

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



**Titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de
sociedad de gananciales**

Tesis para obtener el título profesional de Abogado

Que presenta:

Robert Steven Medina Gomero

Código: 20173191

Asesor:

Jorge Antonio Ortiz Pasco

Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, **Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco**, docente de la **Facultad de Derecho** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor de la tesis titulada:

Titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de sociedad de gananciales

Del autor:

Robert Steven Medina Gomero

Dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 25%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **13/05/2025**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: Lima, 7 de agosto del 2025.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: ORTIZ PASCO, JORGE ANTONIO MARTÍN	
DNI: 07919053	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3277-3898	

DEDICATORIA

*A mi muñeca, Margarita Ríos Rodríguez, que
desde el cielo estaría muy orgulloso de mí.*



AGRADECIMIENTOS

Primeramente, agradezco a Dios, nuestro señor todo poderoso, por ser el guía mi vida y permitirme cumplir una nueva meta académica, del cual me siento muy orgulloso.

A mi madre, Gladys Gomeró, por ser la mejor mamá del mundo, por darme su amor ilimitado y apoyo constante, por educarme correctamente y siempre querer lo mejor para mí. Gracias madre por estar siempre conmigo a pesar de la distancia.

A mi padre, Robert Medina, por ser el mejor papá del mundo, por enseñarme valores y principios, donde las acciones deben hablar por sobre las palabras. Gracias por siempre apoyarme y cuidar de todos en la familia.

A mi asesor, Dr. Jorge Ortiz Pasco, por su invaluable apoyo a lo largo de este proceso, por brindarme su confianza y su tiempo en absolver todo tipo de consultas. Infinitamente gracias doctor.

A mi compañera de vida, Valeria Mendoza, por su apoyo incondicional, su cariño y motivación, lo cual me ha permitido afrontar cada situación de la mejor manera. Gracias por compartir este proceso conmigo y sigamos creciendo profesionalmente juntos. Asimismo, agradecer a sus padres, Sr. Wilfredo y Sra. Sofía, así como a su hermana Natalia, por ser maravillosas personas, gracias por cada consejo positivo, por escucharme y apoyarme en este logro académico. Los quiero mucho.

Finalmente, agradecer a toda mi familia por confiar en mí, a mis abuelos, tíos, primos, gracias por ser parte de mi vida y por permitirme ser parte de su orgullo.

RESUMEN

El objetivo de la investigación es establecer la titularidad de las edificaciones construidas sobre bienes propios durante el régimen de sociedad de gananciales, analizando las normas, jurisprudencia y doctrina desde los ámbitos registrales, civiles y sociales; la hipótesis plantea que, estas edificaciones pertenecen a la sociedad de gananciales, aunque existen excepciones jurisprudenciales. Para ello, se optó por una metodología cualitativa con enfoque dogmático y analítico, utilizando la teoría fundamentada como diseño y el análisis documental como técnica; encontrando que, bajo este régimen las edificaciones sobre bienes propios se presumen bienes sociales, a menos que se demuestre lo contrario con pruebas claras y se destaca la importancia de que los criterios registrales y judiciales se alineen para evitar errores de clasificación que puedan generar injusticias, se identificó también la necesidad de reformas legislativas que resuelvan las ambigüedades sobre la titularidad de estos bienes. Con ello se concluye que determinar correctamente el origen de los recursos empleados en la construcción o adquisición de bienes es clave para garantizar la equidad en la liquidación de la sociedad de gananciales, subrayando la necesidad de adaptar las normas locales al contexto cultural y social, evitando la aplicación de criterios extranjeros sin un adecuado análisis.

Palabras Clave: Titularidad, Sociedad de Gananciales, Edificaciones.

ABSTRACT

The objective of the research is to establish the ownership of the buildings constructed on own property during the regime of community of acquisitions, analyzing the norms, jurisprudence and doctrine from the registry, civil and social fields; the hypothesis states that these buildings belong to the community of acquisitions, although there are jurisprudential exceptions. For this purpose, a qualitative methodology with a dogmatic and analytical approach was chosen, using grounded theory as design and documentary analysis as technique; finding that, under this regime the buildings on own property are presumed to be social property, unless the contrary is demonstrated with clear evidence and the importance of aligning registry and judicial criteria to avoid classification errors that may generate injustices is highlighted, it was also identified the need for legislative reforms to resolve the ambiguities about the ownership of these assets. It is concluded that the correct determination of the origin of the resources used in the construction or acquisition of assets is key to guarantee equity in the liquidation of the community property, underlining the need to adapt the local rules to the cultural and social context, avoiding the application of foreign criteria without an adequate analysis.

Key Words: Ownership, Community of Profit and Loss, Buildings.

