) — lo cual se

desarrollará más adelante —; la diferencia está en que en las demás causales puede mediar un *acuerdo* o *pacto* entre los ex cónyuges.

Si bien lo recomendable es que la liquidación de la sociedad de gananciales se lleve a cabo por vía notarial, este trámite resulta costoso, por lo que, en la práctica, los ex cónyuges pueden acordar entre ellos la división del patrimonio. En efecto, al fenecer la sociedad de gananciales por las demás causales que establece el artículo 318° del Código Civil puede mediar un acuerdo entre los ex cónyuges (sin necesidad de tramitarlo vía notarial), el cual tomaría la forma de una especie de “liquidación”, en donde se decida con qué bienes se va a quedar cada uno y cómo van a proceder con el pago de las deudas de la sociedad.

Por tanto, en realidad, en este supuesto no existiría, en estricto, el régimen de copropiedad entre ambos, porque ha habido un acuerdo en cuanto a la distribución del patrimonio social, el cual reemplazaría o convalidaría la liquidación y, consecuentemente, cada ex cónyuge sería propietario exclusivo de lo acordado. No obstante, en caso no haya consenso entre ambos cónyuges respecto a la división y distribución de los activos y la deducción de pasivos de la sociedad, se tendría que iniciar un proceso judicial para efectuar la correspondiente liquidación, y, por ende, se regirían por las reglas de copropiedad hasta que haya sentencia firme.

Por el contrario, es una situación totalmente diferente cuando se trata del fenecimiento de la sociedad de gananciales por causa de muerte de uno de los cónyuges, pues, en este caso, resulta claro que no ha podido haber un acuerdo de por medio respecto a la división y distribución del patrimonio social. En este supuesto, al fallecer uno de los cónyuges fenecer la sociedad de gananciales, con lo cual, el cónyuge supérstite se convierte en copropietario junto con la sucesión del causante (si hubiere). Tal como sucede en el presente caso, pues, Delfín Tello, como cónyuge supérstite, se convierte en copropietario del Inmueble junto con la sucesión de Elia Ibáñez (Vicente Tello y Delfín Tello, como herederos forzosos).

De acuerdo con la situación planteada, es indispensable que se lleve a cabo la liquidación de la sociedad de gananciales, en la medida que no pudo haber un acuerdo previo entre los ex cónyuges respecto a la división y distribución de activos y pasivos del patrimonio social.

A modo de ejemplo, en el caso de fenecimiento de la sociedad por alguna de las otras causales, la distribución de activos se hará por acuerdo, ya sea de forma equitativa (50% de los bienes para uno de los cónyuges y 50% de los bienes para el otro) o como ellos decidan hacerlo. Sin embargo, en el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte se necesita de la liquidación, pues se entiende que, al no haber acuerdo, a cada ex cónyuge le correspondería el 50% del bien (o de cada uno de los bienes) como copropietarios del mismo. No obstante, es el 50% de las acciones y derechos de las que ellos eran titulares. En este caso, Delfín Tello y Elia Ibáñez eran titulares del 66.66% respecto del Inmueble, por lo que, el 50% de ese porcentaje sería una alícuota del 33.33% cada uno. Pero, se debe tener en cuenta que a ese porcentaje (66.66%) se le debe deducir los pasivos de la sociedad (deudas y cargas), con lo cual, el porcentaje

que le corresponde a cada uno podría variar en función de ello (como se desarrollará más adelante).

Por tanto, queda claro que la única manera de poder identificar y repartir correctamente los gananciales es a través de la liquidación de la sociedad de gananciales. Además, con este procedimiento se asegura que no se afecten los derechos de las personas que les corresponden dichos gananciales; en este caso, Delfín Tello, como cónyuge superviviente y la sucesión de Elia Ibáñez (es decir, Vicente Tello y Delfín Tello, como herederos forzosos).

5.2.5.1.2. Cuando existen bienes de por medio

Respecto al segundo supuesto, se debe mencionar que lo más adecuado es que el fenecimiento y la liquidación de la sociedad de gananciales se inscriban de manera conjunta en el Registro Personal, para que se pueda dar cuenta de los gananciales que hay, y que, luego, los trámites se hagan de manera más celeridad y ordenada a fin de realizar e inscribir, en el caso de muerte, la consecuente sucesión intestada.

Sin embargo, si bien es lo recomendable, no se presenta así en todos los casos, ya que es posible hacer la sucesión intestada sin haber liquidado la sociedad de gananciales. Esta situación se puede dar bajo dos supuestos: (i) se puede dar el inicio de la sucesión intestada con la declaración de herederos, sin embargo, para poder realizar la división y partición de los bienes si se tiene que realizar la liquidación a efectos de determinar los gananciales y, así, identificar qué bienes conforman la consecuente masa hereditaria; (ii) es posible no realizar la liquidación cuando no hay bienes de por medio, por ejemplo, en el caso que solo haya una poca cantidad de dinero en el banco, se realiza la sucesión intestada y los herederos se distribuyen el dinero sin necesidad de hacer el trámite de liquidación.

Al respecto, estos supuestos demuestran que la liquidación de la sociedad de gananciales es un procedimiento importante que se debe de realizar de manera necesaria e indispensable cuando existan bienes (sobre todo inscritos) de por medio, a fin de identificar los bienes gananciales (y su división) y, así, determinar qué conforma la consecuente masa hereditaria de la sucesión intestada. Además, el fenecimiento de la sociedad de gananciales *“origina una situación jurídica en la que hay un patrimonio indiviso regido por las reglas de la copropiedad, situación jurídica que permanecerá inalterable mientras no se solicite la liquidación”* (Aguilar Llanos, 2006, p. 342).

Adicionalmente, es importante recordar que la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales figure tanto en el Registro Personal (junto con el fenecimiento de la sociedad) como en el Registro de Predios (junto con la adjudicación de los bienes, en la partida del inmueble) para dar publicidad de la nueva situación jurídica de los bienes; es decir, para que se tenga conocimiento del cambio de titularidad del bien y genere oponibilidad frente a terceros. En caso se haya realizado la sucesión intestada, esta se debe materializar también en el Registro de Sucesiones Intestadas.

5.2.5.2. ¿Para qué es importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales?

Antes de responder directamente a la pregunta, se debe esclarecer un tema que ha sido mencionado a lo largo del informe. Como se mencionó anteriormente, al fenecer la sociedad de gananciales, se crea un estado de indivisión postcomunitario de los bienes, por lo que, comienzan a regir automáticamente las reglas de la copropiedad, con lo cual, los ex cónyuges o el cónyuge supérstite y los herederos se convierten en copropietarios del patrimonio indiviso. En el presente caso, al haber fallecido la ex cónyuge, Elia Ibáñez, es su sucesión (Vicente Tello y Delfín Tello, como herederos forzosos) la que es copropietaria junto con Delfín Tello, como cónyuge supérstite, del 66.66% respecto del Inmueble y, por tanto, titulares de la mitad de los gananciales respectivamente.

De esta manera, por el solo fenecimiento, los derechos sobre la masa ganancial pasan *ipso facto e ipso iure* a los ex cónyuges, en este caso, al cónyuge supérstite, Delfín Tello, y a la sucesión de Elia Ibáñez. Con lo cual, cada uno goza de una alícuota⁸, en principio, del 33.33% (que refleja la masa ganancial dividida en partes igual), sobre el Inmueble. En ese sentido, en base a las reglas de la copropiedad, cada copropietario tiene propiedad exclusiva sobre su cuota ideal, lo que implica que gozan de los atributos de la propiedad sobre ella (Mejorada, 2002), es decir, pueden disponer, usar y disfrutar de su cuota ideal; no pudiéndose pactar la no disposición de su alícuota.

Sin embargo, si bien Delfín Tello, como cónyuge supérstite, es copropietario (y, por tanto, titular de la mitad de los bienes gananciales) y, en principio, podría disponer de su alícuota en base a las reglas de copropiedad; considero que, en el caso particular del fenecimiento de la sociedad de gananciales (sobre todo por muerte de uno de los cónyuges), el cónyuge supérstite (ni los herederos) no puede disponer de su derecho (alícuota) sin que haya habido una previa liquidación de la sociedad de gananciales. En efecto, al no haberse liquidado la sociedad, además de existir una indefinición respecto del porcentaje o *quantum* de la alícuota que le corresponde a cada uno (ya que no se han deducido los pasivos), el cónyuge supérstite aún no tiene acceso a este derecho para concretar cualquier acto de disposición sobre él.

Si bien el Tribunal Registral estableció el POO aprobado en el Pleno LXXXVII en el que le resta importancia a la liquidación de la sociedad de gananciales, al disponer que no es necesaria su tramitación en casos como el *submateria*; resulta relevante preguntarse, entonces, por qué y para qué existe el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales (sobre todo en los casos de fenecimiento de dicha sociedad por muerte de uno de los cónyuges).