ÍNDICE

RESUMEN	1
ÍNDICE	3
I. INTRODUCCIÓN	6
Introducción	6
Problema	7
Objetivo e hipótesis.....	8
Metodología	8
Justificación	9
Alcances del trabajo.....	10
CAPÍTULO I: Régimen de la sociedad de gananciales y las edificaciones como bienes sociales	11
1.1. Sociedad de gananciales.....	11
1.1.1. La familia	11
1.1.2. Principios de la familia	11
1.1.3. Bienes propios y sociales en el régimen de la sociedad de gananciales.....	14
1.1.4. Principios de calificación de los bienes de la sociedad de gananciales.....	15
1.1.5. Actos de administración y disposición de bienes propios y sociales	16
1.1.6. Fenecimiento y liquidación de la sociedad de gananciales	17
1.2. Derecho a edificar	18
1.2.1. Derecho a edificar	18
1.2.2. ¿Qué es la declaratoria de edificación?.....	19
1.2.3. Clases y tipos de edificación	19
1.2.4. Límites al Derecho a Edificar	21
1.2.5. Edificación sobre bien propio durante el régimen de sociedad de gananciales	23
1.3. Bienes sociales.....	24
1.3.1. Origen del Art. 310º del Código Civil	24
1.3.2. Características de los bienes sociales.....	25
1.3.3. ¿Qué nos dice el Tribunal Constitucional sobre los bienes sociales?	25
1.3.4. Teorías interpretativas del Art. 310º del Código Civil	27
1.3.5. Adjudicación de los bienes sociales respecto a la edificación sobre bienes propios en el derecho comparado	30
1.3.5.1. Código Civil español.....	30
CAPÍTULO II: Adjudicación de edificaciones a la sociedad de gananciales en sede registral	32
2.1. Inscripción de la adjudicación de edificaciones a favor de la sociedad de gananciales.....	32

2.1.1.	Calificación registral (procedimiento calificación).....	32
2.1.2.	Principios registrales	33
2.1.3.	Art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios	35
2.1.4.	Inscripción de la titularidad según el tipo de edificación.....	36
2.1.4.1.	Edificaciones en terreno propio	36
2.1.4.2.	Edificaciones en una edificación levantada	36
2.1.4.3.	Edificaciones sobre aires y/o azoteas.....	36
CAPÍTULO III: Criterios y fundamentos jurídicos de los Plenos Registrales y la jurisprudencia nacional.....		
3.1.	Análisis de los Plenos Registrales.....	37
3.1.1.	Pleno Registral CXXI (121) – 2014.....	37
3.1.2.	Pleno Registral CCXX (220) – 2019	39
3.1.3.	Pleno Registral CCLVI (256) – 2022.....	40
3.2.	¿Puede un precedente realizar una interpretación extensiva al sentido de la legislación?....	43
3.2.1.	El precedente registral.....	43
3.2.2.	Principios que justifican el precedente registral.....	44
3.2.3.	El precedente registral dentro del proceso administrativo (referencia a su aplicación en SUNARP Segunda instancia y/o en la calificación por los registradores).....	45
3.2.4.	¿La aplicación del Pleno Registral CCLVI (256) - 2022 mantiene la interpretación del Art. 310° del Código Civil? (hipótesis: no mantiene la interpretación).....	46
3.3.	Análisis de la jurisprudencia nacional	48
3.3.1.	Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque.....	48
3.3.2.	Casación N° 4516-2017 Del Santa.....	49
3.3.3.	Casación N° 2310-2018 La Libertad	50
3.3.4.	Casación N° 23805-2018 Cajamarca	53
3.3.5.	Casación N° 4640-2018 Arequipa	55
3.3.6.	Casación N° 3199-2010 La Libertad	59
3.3.7.	Casación N° 2303-2017 Lima Norte.....	61
3.3.8.	Casación N° 4234-2011 Ayacucho	63
3.3.9.	Casación N° 444-02 La libertad.....	64
3.3.10.	Casación N° 3804-02 Ayacucho	66
CAPÍTULO IV: Propuesta del autor.....		
4.1.	Postura del autor	69
4.2.	Propuesta de criterios para determinación de la titularidad	69
4.3.	Propuestas de modificaciones a la normativa y precedentes.....	70

CONCLUSIONES	72
BIBLIOGRAFÍA	74
JURISPRUDENCIA	77
ANEXOS	79



I. INTRODUCCIÓN

Introducción

El tema de la presente tesis versa sobre la determinación de la titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de la sociedad de gananciales. El presente estudio tiene una relevancia teórica, práctica y social, ya que esclarece los criterios y fundamentos jurídicos optados para la determinación del derecho de propiedad que les corresponde a los cónyuges en el régimen de la sociedad de gananciales, tomando en consideración la inversión de esfuerzos y recursos sociales con la finalidad de evitar injusticias y afectaciones a la familia y su patrimonio.

La investigación se sitúa en un contexto jurídico complejo que ha sido objeto de estudio en diversas jurisdicciones, especialmente en Europa. En países como España, el régimen de gananciales se encuentra regulado por el Código Civil, el cual establece que todos los bienes adquiridos durante el matrimonio son considerados gananciales, salvo que se demuestre lo contrario. Esta presunción ha generado un considerable número de litigios que involucran la clasificación errónea de bienes como gananciales cuando deberían ser considerados privativos y, por ende, los cónyuges se ven en la necesidad de aportar pruebas claras y contundentes para desvirtuar la naturaleza ganancial de los bienes.