Principalmente, considero que la liquidación de la sociedad de gananciales es necesaria por tres razones. Primero, para definir o determinar el *quantum* (porcentaje) del derecho (alícuota) que le corresponde a cada uno de los ex cónyuges (y que, por tanto, pueda existir una transferencia segura). Segundo, permite la correcta identificación y reparto de los gananciales (así como determinar la conformación de la consecuente masa

⁸ **Artículo 969° del Código Civil.**- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

hereditaria). Tercero, permite que los ex cónyuges tengan un acceso real al derecho (alícuota) para que, así, puedan concretar cualquier acto de disposición sobre este.

Para explicar de manera más adecuada la última razón mencionada, corresponde hacer una analogía con la figura de la sucesión intestada. En la sucesión intestada, la transmisión de bienes, derechos y obligaciones de una persona fallecida a sus herederos se produce *ipso facto e ipso iure*, es decir, que la herencia se transmite desde el mismo instante de la muerte del causante sin necesidad de ningún acto o trámite por parte de los herederos (al igual que con el fenecimiento de la sociedad de gananciales)⁹. Sin embargo, si bien los herederos son titulares de los derechos sucesorios, aún se necesita llevar a cabo un procedimiento de sucesión intestada para formalizar la transferencia, que implica determinar o declarar legalmente a los herederos, repartir los bienes e inscribir la sucesión en el registro correspondiente, otorgando publicidad a la nueva situación jurídica de los bienes.

En ese sentido, al igual que con el procedimiento de sucesión intestada, si bien los ex cónyuges son titulares del derecho que les corresponde por el fenecimiento de la sociedad de gananciales, para que estos tengan un acceso real a este, deben realizar el procedimiento de liquidación de dicha sociedad, en aras de la seguridad jurídica. Ello, debido a que, mediante la liquidación, se podrán identificar los gananciales, tener un *quantum* definitivo del derecho, hacer un correcto reparto de los gananciales y podrán concretar cualquier acto de disposición sobre este derecho. Todo ello para que exista un orden en el tráfico jurídico, se proteja la seguridad jurídica y, con ello, los derechos de terceros.

5.2.6. Ambigüedad respecto al quantum de la alícuota que corresponde a cada ex cónyuge por el fenecimiento de la sociedad de gananciales

En el caso analizado, se evidencia el riesgo que supone la falta de certeza sobre el *quantum* del derecho transferido por el cónyuge supérstite, lo que afecta gravemente la seguridad jurídica. En el presente caso, Delfín Tello dispuso de la cuota ideal que le corresponde como cónyuge supérstite de la sociedad de gananciales, pero sin que se haya realizado la liquidación previa, lo cual, por las razones expuestas, no resulta correcto en aras de la seguridad jurídica.

Al respecto, se debe caer en cuenta en que la cuota ideal que Delfín Tello adquirió como consecuencia del fenecimiento no está liquidada, por tanto, esta representa no solo la propiedad respecto del Inmueble (activo), sino que también incluye los pasivos de la sociedad, es decir las deudas y cargas que contrajo la sociedad de gananciales. En ese sentido, la liquidación es de suma relevancia en la medida que con ella se saldan las deudas y cargas. Por tanto, se aprecia que, de existir deudas y cargas que no han sido pagadas, crea incertidumbre respecto al porcentaje definitivo de la alícuota que Delfín Tello transfirió, lo que genera inseguridad jurídica en el ordenamiento.

⁹ Artículo 660° del Código Civil.- Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

En ese sentido, Delfín Tello ha transferido una cuota ideal sin tener certeza sobre su *quantum* definitivo, en tanto que, si bien ostentaba el 33.33% respecto del Inmueble (la mitad de los bienes gananciales, que era de 66.66%), dicho porcentaje podría variar en función de la (posterior) liquidación de la sociedad (pago de obligaciones sociales y cargas). Por tanto, se afirma que, sin la previa liquidación, el *quantum* de la cuota ideal resulta indefinido (Aguilar Llanos, 2006). De esta manera, ha transferido un derecho que contiene una indefinición respecto de su *quantum*.

Sobre el particular, es evidente que existe una clara ambigüedad e indeterminación respecto al porcentaje exacto de la cuota ideal que ostenta el cónyuge superviviente y que ha sido materia de transferencia, lo cual es sumamente riesgoso para la compradora (Gladys Tello) como para futuros adquirentes. Además, se pone en riesgo el crédito de los acreedores tanto de Delfín Tello como de la sociedad de gananciales, y los derechos de la sucesión de la ex cónyuge, Elia Ibáñez.

5.2.6.1. Supuestos que demuestran la inseguridad jurídica por la transferencia de la alícuota cuyo quantum es indefinido

Al respecto, se analizarán una serie de supuestos, en relación a la falta de pago de deudas de la sociedad conyugal, para demostrar la inseguridad jurídica que representa la transferencia de la alícuota del cónyuge superviviente con un *quantum* indefinido y las posibles consecuencias negativas a distintos sujetos. Los supuestos que serán materia de análisis son los siguientes: (i) deudas personales; (ii) deudas sociales; y, (iii) deudas contra el bien (en este caso, el Inmueble).

5.2.6.1.1. Deudas personales

Como se mencionó de manera previa, las deudas personales se refieren, según el artículo 307° del Código Civil, a las deudas contraídas con anterioridad a la vigencia del régimen de la sociedad de gananciales por cada cónyuge. Por regla general, estas deudas personales son pagadas con los bienes propios de cada cónyuge respectivamente, por tanto, no se tendría que afectar los bienes sociales ni los bienes del otro cónyuge (Aguilar Llanos, 2006).

No obstante, existen dos casos dentro de esta regla que permiten que las deudas sean pagadas por otros bienes distintos a los propios del cónyuge deudor. El primer caso, se encuentra dentro del artículo previamente citado (es decir, una deuda contraída antes del matrimonio). Esta se refiere a que si la deuda fue contraída en beneficio del futuro hogar y el cónyuge deudor no tiene bienes propios, la deuda debe ser pagada con los bienes sociales, pues "*los bienes están destinados al servicio del hogar*" (Aguilar Llanos, 2006, p. 332). El segundo caso, se refiere al regulado en el artículo 308° del Código Civil, en donde, durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, uno de los cónyuges contrajo una deuda a título personal, por lo que debería ser pagada con los bienes propios de este. Sin embargo, si el cónyuge deudor carece de bienes propios y si dicha deuda se contrajo en provecho de la familia, entonces los bienes propios del otro cónyuge resultan afectos al pago de dicha deuda (Aguilar Llanos, 2006).

Asimismo, existe un caso en el que los bienes propios de los cónyuges pueden responder por las deudas sociales. Este se presenta en el artículo 317° del Código Civil, en el cual señala que, si no hay bienes sociales o estos no son suficientes para pagar las deudas, los bienes propios de cada cónyuge deberán responder a prorrata por dichas deudas; es decir, en proporción a sus respectivos montos (Aguilar Llanos, 2006).

Ahora bien, corresponde plantear una serie de posibles supuestos para el caso materia de análisis, en virtud de cómo se realizó la transferencia de cuota ideal (es decir, sin la previa liquidación). Es así que, en el supuesto en que Delfín Tello – cónyuge supérstite – tenga una deuda personal, su acreedor se puede ver perjudicado, en la medida que no se ha determinado con qué bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge se cuenta; pues, ello podría variar en función al pago correspondiente de las deudas sociales, por lo que se podría no tener bienes con qué pagar la deuda personal.

Además, en el caso en que este sea el único bien del cónyuge supérstite (Delfín Tello), se estaría en un problema, ya que, al haber transferido su cuota ideal a un tercero, su acreedor no tendría con qué cobrar su crédito (artículo 307° del Código Civil). En este supuesto, el acreedor perjudicado tendría que esperar a que se realice la sucesión intestada para que pueda cobrar dicho crédito con la cuota hereditaria que obtendría Delfín Tello, sin tener certeza de si esta llega a cubrir el monto que adeuda. En ese sentido, se aprecia que la liquidación, como acto previo, es sumamente relevante inclusive para este supuesto, pues es probable que se llegue a afectar a los acreedores del cónyuge supérstite.

5.2.6.1.2. Deudas sociales

Es preciso tener claro que las deudas sociales “(...) *solo afectan a los bienes sociales por intermedio de uno o ambos cónyuges que se obligan personalmente, pero en beneficio de la sociedad*” (Aguilar Llanos, 2006, p. 336). Ahora bien, son deudas sociales aquellas que (i) fueron contraídas por los cónyuges dentro de su facultad de disposición de bienes de la sociedad o (ii) las que se centran en levantar las cargas tipificadas en el artículo 316° del Código Civil (Aguilar Llanos, 2006). Estas se deben percibir como obligaciones de la sociedad de gananciales, las cuales han sido contraídas en el beneficio de la familia. En principio, se entiende que las deudas sociales son pagadas con los bienes sociales, sin embargo, aquí entra a tallar lo regulado en el artículo 317° del Código Civil (previamente comentado).

En ese sentido, se puede dar situaciones en las que los acreedores de la sociedad de gananciales se ven afectados por no haber realizado la liquidación de manera previa a la transferencia de la cuota ideal. Una de estas situaciones es aquella en la que los acreedores sociales no pueden cobrar su crédito por haber insuficiencia de bienes sociales para cubrir la deuda (es decir, que la deuda excede la masa ganancial), con lo cual, corresponde aplicar el artículo 317° del Código Civil. Sin embargo, puede darse la situación en que también haya falta de bienes propios debido a que ya fueron utilizados para pagar las deudas personales o que simplemente no se cuenta con bienes propios; con lo cual, los acreedores sociales se ven afectados al no poder cobrar por completo su crédito.

5.2.6.1.3. Deudas contra el bien (en este caso, el Inmueble)

En caso existiese una deuda contra el Inmueble, por el principio de accesoriedad, que postula que lo “*accesorio debe seguir la suerte de lo principal*” (Coca, 2020), si se transfiere el bien, se transfiere con todo lo que este incluye (con deudas y cargas). Por tanto, las deudas y cargas que existan contra el Inmueble tendrán que ser pagadas por quien tenga la propiedad de dicho bien, en este caso, la adquirente, Gladys Tello. Con lo cual, tendrá que pagar la deuda con el derecho que adquirió, es decir, con la cuota ideal transferida por Delfín Tello, afectando de esta manera su derecho.

En ese sentido, al no haber liquidado la sociedad de gananciales de manera previa a la transferencia, generaría que estas deudas sociales específicas contra el bien tengan que ser pagadas con la cuota ideal resultante del fenecimiento de la sociedad de gananciales, debido a que esta alícuota representa la masa ganancial, con la cual se debe pagar las obligaciones que contrajo la ex sociedad conyugal. En consecuencia, la cuota ideal que adquirió Gladys Tello disminuiría, afectando su expectativa y derecho adquirido, pues compró la alícuota entendiendo que estaba adquiriendo el 33.33% de dominio sobre el Inmueble. Sin embargo, tras pagar deudas que resulten contra el bien (contraídas por los ex cónyuges), se quedaría con un *quantum* del derecho menor al esperado (o sin derecho), afectando la seguridad jurídica en las contrataciones y la confianza legítima en las relaciones jurídicas. Entonces, al ser una deuda social, esta se pagaría con ambas cuotas, es decir, con la cuota ideal que le corresponde a la sucesión de Elia Ibáñez y la que fue transferida a Gladys Tello (por Delfín Tello), afectando la adquisición de ambos sujetos.

Conforme a ello, se puede apreciar que este caso genera inseguridad jurídica en el marco de las transferencias y en el ordenamiento jurídico. En primer lugar, porque Gladys Tello adquirió un derecho con un *quantum* indefinido (ya que no se realizó la liquidación de la sociedad de gananciales); y, en segundo lugar, porque está circulando un derecho que contiene una indefinición en el ordenamiento jurídico, con lo cual, ante posibles próximas transferencias, se ampliaría la cadena de personas perjudicadas, acarreando más problemas. Ello, en virtud de que la cuota ideal se puede ver reducida en función al pago de deudas que se tenga contra el Inmueble.

5.2.7. Conclusiones

En conclusión, para transferir la cuota ideal derivada del fenecimiento de la sociedad de gananciales por causa de muerte, resulta indispensable efectuar previamente su liquidación, más aún si existen bienes involucrados. Tal como menciona Aguilar, una vez finalizado el régimen de sociedad de gananciales, corresponde realizar la liquidación, pues solo con ella se va a tener plenamente identificadas las cuotas de los ex cónyuges (Aguilar Llanos, 2006). En ese sentido, solo por medio de la liquidación se podría determinar el porcentaje definitivo de los gananciales que le corresponde al cónyuge supérstite y, por tanto, podría ser transferido, respetando así la seguridad que debe regir el tráfico jurídico y, por ende, a las relaciones jurídicas. De esta forma, realizar la liquidación previa asegura que no haya afectación a los acreedores de cada ex cónyuge por las deudas personales, como a los acreedores sociales por las deudas

comunes y las deudas contra el bien; ni a los derechos de Gladys Tello, de los herederos de Elia Ibáñez y/o de futuros adquirentes.

En relación con la cuestión central —la posibilidad de que el cónyuge supérstite disponga libremente de su cuota ideal sobre el inmueble—, se concluye que, si bien Delfín Tello tenía teóricamente dicha facultad bajo las reglas de copropiedad, en la práctica esta solo puede ejercerse previa liquidación del régimen, que permita identificar el *quantum* correspondiente. Con lo cual, el cónyuge supérstite no puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del Inmueble sin necesidad de tramitar previamente la liquidación de la sociedad de gananciales. Además, dicha cuota ideal no solo comprende activos, sino también deudas y cargas que deben ser atendidas. Por tanto, para preservar la seguridad jurídica, la confianza legítima y los derechos de acreedores y adquirentes, resulta imprescindible realizar la liquidación de la sociedad de gananciales antes de cualquier transferencia de cuotas ideales.

5.3. ¿El instrumento público de compraventa y el asiento registral deben expresar el porcentaje de cuotas ideales que el cónyuge supérstite está transfiriendo o basta con indicar que se hace sobre la “integridad de su alícuota”?

En la Resolución N° 540-2021, el Tribunal Registral dispuso la inscripción de la transferencia de acciones y derechos por parte del cónyuge supérstite, Delfín Tello, a favor de Gladys Tello. En ese sentido, se procedió a extender el asiento registral 00006 de compraventa; sin embargo, no se indicó el porcentaje de la alícuota que se estaba transfiriendo (como si se hizo en el asiento 00004 con la compraventa de alícuotas del 33.33% a favor de Vicenta Tello y Karina Quispe). En efecto, el registrador se limitó a indicar que Gladys Tello ha adquirido “*la totalidad de acciones y derechos*” sobre el Inmueble que en la presente partida *le correspondían* a Delfín Tello. Esto genera una evidente incertidumbre respecto al porcentaje exacto que fue transferido por el cónyuge supérstite.

El Tribunal Registral sostiene en su análisis que las alícuotas transferidas por Delfín Tello están referidas específicamente a las que le corresponden como cónyuge supérstite por el fenecimiento de la sociedad de gananciales. Ello, en razón de que no se ha inscrito la sucesión intestada de Elia Ibáñez, por lo que no podrían ser las cuotas ideales que le corresponden como heredero. Con lo cual, indica en la Resolución N° 540-2021 que le corresponde el 50% de las cuotas ideales que le pertenecían a la sociedad conyugal, por ende, el Tribunal Registral advierte, desde un análisis de la partida registral, que le corresponde el 33.33% de alícuotas respecto del Inmueble.

5.3.1. Inconsistencias en la escritura pública de compraventa

Sin embargo, en la escritura pública de compraventa no queda claro si Delfín Tello está transfiriendo las acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite (gananciales) o también las que le corresponden como heredero de la ex cónyuge, Elia Ibáñez (parte de la masa hereditaria). A continuación, se analizará el contenido de la

escritura pública de compraventa de acciones y derechos, de fecha 16 de noviembre de 2020, por parte de Delfín Tello a favor de Gladys Tello:

“PRIMERO: ANTECEDENTES

(...)

**EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO DEL INMUEBLE (...),
CORRESPONDIÉNDOLE LA MITAD DE ACCIONES Y DERECHOS DE LA
SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE.**

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

**EL VENDEDOR MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO FORMALIZA LA
VENTA TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN
COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA
CLÁUSULA PRIMERA, A FAVOR DEL COMPRADOR, EN ESE SENTIDO, LA
COMPRADORA SERÁ PROPIETARIA DE LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y
DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN AL VENDEDOR EN LA PRESENTE
PARTIDA REGISTRAL.”**

(Énfasis agregado)

Al respecto, en la primera cláusula de la escritura pública se hace alusión a que, por el fenecimiento de la sociedad de gananciales, Delfín Tello es copropietario del Inmueble, correspondiéndole la mitad de la masa ganancial como cónyuge supérstite. Esta afirmación es correcta y ha sido previamente explicada en el presente informe.