Por otra parte, en América Latina la situación es análoga, aunque cada país presenta características particulares para la regulación del régimen de sociedad de gananciales. En México, por ejemplo, la jurisprudencia ha comenzado a abordar estos problemas de calificación mediante sentencias que enfatizan la importancia de documentar adecuadamente la naturaleza privativa o ganancial de los bienes desde el inicio del matrimonio, lo que implica proporcionar educación legal a las parejas que deciden casarse bajo el régimen de sociedad de gananciales, así como una mayor claridad en las normativas que regulan estos aspectos.

Al respecto de Perú, el régimen de sociedad de gananciales está claramente definido en el Código Civil, donde se establece que los bienes adquiridos durante el matrimonio son considerados gananciales, salvo aquellos que sean claramente identificados como propios, pero la falta de claridad en los criterios jurídicos, optados por la jurisprudencia, ha llevado a numerosas disputas sobre la titularidad de edificaciones construidas sobre bienes propios; ante ello, los Plenos Registrales N° 121 (derogado por el Pleno Registral N° 256) y N° 220 (aclarado por el Pleno Registral N° 256) han abordado esta problemática al establecer el criterio para

determinar, en sede registral, si una edificación debe considerarse un bien social o privativo, en caso se desvirtúe, en sede judicial, la presunción de ganancialidad establecida en el Art. 311° del Código Civil, sin embargo, por su parte el Pleno Registral N° 256 exceptúa las declaraciones de ampliación, modificación, remodelación, entre otros, del criterio establecido en los Plenos Registrales anteriores para las edificaciones, distanciándose de lo establecido en la norma civil.

Asimismo, el impacto de no tener clara la determinación de la titularidad de las edificaciones construidas sobre bienes propios durante el matrimonio, se aprecia en la realidad con el aumento de las disputas entre cónyuges dejando cabida a la afectación de los derechos del cónyuge no titular. En este contexto, la presente investigación resalta la urgencia por esclarecer criterios y fundamentos jurídicos que consideren, además del contexto legal normativo, también, las instituciones del derecho como la familia y sus fines.

Problema

La determinación de la titularidad de las edificaciones recae, en un primer momento, en sede administrativa, específicamente en los Registros Públicos, donde se gestionan los procedimientos sobre declaratoria, ampliación y modificación de fábrica, para ello la autoridad administrativa se ciñe a lo estipulado en el Art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a la normativa aplicable al procedimiento de saneamiento físico, a la jurisprudencia del Tribunal Registral en sus resoluciones emitidas y a los acuerdos de los Plenos Registrales.

En base a las referencias normativas y jurisprudenciales mencionadas en el párrafo anterior, los Registros Públicos han conformado criterios para la determinación de la titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de la sociedad de gananciales. En ese sentido, se determina que toda declaración de primera fábrica sobre terreno propio, dentro del régimen de la sociedad de gananciales, cuya fecha de terminación de construcción sea posterior a la fecha del matrimonio, producirá el cambio de titularidad sobre el inmueble, pasando, el inmueble y la edificación, de ser un bien propio a un bien social. En su defecto, en caso la fecha de terminación de la construcción sea anterior a la fecha del matrimonio, el inmueble y la edificación sobre este mantendrán su titularidad como bien propio. Asimismo, en lo que respecta a la ampliación de fábrica, realizada durante el régimen de sociedad de gananciales, sobre un bien propio y con una edificación preexistente, según lo establecido en

el Pleno Registral N° 256, no producirá el cambio de titularidad del terreno y la edificación a favor de la sociedad de gananciales, manteniéndose la titularidad como bien propio.

Las observaciones y conclusiones de los Registros Públicos suelen ser apeladas por los solicitantes, ya que pueden percibirse como una transgresión a lo establecido en el Art. 310° del Código Civil, en este contexto, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de los Registros Públicos, los procedimientos realizados ante esta entidad son de carácter no contencioso, por lo que los administrados se hallan facultados para proseguir en la vía judicial con la finalidad de hacer prevalecer sus intereses; es en esta instancia donde se ponen sobre análisis también los criterios de la autoridad jurisdiccional para la determinación de la titularidad.

Objetivo e hipótesis

El objetivo de la presente investigación es determinar a quién corresponde la titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de sociedad de gananciales, para lo cual se realiza una revisión exhaustiva de la norma, jurisprudencia y doctrina competente en los ámbitos registrales, civiles y sociales.

Ante este objetivo, la hipótesis de la presente investigación consiste en que la titularidad de las edificaciones construidas sobre bienes propios durante el régimen de sociedad de gananciales corresponde, como regla, a la sociedad de gananciales, sin embargo, se presentan excepciones a nivel jurisprudencial.

La consecuencia de la verificación de la hipótesis permitirá evidenciar que existe un criterio definido por el legislador a través de la norma, pero es en la aplicación de la norma, a cargo de las autoridades administrativas y operadores de justicia, que pueden surgir criterios contradictorios a esta.

Metodología

La presente tesis tiene un **enfoque cualitativo**, el cual, como precisan (Casasempere-Satorres y Vercher-Ferrándiz, 2020), se ocupa principalmente de datos no numéricos, ya que recopila conocimientos a través de entrevistas, observaciones y análisis textual, lo que permite a los investigadores explorar en profundidad temas complejos. Para efectos de la presente investigación, este enfoque permite centrar el análisis e interpretación de la doctrina, jurisprudencia y normas legales, con una comprensión profunda y detallada de sus implicancias en relación con el tema de la presente tesis.

El tipo de investigación desarrollado es el **dogmático** y **analítico**, que se ocupa, primordialmente, del análisis, interpretación y aplicación de normas legales y tiene como objetivo construir un marco teórico en torno a estas normas sin verificar necesariamente su implementación práctica en escenarios del mundo real (Tantaleán, 2016). Este tipo de investigación permite analizar las instituciones jurídicas relevantes para el contexto del presente estudio, tales como el régimen de sociedad de gananciales, la familia, el derecho de propiedad y las normas relacionadas con la construcción y titularidad de las edificaciones.

El diseño considerado para la presente investigación es el de **teoría fundamentada**, ya que, como indica (Salgado, 2007), es un diseño que busca desarrollar proposiciones teóricas directamente a partir de los datos recopilados. Este diseño permite que los hallazgos en la revisión de la doctrina, jurisprudencia y normas legales guíen la formación de nuevas teorías. La técnica aplicada en la investigación es el **análisis documental**, el cual permite la sistematización y síntesis de datos cualitativos para triangular la información combinando diferentes fuentes (Guevara, 2019). Con la técnica de análisis documental se permite la revisión, análisis y contraste de información proveniente de distintas fuentes, tales como normativa, precedentes judiciales, plenos del Tribunal Registral, reglamentos, leyes especiales y doctrina nacional e internacional relevante.

Finalmente, el instrumento empleado en la presente tesis ha sido la **ficha de análisis documental**, la cual ha permitido un registro de la información recabada y de cada una de las fuentes de datos, permitiendo agrupar ordenadamente la información diversa e ideas relevantes, lo que facilita el desarrollo eficaz, detallado y específico de la investigación (Casasempere-Satorres y Vercher, 2020).

Justificación

La presente investigación halla su justificación en determinar la titularidad de las edificaciones construidas sobre bien propio durante el régimen de la sociedad de gananciales, la cual es una situación que incide en el común de los ciudadanos y que afecta directamente sobre su patrimonio familiar.

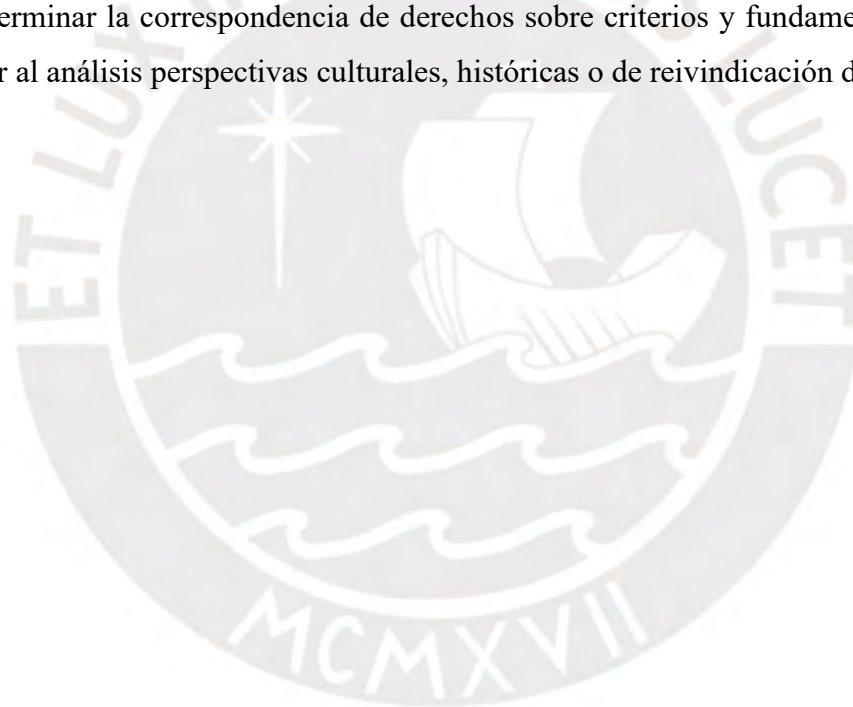
Además, la presente investigación se encuentra justificada por su contribución al ámbito del derecho sobre las nuevas perspectivas para la aplicación del Art. 310° del Código Civil y la comprensión del funcionamiento de la titularidad en edificaciones sobre bienes propios durante el régimen de la sociedad de gananciales, lo que permitirá a los abogados, asistentes,

registradores, jueces y profesionales del derecho civil, de familia y registral, aplicar los principios y criterios jurídicos en situaciones específicas relacionadas con la propiedad y los derechos de los cónyuges.