Ahora bien, en cuanto a la segunda cláusula, al inicio si se especifica que la transferencia se realiza por las acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite, es decir, afirma que se refiere a los gananciales, dejando fuera la cuota ideal que le corresponde heredero de Elia Ibáñez. No obstante, en la última parte de dicha cláusula se señala que la compradora será propietaria de “*la totalidad de acciones y derechos que le correspondan al vendedor*”. Como es evidente, esta última frase genera que la redacción de la escritura pública no resulte clara.

Sobre el particular, se debe tener en cuenta que a la fecha de la escritura pública la ex cónyuge, Elia Ibáñez, ya había fallecido; con lo cual, los derechos sucesorios ya habían sido transmitidos *ipso facto* e *ipso iure*, en el mismo instante de su muerte, a sus herederos¹⁰ (como ya se mencionó anteriormente). En ese sentido, al afirmar que se transfiere la totalidad de acciones y derechos que le corresponde a Delfín Tello, habiendo ya fallecido Elia Ibáñez, hace que haya una duda razonable respecto a las acciones y derechos que se están transfiriendo. Ello, en razón de que, en este caso, al fallecer la ex cónyuge, se transmiten *ipso facto* e *ipso iure* tanto los derechos que le corresponden como cónyuge supérstite, como los que le corresponden como heredero. Entonces, resulta claro que a Delfín Tello le corresponden más derechos que solo los gananciales. Por tanto, al indicar la *totalidad*, sin discriminar ninguno, se puede llegar a entender que se refiere a todos los que le corresponde, es decir, tanto las acciones y derechos como cónyuge supérstite (gananciales), como las cuotas

¹⁰ **Artículo 660° del Código Civil.**- Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

ideales hereditarias como sucesor de Elia Ibáñez (parte de la masa hereditaria). Sin embargo, el Tribunal Registral, sin indicación de por medio, supuso que solo se refiere a las acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite (gananciales).

5.3.2. Indefinición del derecho transferido (origen y porcentaje)

De esta manera, el hecho que el asiento 00006 no especifique el origen ni el porcentaje del derecho transferido, genera que estas acciones y derechos estén indefinidas en dos sentidos. Primero, en la medida que existe incertidumbre sobre lo que se transfiere, por lo que, se podría alegar que existe una colisión entre dos fuentes de adquisición de derechos de propiedad. Por un lado, la adquisición de acciones y derechos, por derecho propio, como cónyuge supérstite por el fenecimiento de la sociedad de gananciales (gananciales); y, por otro lado, la adquisición de acciones y derechos (derechos sucesorios), por derecho derivado, como heredero de Elia Ibáñez.

Esto atañe a lo previamente explicado, pues, al no especificar el origen del derecho transferido, y al estar fallecida la ex cónyuge, cuando se dice “la totalidad de acciones y derechos” se puede entender que son todos los derechos que le corresponden a Delfín Tello (gananciales y derechos sucesorios). Es evidente que esta confusión e incertidumbre puede llegar a causar problemas en el futuro, ya que se puede afectar la garantía de la integridad de los derechos de los herederos. Esto último dado que, en ausencia de una clara especificación sobre el origen del derecho transferido (además de la falta de especificación del porcentaje de la alícuota), se podrían generar conflictos sobre la participación del cónyuge supérstite en la masa hereditaria, afectando los derechos de los demás herederos (en este caso, de Vicente Tello).

Ello, en razón de que la falta de precisión sobre el origen de la cuota ideal transferida puede generar ambigüedad respecto a lo que realmente se está disponiendo, en tanto que no hay claridad si el cónyuge supérstite está transfiriendo solo su parte ganancial o si está transfiriendo también su parte hereditaria. En ese sentido, ese vacío o imprecisión permite que, posteriormente, Delfín Tello alegue que no transfirió la alícuota que le corresponde como heredero, y pretenda recuperar una cuota adicional. Esto afectaría los derechos de los demás herederos, como Vicente Tello, y abriría la puerta a conflictos sobre la titularidad del inmueble.

Para intentar eliminar la incertidumbre respecto al origen del derecho que se está transfiriendo, resulta pertinente evaluar la verdadera intención del cónyuge supérstite: si este buscaba transferir únicamente los derechos gananciales o también desprenderse de los derechos sucesorios que eventualmente le corresponderían como heredero de Elia Ibáñez. Como se advierte de la redacción de la escritura pública, dicha intención no está claramente establecida.

Si la intención de Delfín Tello fue desprenderse de la totalidad de acciones y derechos que tenía sobre el Inmueble, considero que la operación realizada es ineficiente. Ello, debido a que en el momento que tramite la sucesión intestada de Elia Ibáñez, este volvería a ser copropietario del Inmueble, pero ahora con un porcentaje menor al que ostentaba antes como titular de la mitad de los gananciales, pues la alícuota de la

sucesión de Elia Ibáñez, además de ser liquidada, deberá ser dividida en partes iguales entre todos los herederos (es decir, entre Vicente Tello y Delfín Tello). En base a la lógica, si la intención del cónyuge superviviente era la transferencia de la totalidad de acciones y derechos que ostentaba sobre el Inmueble, lo ideal hubiera sido que este tramite la liquidación de la sociedad de gananciales y la sucesión intestada para, así, tener (y transferir) un porcentaje definido del derecho, que comprenda tanto a los gananciales como los derechos sucesorios que le corresponden. Esto último hubiese sido más eficiente desde una perspectiva práctica y de técnica registral, además de gozar de seguridad jurídica.

Segundo, existe indefinición de estas acciones y derechos, en tanto que no se tiene certeza sobre el *quantum* del derecho que se transfiere (ya sea que se trate de la alícuota que representa solo los gananciales o los gananciales más los derechos sucesorios). En efecto, ni en la escritura pública ni en el asiento registral se indica el porcentaje del derecho que se transfiere; ello, en razón de que no existe certeza sobre este al no haberse realizado la liquidación de la sociedad de gananciales (ni, en su caso, el procedimiento de sucesión intestada). Es únicamente mediante estos procedimientos que se puede determinar el porcentaje definitivo de la alícuota (como se explicó en el capítulo anterior).

De esta forma, la incertidumbre respecto del porcentaje del derecho inscrito puede llevar a confusión a terceros y generar inseguridad en el tráfico jurídico. La ambigüedad en el porcentaje podría generar litigios en el futuro, ya que la falta de claridad deja espacio a diversas interpretaciones (respecto al alcance de la titularidad o derecho de propiedad sobre el Inmueble). Es fundamental que el documento especifique el porcentaje para evitar disputas entre los herederos o futuros adquirentes sobre el *quantum* del derecho de propiedad realmente transferido. Es así que, resulta evidente que la especificación del porcentaje tanto en el instrumento público como en el asiento registral puede prever posibles controversias.

5.3.3. Crítica al criterio del Tribunal Registral

Ahora bien, la Resolución N° 540-2021 cita al XL y XLI Pleno del Tribunal Registral para sostener que no se necesita expresar el porcentaje concreto cuando un copropietario transfiere la integridad de su alícuota. El POO señala lo siguiente:

“TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

‘Cuando se transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.’”

Al respecto, considero que este POO no debe ser aplicable al caso concreto, ya que no toma en cuenta la situación específica de copropiedad en virtud del fenecimiento de la sociedad de gananciales. De la revisión del XL y XLI Pleno, se extrae que la discusión gira en torno al porcentaje que ostenta un copropietario de origen, donde dicho porcentaje está plenamente determinado y establecido tanto en el instrumento público como en el asiento registral. Este porcentaje solo puede variar en función a los actos de disposición que ejerza (sobre él) el copropietario. Con lo cual, se entiende,

sin problemas que el porcentaje que se transfiere, aunque no se especifique, es el porcentaje con el que cuenta el copropietario de origen.

Sin embargo, ocurre una situación diferente con la alícuota de un copropietario que tiene dicha calidad en virtud del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En efecto, si bien el cónyuge supérstite es copropietario y, por tanto, tiene una alícuota que corresponde a la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales, el porcentaje respecto a esta cuota ideal puede variar. Si bien a cada ex cónyuge (en este caso, al cónyuge supérstite y a la sucesión), en principio, le corresponde la mitad de los gananciales, al realizarse la liquidación de la sociedad de gananciales dicho porcentaje podría variar en función del pago de deudas y cargas (como se explicó en el acápite anterior). En ese sentido, resulta necesario que se consigne de manera expresa el porcentaje de la alícuota que se transfiere, ya que, en este caso particular, el porcentaje que ostenta un copropietario de este tipo podría variar en función al procedimiento de liquidación.