Alcances del trabajo

En base a la hipótesis planteada, la presente investigación se limita al estudio de la norma, la doctrina y la jurisprudencia nacional del Derecho Civil, de Familia y Registral, al respecto de la determinación de titularidad de edificaciones sobre bien propio durante el régimen de la sociedad de gananciales, por lo tanto, no es objeto de la presente investigación el estudio de las implicancias del tema de Tesis en el Derecho Tributario, Inmobiliario ni cualquier otra especialización que no sean las indicadas anteriormente.

Asimismo, el análisis de la norma, doctrina y jurisprudencia en la presente investigación se centra en determinar la correspondencia de derechos sobre criterios y fundamentos jurídicos sin incorporar al análisis perspectivas culturales, históricas o de reivindicación de minorías.



CAPÍTULO I: Régimen de la sociedad de gananciales y las edificaciones como bienes sociales

1.1. Sociedad de gananciales

1.1.1. La familia

Conforme con lo señalado por Molina (2017), la institución de la familia es una entidad social que sirve a los intereses de sus integrantes, es decir, la familia prioriza el bienestar de sus miembros sobre los intereses individuales, reforzando la idea de que el derecho de familia está diseñado para proteger el interés colectivo de la unidad familiar. Manteniendo esta línea de pensamiento, al ser el Derecho de Familia parte integral del Derecho Civil, esta integración resalta la importancia de la familia en los marcos jurídicos y, sobre todo, en lo que respecta a las normas que regulan sus aspectos patrimoniales y extrapatrimoniales (Solís y Villalobos, 2021a).

1.1.2. Principios de la familia

La familia tiene un papel crucial en el Derecho ya que con la finalidad de protegerla se regulan derechos y responsabilidades de los miembros de la familia y las relaciones entre estos, para lo cual el Derecho se sirve de líneas directrices para otorgar a su regulación un marco propio y objetivos únicos, tales como:

Principio de protección de la familia:

Hace referencia a la familia reconocida como el núcleo de la sociedad, por lo cual la comunidad tiene el deber de protegerla. Este principio es recogido en el Art. 4° de la Constitución Política del Perú e insta al Estado a tomar las medidas necesarias para mejorar y maximizar las circunstancias materiales y morales de la familia, al mismo tiempo que impide que las instituciones y los funcionarios públicos, mediante sus decisiones investidas de autoridad, afecten o tomen acciones incompatibles a los propósitos fundamentales de la familia (Villafuerte, 2020).

Principio de promoción del matrimonio:

El matrimonio es el medio tradicional para formar una familia, por ende, el principio de promoción del matrimonio presume que el matrimonio a promover es el celebrado de acuerdo con el derecho civil, haciendo de esta modalidad la única y necesaria para lograr las

consecuencias matrimoniales especificadas por la ley. De lo anterior, se puede deducir que promover el matrimonio implica apoyar su celebración y favorecer el mantenimiento de la conexión en caso de que se celebre con algún defecto subsanable.

No obstante, las uniones de hecho podrían incluirse en este principio, ya que también crean una entidad legal que es bastante similar al matrimonio y es equivalente al contenido del matrimonio debido a su estructura interna. Por lo tanto, la Constitución debe preservar el matrimonio y las uniones de hecho, ya que tanto los efectos legales resultantes de un matrimonio como los resultantes de una unión de hecho deben ser reconocidos en el marco de la protección familiar, enfatizando que los convivientes se beneficien de procedimientos legales y derechos patrimoniales de los que también se benefician las personas casadas (Villafuerte, 2020).

Protección especial de la niñez, adolescencia, maternidad y ancianidad en abandono:

Este principio tiene como objetivo asegurar que los derechos fundamentales relacionados con los niños, adolescentes, la maternidad y la vejez tengan una mayor fuerza normativa tanto cuando se crean las normas como cuando se interpretan, por ello, se convierte en un principio que no puede ser evitado por el Estado, la sociedad en general o la propia familia (Villafuerte, 2020).

Sin embargo, en el Expediente N° 03744-2007-PHC/TC, el Tribunal Constitucional estableció que todas las instancias judiciales deben dar un tratamiento especial y prioritario en cualquier caso judicial que requiera la verificación de la lesión de los derechos básicos de los niños o menores de edad.

El Estado tiene el deber y el objetivo de proteger a los niños, adolescentes, mujeres embarazadas y ancianos por encima de todas las demás circunstancias, por lo tanto, las entidades estatales tienen la tarea de proteger a los niños y garantizar que estén a salvo de cualquier daño potencial.