Asimismo, el POO señala que no se requiere indicar expresamente *en el título* el porcentaje transferido, lo cual considero que es un error, ya que, si este no lo contiene, el asiento registral tampoco lo hará. En este caso, no se indicó el porcentaje de la alícuota transferida en el instrumento público de compraventa ni, por tanto, en el asiento registral, lo cual afecta a la seguridad jurídica y principios registrales (como se desarrollará más adelante).

Adicionalmente, se debe mencionar que no resulta correcto que el registrador sea quien haga la distinción del origen del derecho, la división, cálculo y especificación del porcentaje del derecho que se quiere transferir para poder inscribir el acto de manera adecuada en el registro. La distinción, división, cálculo y especificación es una labor que corresponde al usuario al momento de redactar la minuta.

5.3.4. Vulneración a los principios registrales

La falta de especificación del porcentaje de la alícuota en el asiento registral genera la afectación a dos principios registrales: el de especialidad y el de publicidad registral. A continuación, se analizará cada uno de estos principios.

5.3.4.1. Principio de especialidad

La especialidad registral es un concepto del ámbito registral que, si bien no tiene regulación en el Código Civil, encuentra su base normativa en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, que señala que “*por cada bien (...) se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (...)*”. No obstante, la especialidad registral también está referida a la exigencia de que los derechos inscritos estén claramente determinados en cuanto a su objeto, titular y contenido.

En efecto, en sentido amplio, “*el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles (...)*” (Rimascca, 2015, p. 92) y, en sentido

estricto, se refiere a que por cada bien se deberá abrir una partida registral propia. El informe se centrará en el sentido lato de la especialidad registral.

En esa línea, el principio de especialidad o también llamado “principio de determinación o especificación” busca que los actos y derechos se inscriban (y publiciten) de manera ordenada, completa y clara; con la finalidad de que los terceros tengan pleno conocimiento de sus alcances y extensión (Rimascca, 2015). En ese sentido, “*los elementos del acto inscrito deben estar perfectamente determinados, tales como el bien, el titular registral, así como los derechos constituidos sobre dicho bien, a efectos de una adecuada publicidad*” (Rimascca, 2015, p. 53).

En base a ello, resulta evidente que el presente caso infringe el principio de especialidad, ya que tanto el instrumento público de compraventa como el asiento registral mencionan que la transferencia es respecto de “*la totalidad de acciones y derechos sobre el Inmueble*” que le corresponden a Delfín Tello. De esta forma, se observa que no se precisa el porcentaje específico de la alícuota que está siendo transferida, es decir, no establece de manera precisa el *quantum* del derecho real que se transfiere. Por lo que, existe una falta de determinación en los elementos del acto inscribible (compraventa).

Esta exigencia de claridad y precisión en la descripción del acto se debe a que, efectivamente, el porcentaje de la cuota ideal transferida es un elemento relevante para el conocimiento de terceros. Así, el principio de especialidad está íntimamente vinculado con el (contenido) asiento registral, pues la inscripción del acto se materializa a través del asiento, el cual debe reflejar con precisión los elementos (sujeto, objeto, contenido) del derecho real o situación jurídica (Rimascca, 2015). Ello, se refleja en los literales a) y d) del artículo 13° del RIRP¹¹.

Asimismo, el artículo 50° del RGRP indica el contenido general del asiento de inscripción, el cual deberá contener “*(...) un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título (...)*”. Entonces, es de suma importancia que el instrumento público detalle perfectamente los elementos del acto que son relevantes para el conocimiento de terceros, como, en este caso, el porcentaje de la cuota ideal, ya que, en virtud de dicho *quantum*, se podrá tener conocimiento y certeza respecto al alcance del derecho de propiedad que ostenta sobre el Inmueble. Por tanto, resulta indispensable que el instrumento público que formaliza la transferencia precise con

¹¹ **Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción**

El asiento de inscripción, (...), contendrá:

a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;

(...)

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

(...).

claridad el porcentaje de la cuota ideal que va a ser transferida, y que, por tanto, el asiento registral también lo refleje, en aras de la seguridad en la publicidad del acto y, por ende, en la seguridad en el tráfico jurídico.

En efecto, como menciona García García, el principio de especialidad está vinculado con la necesidad de dar claridad al Registro, al que *“solo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial”* (Rimascca, 2015, p. 53).

La falta de especificación del porcentaje de la alícuota genera imprecisión y, con ello, dificultad para determinar el alcance (*quantum*) del derecho real transferido. Por todo ello, se observa que este caso afecta manifiestamente a la especialidad registral.

5.3.4.2. Principio de publicidad registral

En base al artículo 3° del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (en adelante, “RSPR”), la publicidad registral consiste en *“la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros”*, otorgando seguridad jurídica. De esta forma, se alude a que la inscripción goza de publicidad registral en dos momentos o formas: la publicidad material y la publicidad formal.

En cuanto a la publicidad material, se alude al artículo 2012° del Código Civil, el cual implica una presunción *iure et de iure* de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones¹². Lo cual, deriva a los efectos que produce la inscripción que son: (i) la cognoscibilidad; (ii) inoponibilidad, y, (iii) legitimación¹³. En ese sentido, el contenido de las partidas registrales afecta a terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo (artículo I del Título Preliminar del RGRP).

En cuanto a la publicidad formal, se refiere a la publicidad que se brinda a través de fuentes documentarias (medios electrónicos o en soporte papel) para que las personas puedan acceder al conocimiento efectivo de la partida registral — del contenido inscripciones — (artículo II del Título Preliminar del RGRP y artículo 6° del RSPR). De esta forma, según el artículo 8° del RSPR, las fuentes documentarias de la publicidad formal son las siguientes:

“Artículo 8.- Fuentes documentarias de la publicidad formal

Las fuentes documentarias para brindar el servicio de publicidad formal son las

¹² **Artículo 2012° del Código Civil.**- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

¹³ **Artículo 5 del RSPR.**- Efectos de la publicidad material

Los efectos de la publicidad material son los siguientes:

a) Efecto de cognoscibilidad: El contenido de la partida registral afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, salvo disposición en contrario.
b) Efecto de inoponibilidad: Los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.
c) Efecto legitimador: El titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de la inscripción registral.

siguientes:

a) El **asiento registral** donde consta el acto o derecho inscrito.

b) La partida registral.

c) El título archivado.

(...)

El título que se encuentra en trámite no es fuente documentaria para brindar el servicio de publicidad formal.”

(Énfasis agregado)

Así, se debe tener en cuenta que la publicidad registral es la exteriorización de la información del asiento registral, que es el acto administrativo mediante el cual se extiende la inscripción que expresa el acto o derecho contenido en el título (artículo 2° del RSPR). En ese sentido, se puede observar que existe una vinculación entre el principio de publicidad registral y la especialidad registral, y que tienen como punto de encuentro el asiento registral. En efecto, según Rimascça, la publicidad registral cumple una doble función, por un lado, brinda seguridad en el tráfico jurídico y, por otro lado, otorga seguridad de los derechos subjetivos que se publicitan en el registro (2015). Es así que, para que *"la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. (...)"* (Rimascça, 2015, p. 24). Entonces, queda clara la necesidad de que los asientos registrales permitan conocer con certeza los derechos inscritos.

De esta forma, se debe resaltar que la publicidad registral exterioriza o divulga situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad *erga omnes* y así, tutelar los derechos y brindar seguridad en el tráfico jurídico (Rimascça, 2015). La publicidad registral brinda información relevante de las situaciones jurídicas registrales que constan en las partidas, por tanto, esta información debe ser correcta, determinada, clara y completa para que, efectivamente, estas declaraciones registrales otorguen certeza sobre el derecho que publicitan.

En base a lo expuesto, es evidente que la falta de especificación del porcentaje de la alícuota en el asiento registral constituye una afectación al principio de publicidad registral. La afectación al principio de publicidad no solo ocurre cuando la información que figura en el registro no es correcta o no refleja la realidad jurídica de los bienes o derechos, sino, también al haber información incompleta sobre el acto o derecho en el asiento registral. En este caso, existe una falta de información completa en el asiento (y que es relevante para el conocimiento de terceros); por lo que dicha imprecisión genera que las personas no conozcan de manera completa y clara la situación jurídica actual del Inmueble, pues no se tiene certeza sobre el porcentaje de la alícuota (es decir, del alcance del derecho de propiedad) del que es titular Gladys Tello.

Esta situación genera que se limite la capacidad de las personas para comprender el contenido del asiento, es decir, limita la cognoscibilidad en el sentido de que la información no es clara ni completa para que una persona pueda entenderla y saber qué derechos o, en este caso, el *quantum* de ellos, están inscritos. Asimismo, esta falta de especificación genera incertidumbre respecto al porcentaje transferido y, ahora, que

ostenta Gladys Tello, lo que afecta a la confianza en el sistema registral y entorpece el tráfico jurídico.