Principio de igualdad de los hijos frente a los padres:

El Tribunal Constitucional aborda dos ámbitos al respecto de este principio, uno de estos aspectos supone que un mismo órgano no puede cambiar arbitrariamente el sentido de sus decisiones en situaciones sustancialmente similares y que, si el órgano en cuestión siente que debe desviarse de sus precedentes, debe hacerlo con una justificación suficiente y razonable,

mientras que el otro aspecto implica que las normas deben ser aplicables uniformemente a todos aquellos que se encuentren en el supuesto detallado de la norma (Villafuerte, 2020).

En contraste, el Art. 2° de la Convención sobre los Derechos del Niño establece que los Estados Parte respetarán los derechos establecidos en esta Convención y garantizarán su aplicación a cada niño sin discriminarlo por ningún motivo, ya sea por su raza, sexo, color, religión, idioma, opinión política u otra, origen social, étnico o nacionalidad, discapacidad, nacimiento, propiedad u otro estado del niño o de sus padres o tutores.

Matrimonio y los regímenes patrimoniales en el Derecho peruano

Para Echeopar (1952), el matrimonio, como una institución jurídica, no es simplemente una unión personal, sino que está reconocida por la ley para regular diversos aspectos como los derechos de propiedad, las responsabilidades financieras y las obligaciones hacia los hijos. Si bien se reconoce que la forma en la que se presenta el matrimonio tiene un origen cultural y social, variando sus protocolos y matices entre las diferentes culturas, es una constante en todas las sociedades que el matrimonio, como institución jurídica, refleje los valores y normas de una comunidad, así como la percepción de los individuos de sus roles dentro de la estructura familiar, es decir, el matrimonio no se trata solo de motivaciones individuales y preceptos culturales que se repiten ciegamente, sino que implica la necesidad de regular jurídicamente el compromiso que se hacen los cónyuges de apoyarse mutuamente en diversos aspectos de la vida, incluyendo las dimensiones emocional, financiera y social, es una asociación económica donde los cónyuges comparten recursos y responsabilidades, por ello el legislador ha incluido, dentro del ordenamiento jurídico, los regímenes patrimoniales que regulan la forma en que se manejan los bienes y las deudas dentro del matrimonio.

El Derecho Peruano contempla, principalmente, dos regímenes patrimoniales para la regulación y gestión del patrimonio:

Régimen de Sociedad de Gananciales: Es uno de los regímenes patrimoniales contemplados en el Derecho Peruano regulado en los Art. 301° al 326° del Código Civil, y de aplicación cuando no se especifica alguna variación, este considera los bienes adquiridos durante el matrimonio como “propiedad social”, es decir, bajo este régimen ambos cónyuges comparten la propiedad de los bienes adquiridos durante el matrimonio, independientemente de quién los haya obtenido o comprado. Sin embargo, cada cónyuge conserva el derecho de administrar y disponer de sus

bienes propios, tales como los bienes poseídos antes del matrimonio o recibidos como obsequios o herencias. En síntesis, el régimen de sociedad de gananciales enfatiza especialmente en la idea de un “patrimonio autónomo”, lo que significa que los bienes no pertenecen a ninguno de los cónyuges individualmente sino al matrimonio como una unidad (Castro y García, 2003).

Régimen de Separación de Bienes: En contraste con el régimen de sociedad de gananciales, el régimen de separación de bienes, regulado en los Art. 327° al 331° del Código Civil, permite que cada cónyuge mantenga la propiedad individual de sus bienes, es decir, no hay propiedad compartida, y cada cónyuge es responsable de sus propios asuntos financieros. En el Derecho Peruano este régimen no se da por defecto, por lo que la pareja debe optar explícitamente por este. A menudo el régimen de separación de bienes es preferido por las parejas que desean mantener sus finanzas separadas por motivos legales (Castro y García, 2003).

1.1.3. Bienes propios y sociales en el régimen de la sociedad de gananciales

Durante la vigencia del régimen de comunidad de adquisiciones, cada cónyuge podrá conservar bienes que sean exclusivamente suyos, según lo dispuesto en el artículo 302° del Código Civil, donde los bienes comprenden: las aportaciones realizadas al inicio del régimen de comunidad, las adquisiciones obtenidas durante su duración mediante actos onerosos con causas anteriores a su establecimiento, las adquisiciones gratuitas durante el periodo de comunidad, las indemnizaciones de seguros de vida, lesiones corporales, enfermedades o accidentes, incluso si las primas se financiaron con los recursos de la sociedad conyugal, por lo que, estos muebles comprenden también los derechos de autor o de inventor, las herramientas o materiales indispensables para las actividades profesionales o mercantiles, los libros, las acciones y participaciones entregadas gratuitamente para la revalorización del patrimonio social, siempre que pertenecieran originariamente al cónyuge, las rentas adquiridas gratuitamente o pactadas a título oneroso derivadas de bienes muebles, así como los objetos personales, incluidas las condecoraciones, diplomas, correspondencia, prendas de vestir y recuerdos familiares.

Sigue dependiendo enteramente de cada cónyuge decidir cómo manejar, vender o gravar de otro modo sus propios bienes, por el contrario, los bienes sociales ocupan un lugar central en el régimen de bienes gananciales, como se indica en el artículo 310° del Código Civil, por ello, cualquier activo no mencionado específicamente en el artículo 302° de la misma ley y los

obtenidos por cualquiera de los cónyuges a través de su empleo, esfuerzos profesionales o actividades industriales se consideran activos sociales en virtud de esta cláusula, de tal manera que, también se incluyen los ingresos procedentes de los derechos de autor y de los derechos de inventor, así como los frutos y productos del patrimonio privado y del patrimonio social, además, en lo que respecta al objeto de este estudio, también se consideran bienes sociales las estructuras construidas con bienes sociales en la propiedad de uno de los cónyuges.

Ambos socios son igualmente responsables de la gestión de los activos de la empresa, aunque uno de ellos puede delegar en el otro la gestión de una parte o la totalidad de los activos.

1.1.4. Principios de calificación de los bienes de la sociedad de gananciales

Solís y Villalobos (2021a) analizan la titularidad de las edificaciones sosteniendo que el suelo y lo construido deben tener el carácter de social, lo que sustentan tomando como punto de partida el régimen patrimonial de la sociedad de gananciales, donde los bienes que forman parte o se incluyen a este régimen están integrados a principios y reglas que van a determinar su titularidad, administración y disposición. Asimismo, desarrollan tres principios acogidos en el Código Civil: a) la época de la adquisición, b) el carácter gratuito u oneroso de los bienes y c) el origen de los fondos empleados en las adquisiciones (Lora, 2012). En lo siguiente se desarrollan cada uno de los principios.

a) *La época de la adquisición:*

Este concepto establece que si la causa o el título de una adquisición es anterior a la sociedad de gananciales, los bienes propios, adquiridos antes o durante la sociedad de gananciales, se consideran propios, donde el artículo 302º, apartados 1 y 2, del Código Civil se ocupa de esta norma, por lo que, los bienes que se adquieren a título oneroso tanto durante como después de la disolución de la sociedad de gananciales se consideran sociales, siempre que el motivo o la titularidad de la adquisición se produzca antes de la disolución (Solís y Villalobos, 2021a).

b) *El carácter gratuito u oneroso de los bienes:*

Por este principio se consideran propios los bienes adquiridos a título gratuito durante la sociedad de gananciales, tales como los adquiridos mediante herencias, legados o donaciones. Este criterio se encuentra regulado en el inciso 3 del Art. 302º del Código Civil (Solís y Villalobos, 2021a).

c) *El origen de los fondos empleados en las adquisiciones:*

Por este principio se toma en cuenta la naturaleza de los recursos económicos empleados para adquirir los bienes, de manera que, aunque estos se hayan adquirido a título oneroso, si los recursos económicos eran propios, el bien se considera también propio. Este criterio se encuentra regulado en los incisos 2 y 3 del Art. 311° del Código Civil y es el fundamento de la regla de la subrogación real (Solís y Villalobos, 2021a).

1.1.5. Actos de administración y disposición de bienes propios y sociales

Como se ha desarrollado anteriormente en el presente trabajo de investigación, el Derecho Peruano contempla la existencia de bienes propios y bienes sociales dentro de la sociedad de gananciales, lo que ha hecho necesario que se regule la forma en que cada cónyuge puede disponer de dichos bienes salvaguardando los intereses de la familia, por tal motivo, el legislador ha regulado la disposición de estos bienes en los Art. 303°, 305°, 313°, 314° y 315° del Código Civil (Aguilar, 2006).

Los actos de disposición incluyen la transferencia o modificación del derecho sobre un activo, como a través de una venta o hipoteca, mientras que los actos de administración son aquellos realizados para la administración y preservación cotidiana de los activos (Santillán, 2020).

Actos de administración de bienes propios:

Debido a sus derechos sus bienes propios, cada cónyuge puede realizar actos de administración sin el consentimiento del otro cónyuge, lo que abarca decisiones como pago de impuestos sobre dichos bienes o alquilarlos. Además, según el Art. 305° del Código Civil, uno de los cónyuges puede solicitar la transferencia de la totalidad o parte de los bienes propios del otro cónyuge a su administración si el otro no contribuye con los frutos o productos de sus bienes propios al sostenimiento del hogar conyugal, para ello, deberá constituir garantía por el valor de los bienes propios que reciba, según lo determine el juez (Santillán, 2020).

Actos de disposición de bienes propios:

Un cónyuge es libre de administrar sus bienes propios sin el consentimiento del otro cónyuge, sin embargo, la doctrina peruana ha limitado este precepto de la disposición de los bienes propios para someterlo a los intereses familiares, de tal forma que el cónyuge titular tiene el

poder de gravar, vender o donar esos bienes sin permiso del otro cónyuge, pero si este último considera que se está realizando una administración irracional o incorrecta de estos bienes propios por parte del cónyuge titular y que ello puede poner en peligro los intereses familiares, puede iniciar una acción de interdicción por diversas razones, incluyendo la prodigalidad, la mala gestión o la invalidez de una donación (Santillán, 2020).