En ese sentido, un asiento registral que contiene datos genéricos o indefinidos vulnera el principio de publicidad registral, tal como ocurre en el presente caso. La falta de especificación del porcentaje de la alícuota transferida afecta el principio de publicidad registral, ya que al no estar completa la información en el asiento sobre el derecho transferido hace que no haya seguridad en la situación jurídica actual del Inmueble, pues no se tiene certeza sobre el porcentaje de la alícuota del que es titular Gladys Tello.

5.3.5. Conclusiones

A modo de conclusión, resulta indispensable que, en el caso del fenecimiento de la sociedad de gananciales (sobre todo por muerte), tanto el instrumento público como el asiento registral expresen el porcentaje de cuotas ideales que está transfiriendo. Ello, en razón de que la falta de especificación del *quantum* genera una indefinición de las acciones y derechos, con lo cual: (i) existe incertidumbre respecto al origen del derecho que se transfiere, ocasionando una colisión de fuentes de adquisición de derechos; y, (ii) no se tiene certeza respecto del *quantum* de la alícuota que se transfiere, lo que genera incertidumbre, inseguridad jurídica y posibles litigios con terceros y/o entre los herederos.

Además, esta imprecisión en el asiento registral genera una afectación a principios registrales, tales como el de especialidad y publicidad. Por tanto, ante la formalización e inscripción de un acto jurídico, se debe tener en cuenta los principios registrales, ya que estos garantizan la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento.

En ese sentido, es sumamente importante realizar la liquidación de la sociedad de gananciales inmediatamente y, de preferencia, tramitar la sucesión intestada antes de realizar cualquier transferencia; ya que, de esta forma, se podrá tener un derecho con un *quantum* definido y, así, proteger la seguridad en el tráfico jurídico. Por tanto, los notarios y registradores deben tener presente, al momento de formalizar actos, la importancia de la previa liquidación, la necesidad de expresar porcentajes específicos y definidos, y las consecuencias jurídicas que pueden ocurrir si ello no se realiza.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

La copia certificada del acta de defunción no es documento suficiente para acreditar la liquidación de la sociedad de gananciales y proceder con la inscripción de la transferencia de cuotas ideales. Este documento únicamente acredita el fallecimiento de una persona (y permite sustentar el fenecimiento de la sociedad de gananciales para su debida inscripción), mas no la liquidación de dicha sociedad (que requiere un procedimiento jurídico específico). El fenecimiento no puede equipararse o convalidar la liquidación de la sociedad de gananciales, ya que su naturaleza jurídica es distinta y ocurren en momentos diferentes. La (inscripción de la) transferencia de alícuotas, como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, exige *necesariamente*

que se realice mediante un procedimiento de liquidación, que determine el porcentaje patrimonial que le corresponde a cada ex cónyuge.

Asimismo, es criticable el actuar del notario público y del Tribunal Registral, ya que no cumplieron con su rol de control de legalidad al admitir este documento para acreditar tres supuestos distintos y formalizar un acto que contiene una indefinición. Con ello se ha desconocido categorías jurídicas, afectado el principio registral de tracto sucesivo, ignorado sus consecuencias prácticas y, por ende, afectado la seguridad jurídica. El POO¹⁴ aprobado en el Pleno LXXXVII perjudica a la calificación registral, en tanto que los registradores dejarían de realizar una adecuada calificación en mérito a que pueden inscribir un acto de esta naturaleza con la sola presentación de la copia certificada del acta de defunción. Lo cual, efectivamente, derrumba por completo el concepto de calificación registral y afecta la seguridad jurídica.

En el caso particular de fenecimiento de la sociedad de gananciales, sobre todo por muerte de uno de los cónyuges, el cónyuge supérstite no puede disponer libremente de su cuota ideal respecto del bien inmueble sin haber tramitado previamente la liquidación de dicha sociedad, más aún si existen bienes involucrados. Es únicamente mediante el procedimiento de liquidación que se podrá identificar planamente el *quantum* de la alícuota (gananciales) que le corresponde a cada ex cónyuge y que, por tanto, podrá ser transferido. La transferencia de la cuota ideal debería proceder en mérito de un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales, ya que con este se tendrá un derecho (alícuota) con un *quantum* definido y los gananciales repartirán de forma correcta, teniendo los ex cónyuges, desde ese momento, acceso real al derecho para concretar cualquier acto de disposición sobre este. La previa liquidación asegura los derechos de los acreedores, adquirentes y herederos; además de preservar y respetar la seguridad jurídica que irradia nuestro ordenamiento, la confianza legítima y las relaciones jurídicas.

Es necesario que, en el caso del fenecimiento de la sociedad de gananciales (sobre todo por muerte), el instrumento público de compraventa y el asiento registral expresen el porcentaje específico de cuotas ideales que el cónyuge supérstite está transfiriendo. La falta de especificación del *quantum* genera una indefinición de las acciones y derechos respecto del origen y del porcentaje del derecho que se transfiere, ocasionando una colisión de fuentes de adquisición de derechos; lo que genera incertidumbre, inseguridad jurídica y posibles litigios con terceros y/o entre los herederos. Esta imprecisión en el asiento registral genera una afectación a principios registrales, tales como el de especialidad y publicidad. Por tanto, los notarios y registradores deben tener presente, al momento de formalizar actos, la importancia de la previa liquidación, la necesidad de expresar porcentajes específicos y definidos, y las consecuencias jurídicas que pueden ocurrir si ello no se realiza; ello, en aras de garantizar la seguridad jurídica que rige nuestro ordenamiento.

El registro es la base de nuestro sistema de seguridad jurídica, por ende, solo puede admitir la inscripción de actos que estén plenamente determinados y gocen de certeza. El POO aprobado en el LXXXVII Pleno estaría debilitando la función de garante de la

¹⁴ Aprobado en el Pleno LXXXVII, que fue precisado por el CIX Pleno.

seguridad jurídica que tiene el registro. Este tipo de POO no contribuyen con la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento, por el contrario, estaría generando más confusiones y problemas que aciertos. Esta posición más “flexible” del Tribunal Registral, que prioriza la agilidad en el procedimiento registral sobre la formalidad, afecta principios registrales y genera incertidumbre e inseguridad jurídica; por lo que, si bien este POO puede tener utilidad en ciertos aspectos, todo se derrumba cuando se advierte que admite (y protege) que se inscriba una transferencia que contiene una indefinición, no teniendo certeza sobre lo que se transfiere.

El Tribunal Registral viene inscribiendo este tipo de actos con la intención de defender el POO, sin embargo, a partir de este surgen temas complicados que involucran indefiniciones y derechos de terceros. Es evidente que este POO no debería ser considerado conforme al principio de seguridad jurídica. En ese sentido, considero que el presente caso debería constituir un límite al POO, pues resulta sumamente complicado determinar cuáles son y qué porcentaje específico tienen las acciones y derechos que le corresponden a cada ex cónyuge. Por todo ello, considero que es requisito necesario inscribir la liquidación de la sociedad de gananciales como acto previo para que proceda la inscripción de la transferencia de cuotas ideales del cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de dicha sociedad.



BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Llanos, B. (2006). Régimen patrimonial del matrimonio. *Derecho PUCP*, (59), 313-355. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.200601.015>
- BENAVIDES, X. y DE TRAZEGNIES, C (s/f). Derechos y Obligaciones de los Copropietarios en el Código Civil Peruano.
- Casación N°3899-2014 LIMA NORTE. (2015, 02 diciembre). Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria (Mendoza Ramirez, E.) <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/02/Casacion-3899-2014-Lima-Norte-LPDerecho.pdf>
- Coca Guzmán, S. (2020, 27 abril). Derechos reales: ¿qué es la accesión?. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-accesion/>
- Conceptos Jurídicos (s/f). *Sociedad de Gananciales en Perú*. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/pe/sociedad-de-gananciales/>
- De la Puente y Lavallo, M. (1999). La sociedad de gananciales. *IUS ET VERITAS*, 9(18), 52-55. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15820>
- Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado
- Decreto Legislativo N° 295 - Código Civil
- Decreto Supremo N° 015-1985-JUS – Código de Ética del Notariado Peruano
- Díez- Picazo, L y Gullon, A. (1987). La Comunidad de Bienes. En Sistema de Derecho Civil (3ª ed., Vol. 3, pp. 83-84). Tecnos.
- El Comercio. (2022, 10 octubre) Reniec: ¿qué diferencia existe entre un acta de defunción y un certificado de defunción? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/lima/sucesos/reniec-que-diferencia-existe-entre-un-acta-de-defuncion-y-un-certificado-de-defuncion-como-registrar-una-defuncion-en-peru-tramites-rmmn-noticia/?ref=ecr>
- El Comercio. (2023, 02 mayo). Reniec: ¿qué es el acta de defunción, para qué sirve y en qué momento se debe tramitar? *El Comercio*. https://elcomercio.pe/respuestas/tramites/reniec-que-es-el-acta-de-defuncion-para-que-sirve-y-en-que-momento-se-debe-tramitar-tramites-partida-de-defuncion-revtli-noticia/?ref=ecr#google_vignette
- Espinoza Espinoza, J. (2011). Sustitución del régimen de sociedad de gananciales. En Espinoza Espinoza, J. y Atoche Fernández, P. (eds.). *Ley General del sistema concursal: Un análisis exegético*. Lima: Rhodas
- Gaceta Jurídica (2014). Código Civil Comentado Tomo II.
- Gobierno del Perú (2024, 06 marzo). *Obtener copia certificada de una partida o acta de nacimiento, matrimonio o defunción en la municipalidad*. <https://www.gob.pe/20414-obtener-copia-certificada-de-una-partida-o-acta-de-nacimiento-matrimonio-o-defuncion>
- Gobierno del Perú (2024, 17 abril). *Solicitar una partida de defunción en la municipalidad*. <https://www.gob.pe/51227-solicitar-una-partida-de-defuncion-en-la-municipalidad>
- Ley N° 26497 - Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil

- Mejorada, M. (2002). Entre la sociedad romana y la comunidad germánica: la sociedad de gananciales a la luz de la interpretación jurisprudencial. *Advocatus*, (007), 115-121. <https://doi.org/10.26439/advocatus2002.n007.2381>
- Morales, R. (2009). Hechos y actos jurídicos. *Foro Jurídico*, (09), 14-24. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18509>
- Resolución N° 097-2016-SUNARP - Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.
- Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN - Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos
- Resolución N° 281-2015-SUNARP-SN - Reglamento del Servicio de Publicidad Registral
- Rimascca, A. (2015). El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. *Gaceta Jurídica*.
- Silva, M. (s/f). Derecho Registral I. [Diapositivas de PowerPoint]. Pasión por el Derecho. <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/03/Derecho-registral-I.pdf>
- XL y XLI Pleno del Tribunal Registral





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 540 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 26 de marzo 2021

APELANTE : **GLADYS TELLO QUILCA**
TÍTULO : N° 2154888 del 18/11/2020.
RECURSO : Escrito presentado el 4/12/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales o un porcentaje menor que le corresponde a uno de los cónyuges o ex-cónyuges, respecto de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre que se encuentre inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS IDEALES DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

Cuando el cónyuge supérstite transfiera de la integridad de su alícuota, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga Delfín Gregorio Tello Rodríguez a favor de Gladys Tello Quilca, respecto del predio inscrito en la partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 16/11/2020 extendida ante notario de Lima Francisco Banda González.
- Copia certificada del acta de defunción de Elia Rosa Ibáñez y Polo de Tello expedida por certificador de la Jefatura Regional Lima-Reniec, Jorge Walter Casanova Hidalgo el 22/9/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Gladys Isabel Oré Guerra denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

[Se reestructura el defecto advertido por la registradora para mejor análisis]

Visto el reingreso subsiste la observación anterior:

1.- Revisado nuestro sistema se aprecia que a la fecha no se encuentra inscrita la sucesión de la titular registral Sra. Elia Rosa Ibáñez Y Polo, por ello sírvase indicar el número de partida registral y sede donde obra inscrita la sucesión a efecto de verificar que no existan más herederos declarados. De no encontrarse inscrita la sucesión deberá inscribirse en el Registro pertinente como acto previo a la formalización de la presente compraventa.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, el cual señala que en los casos de transferencia de cuotas ideales se deberá indicar la cuota ideal respecto de la totalidad del predio que es objeto de enajenación. Sin embargo, de la escritura pública de fecha 16/11/2020 autorizado por el Notario Dr. Francisco Banda González, se aprecia que se ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

Por lo que a efectos de proceder con lo solicitado se deberá subsanar la observación en los extremos señalados líneas arriba, guardando la formalidad establecida en el artículo 48 de la Ley del Notariado.

Base Legal: Art. 660, 2011 Código Civil, Art. 31, 32 Reglamento General de los Registros Públicos.

Con el reingreso del 4/12/2020, la registradora a cargo de la calificación del título *submateria* al determinar que el título acarrea defecto insubsanable, realiza la siguiente tacha sustantiva:

Se tacha el presente título luego de haber sido observado y reingresado; por adolecer de defecto insubsanable, de conformidad con el art. 43° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.07.2001

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

ACTO: TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Visto el reingreso subsiste la observación anterior por lo siguiente:

Como bien se cita tenemos el POO aprobado en el Pleno LXXXVII que a la letra dice: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal".

Posteriormente en el Pleno CIX fue aprobada una precisión al POO antedicho, mediante Acuerdo Plenario, cuya redacción es la siguiente: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

Al respecto podemos decir, que se trata de una figura sui generis, dado que nos encontramos frente a un precedente de observancia obligatoria aparentemente debilitado por un acto administrativo de menor rango (acuerdo plenario), recordemos que el Registrador se encuentra obligado a aplicar las normas y los precedentes, siendo así los acuerdos plenarios no conminan a la primera instancia.

La registradora que suscribe es de opinión que el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Personas Naturales y el fallecimiento es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Sucesiones respectivo, para ello la norma ha previsto un trámite notarial. La ley ha dispuesto que es el notario del profesional del derecho, facultado para evaluar las pruebas que se le presenten y asumir la responsabilidad del trámite celebrado, para lo cual se le ha asignado un procedimiento y un protocolo.

Siendo así, se tacha el presente título porque a criterio de la suscrita adolece de defecto insubsanable y queda a salvo el derecho del usuario de acceder a la segunda instancia registral.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Manifiesta que la sociedad de gananciales ha fenecido, acreditándolo con la copia certificada del acta de defunción de la Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, cumpliéndose el requisito prescrito en el artículo 318 del código civil y al amparo del acuerdo plenario CIX. No considera que sea indispensable que se acredite el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Sucesiones o en el Registro de Testamentos.

- Sobre la cuota ideal a transferir, hace mención que en la cláusula primera del parte notarial (párrafo final) se detalla que al vendedor le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge supérstite, en tal sentido, se está transfiriendo la integridad de acciones y derechos, cumpliendo con lo establecido en el XL Pleno Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P02055245 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida registral se encuentra inscrito el lote 18 de la manzana MZ U ubicada en el Pueblo Joven Matazango del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00003 consta inscrito la adjudicación del predio a favor de la sociedad conyugal integrada por Delfín Gregorio Tello Rodríguez y Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello.

En el asiento 00004 consta inscrito la compraventa de acciones y derechos (33.333 %) a favor de Vicente Damián Tello Ibáñez y Karina Quispe Poma, ambos solteros, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Delfín Gregorio Tello Rodríguez y Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede admitir la inscripción de la transferencia de alícuotas de propiedad del cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge.

- Si cuando el cónyuge supérstite transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde, es necesario que en el título se indique el porcentaje transferido.

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

2. El artículo 32 del mismo Reglamento General desarrolla los alcances de la calificación registral, señalando que esta comprende entre otros aspectos los siguientes:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...).

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...).”

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga Delfín Gregorio Tello Rodríguez -como cónyuge supérstite - a favor de Gladys Tello Quilca, respecto del predio inscrito en la partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima.

La registradora señala que al no encontrarse la sucesión inscrita de la titular registral Elia Rosa Ibáñez Y Polo, solicita que se regularice en el Registro pertinente la sucesión de la causante como acto previo a la formalización de la compraventa que solicita el cónyuge supérstite.

La apelante manifiesta que al fenecer la sociedad conyugal por fallecimiento de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, el deceso se acredita sólo con el acta de defunción para así el cónyuge supérstite proceda a la transferencia de las acciones y derechos que le correspondan.

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Por lo cual, esta Sala determinará cuál es el medio probatorio para acreditar el fenecimiento de la sociedad conyugal por fallecimiento, con el fin de que el cónyuge superviviente pueda disponer de sus acciones y derechos.

4. Al respecto corresponde citar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII¹ realizado en Lima el 13 de abril de 2012, donde se establece como criterio de interpretación:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

“Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo”.

Este precedente se sustentó en el criterio adoptado en la Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/6/2012, en donde se precisa que como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales se crea un estado de indivisión postcomunitario que tiene el propósito de mantener inalterable el patrimonio hasta su liquidación. Desde entonces, deja de estar regido por las normas de la sociedad de gananciales, para quedar sujeto a las prescripciones de la copropiedad; aunque seguirán aplicándose los principios rectores para la calificación de los bienes, los cuales contribuirán también a mantener el estado del patrimonio.

5. En el análisis de la Resolución aludida se cita a Max Arias Schreiber² cuando afirma que “Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales debe liquidarse el patrimonio. La primera operación es la realización de un inventario valorizado que comprenderá los bienes propios y sociales, como activo, y las obligaciones sociales, cargas y deudas comunes, como pasivo”³.

De igual modo la citada resolución argumenta que “el Código Civil prevé que luego de fenecida la sociedad de gananciales, se proceda al inventario valorizado de todos los bienes. Sin embargo, en el caso de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, es claro que forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, por lo que no se requiere

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de mayo de 2012.

² ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Código Civil Comentado. Tomo II. Derecho de Familia. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Junio, 2003. Lima, Perú. Pág. 408.

³ Op. cit. Pág. 420.

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

inventario, para tener certeza respecto a que se trata de un bien de la sociedad conyugal.”

Afirma el criterio jurisprudencial: “En lo que respecta al pago de las obligaciones y las cargas sociales –que exige la normativa civil-, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges o sus herederos deben cumplir con su pago, sea con el precio de la venta de los bienes sociales o no. De otra parte, si un bien está inscrito como bien social, es indudable que no es un bien propio y por lo tanto no se “reintegra” a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges (o sus herederos).

Agrega el colegiado: “En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges, cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos.”

Finalmente, la segunda instancia concluye: “En consecuencia, no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos pueda disponer de la cuota ideal que le corresponde. En cambio, para la adjudicación del predio (en propiedad exclusiva) a uno de los cónyuges, sí se requiere de la intervención de ambos cónyuges (o sus herederos) vía liquidación y subsecuente adjudicación, o división o partición o cualquier otro acto jurídico de transferencia.”

6. Cabe precisar que el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no regula el supuesto de transferencia de cuota ideal (50%) que efectúa un excónyuge sobre un bien que perteneció a la fenecida sociedad de gananciales.

El artículo 105 regula el supuesto de adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En este supuesto sí se requiere el documento de liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición, debiendo inscribirse el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales.

7. El presente caso está referido al fenecimiento de la sociedad de gananciales originado por la muerte de uno de los cónyuges; sin embargo, el precedente citado en el numeral 4, al precisar que es inscribible el acto de disposición realizado por uno de los cónyuges sin que se acredite la liquidación de la sociedad de gananciales, parte del supuesto que el solo fenecimiento convierte al régimen de comunidad de

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

bienes, derivado de la sociedad de gananciales en uno regido por las reglas de la copropiedad.

En el caso bajo análisis, no resulta admisible una tesis contraria a la antes esgrimida, ya que, en ambos casos de existir deudas de la sociedad de gananciales, estas deberán honrarse con los bienes de la sociedad conyugal.

Al respecto, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria, realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

8. En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de transferencia de alícuotas se aprecia que estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de la cónyuge, ya que de esta no deriva la legitimación del cónyuge supérstite para disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario del bien conjuntamente con los llamados a la herencia de la cónyuge.

El precedente de observancia obligatoria reseñado se refería a un fenecimiento de la sociedad de gananciales por causal de divorcio, distinto al caso de fenecimiento por muerte de uno de los cónyuges, en este caso, la defunción se inscribe en el RENIEC.

9. Revisada la partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al bien materia de transferencia, de acuerdo al antecedente registral mencionado en el antecedente registral -rubro II- de la presente resolución, verificamos que al cónyuge supérstite Delfín Gregorio Tello, le pertenece el **33.333 % de acciones y derechos** de la totalidad del predio *submateria*.

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

10. Ahora bien, conforme a la escritura pública del 16/11/2020 se aprecia que interviene en calidad de vendedor, Delfín Gregorio Tello Rodríguez de estado civil viudo, quien en la cláusula primera de la escritura pública manifiesta ser propietario del 50 % de cuotas ideales de la sociedad de gananciales, como cónyuge supérstite. Asimismo, en la cláusula segunda, transfiere sus acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite de la totalidad del predio. Por otro lado, en el instrumento público en mención, se advierte el inserto del acta de defunción de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, fallecida el 15/8/2020.

De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha de la escritura pública presentada (16/11/2020), Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello ya había fallecido (15/8/2020); y en tanto, no se encuentra registrada sucesión testamentaria ni intestada de esta persona, podemos concluir que con la presentación de su partida de defunción se acredita, a partir de la fecha del fallecimiento, el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre ésta y Delfín Gregorio Tello Rodríguez, y por tanto este último podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal sobre el predio submateria, como ha sucedido en el presente caso.

Cabe precisar que el cónyuge Delfín Gregorio Tello Rodríguez no está transfiriendo las cuotas ideales que le corresponderán en su calidad de heredero, pues efectivamente aún no se ha inscrito la sucesión de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, sino las cuotas ideales que le corresponden por fenecimiento de la sociedad de gananciales.

Consecuentemente, siendo que la transferencia rogada se encuentra conforme a lo establecido en las normas y criterios jurisprudenciales desarrollados, procede su inscripción.

En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 413-2018-SUNARP-TR-L del 21/2/2018, N° 1787-2018-SUNARP-TR-L del 3/8/2018, 1078-2014-SUNARP-TR-L del 6/6/2014, N° 1511-2014-SUNARP-TR-L del 14/8/2014 y N° 1243-2016-SUNARP-TR-L del 17/6/2016.

11. Ahora bien, la registradora observa que en la escritura pública del 16/11/20, el cónyuge supérstite ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.” (Lo resaltado es nuestro)

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

12. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano señala que “Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.”

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

13. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil.

Así, cuando el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

al comprador como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presenta al Registro, lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alcuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente, pues en este caso no existe desmembración o partición de las alcuotas sino que es la misma cantidad de alcuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alcuotas que le corresponden al vendedor en un determinado predio, conforme establece expresamente el artículo 96 del RIRP y se ha señalado en reiterada jurisprudencia.

En ese sentido, en el XL y XLI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión realizada los días 18 y 19 de diciembre de 2008, se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

“Cuando se transfiere la integridad de la alcuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

14. Revisada la escritura pública del 16/11/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González, se señala:

“[...]”

PRIMERA: ANTECEDENTES

[...] EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL AAHH. MATAZANGO, CAMINO REAL MZ U LT 18, DISTRITO DE ATE VITARTE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO P02055245 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, CORRESPONDIÉNDOLE LA MITAD DE ACCIONES Y DERECHOS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

EL VENDEDOR MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO FORMALIZA LA VENTA TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, A FAVOR DEL COMPRADOR, EN ESE SENTIDO, LA COMPRADORA SERÁ PROPIETARIA DE LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN AL VENDEDOR EN LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL.

LA VENTA COMPRENDE E INCLUYE EL ÁREA FÍSICA, SUPERFICIE, SERVIDUMBRES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ÁREAS COMUNES Y TODO CUANTO POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDA AL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ENTENDIÉNDOSE LA TRANSFERENCIA COMO UNA VENTA AD-CORPUS.

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE FORMALIZACIÓN DE COMPRA-VENTA, FUE LA SUMA DE S/. 12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES). MONTO QUE HA SIDO CANCELADO EN SU INTEGRIDAD Y EN EFECTIVO POR LA COMPRADORA CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. SIN MAS CONSTANCIA DE PAGO QUE LAS FIRMAS DE LAS PARTES PUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

[...]"

Del texto transcrito se puede extraer la siguiente información:

- El vendedor es copropietario de un porcentaje de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Matazango, Camino real, lote 18 de la manzana U, distrito de ate vitarte, provincia y departamento de lima, inscrito en la partida electrónica N.º P02055245 del Registro de Predios de Lima.
- Según la cláusula segunda (transcritas líneas arriba) el vendedor formaliza la venta total de acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite respecto del predio submateria.

Efectuado el análisis de la partida registral correspondiente al predio materia de transferencia (Nº P02055245) se advierte que como cónyuge supérstite le corresponde el 33.333 % de cuotas ideales respecto de la totalidad de predios.

Tenemos entonces que la compraventa de cuotas ideales contenida en la escritura pública del 16/11/2020 cumple con los requisitos establecidos por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora.**

RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Interviene la vocal suplente Karina Rosario Guevara Porlles designada mediante Resolución N° 072-2021-SUNARP/PT de 12 de marzo de 2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachada sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE (e) DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
KARIAN ROSARIO GUEVARA PORLLES



Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/03/2021 11:28:13-0500



Firmado digitalmente por:
ÁLAMO HIDALGO Pedro FAU
20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/03/2021 09:52:44-0500



Firmado digitalmente por:
GUEVARA PORLLES Karina
Rosario FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/03/2021 11:10:10-0500