Actos de administración de bienes sociales:

Según el Art. 313° del Código Civil, corresponde a ambos cónyuges administrar los bienes sociales, sin embargo, cualquiera de los cónyuges puede otorgar al otro el poder de administrar la totalidad o una parte de los bienes sociales, con la consecuencia que el cónyuge facultado deberá indemnizar al otro cónyuge si en la administración de los bienes sociales incurre en actos dolosos o culposos que generen daños y perjuicios. En la misma línea, en las circunstancias cubiertas por los incisos 1 y 2 del Art. 294° del Código Civil, el otro cónyuge se encargará de gestionar los bienes sociales y los bienes propios del otro cónyuge, estas circunstancias corresponden a situaciones en las que uno de los cónyuges esté impedido debido a una interdicción u otras circunstancias, cuando la ubicación del otro cónyuge es incierta y, como indica el Art. 314° del Código Civil, cuando uno de los cónyuges ha abandonado el hogar conyugal (Leopardi, 2016).

Actos de disposición de bienes sociales:

El Art. 315° del Código Civil regula la disposición de los bienes sociales estableciendo que, a menos que uno de los cónyuges tenga la autorización específica del otro para hacerlo, se requiere la cooperación de ambos cónyuges para llevar a cabo actos de disposición sobre los bienes sociales, lo que no será aplicable a los actos de disposición o la compra de bienes muebles, toda vez que cualquiera de los cónyuges podrá realizarlos (Leopardi, 2016).

1.1.6. Fenecimiento y liquidación de la sociedad de gananciales

Es esencial comprender el régimen patrimonial que se aplica durante y después del matrimonio para evitar confusiones y malentendidos sobre los derechos patrimoniales de cada cónyuge. Los conceptos de extinción y liquidación de la sociedad de gananciales no son lo mismo, aunque lo parezcan a primera vista.

Diversos acontecimientos, como el divorcio, el fallecimiento del cónyuge o la separación de hecho, pueden dar lugar a la extinción de la sociedad de gananciales, que se define en el Art. 318° del Código Civil, esto no significa necesariamente que se vayan a repartir los bienes, pero sí marca el inicio de un proceso posterior, la liquidación.

Cuando se pone fin a un matrimonio, hay pasos específicos que deben seguirse para dividir los bienes equitativamente y pagar las deudas acumuladas durante el matrimonio. Este proceso se describe en el Art. 322° del Código Civil y se conoce como liquidación de la sociedad de gananciales. Según el Código Civil, el procedimiento de liquidación debe iniciarse con los siguientes pasos: 1) realización de un inventario de todos los activos y pasivos; 2) pago de todas las obligaciones y cargas sociales; 3) devolución de los bienes personales de cada cónyuge; y 4) división de los bienes sociales restantes. De conformidad con las normas de reembolso establecidas en el Art. 310° del Código Civil, el reembolso se produce cuando cada cónyuge recibe sus propios bienes personales, significando que el cónyuge que contribuyó económicamente al pago de las deudas del otro cónyuge o que invirtió en los bienes o propiedades comunes recuperará su dinero.

En síntesis, mientras el fenecimiento señala el final del régimen patrimonial común, la liquidación es el mecanismo jurídico a través del cual se realiza efectivamente la división de los bienes gananciales. Se precisa que, una vez producido el fenecimiento, cada cónyuge recupera autonomía sobre sus bienes personales, sin embargo, hasta que no se complete el proceso de liquidación, no se puede determinar con claridad cómo se repartirán los bienes gananciales (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015).

1.2. Derecho a edificar

1.2.1. Derecho a edificar

El derecho a edificar o *ius aedificandi* es la facultad que tiene tanto el propietario como el poseedor de un terreno para construir en él. En el caso del poseedor se debe precisar que la accesión será determinada analizando los supuestos de buena y mala fe. Asimismo, este derecho se considera parte del ejercicio del derecho de propiedad, sin embargo, no es absoluto, ya que está sujeto a limitaciones impuestas por el interés público y las normativas urbanísticas que buscan garantizar un desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades (Ortiz, 2019).

En vinculación con el tema materia del presente trabajo de investigación, tratándose de un matrimonio, aunque uno de los cónyuges sea titular del terreno como bien propio, al hallar en el régimen de sociedad de gananciales, el legislador ha considerado que el Derecho a edificar corresponde a ambos cónyuges, ya que de acuerdo con el Art. 310° del Código Civil peruano, cualquier bien construido por la sociedad le pertenece a esta.

1.2.2. ¿Qué es la declaratoria de edificación?

La declaratoria de edificación, también llamada declaratoria de fábrica a nivel registral, es un procedimiento administrativo en virtud del cual se formaliza la construcción de una edificación, asegurando su reconocimiento legal y su inscripción en los Registros Públicos, procedimiento regulado principalmente por la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830, para las declaraciones de edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre de 2016 y por la Ley N° 29090 para las edificaciones posteriores, estableciendo requisitos previos para su obtención. La declaratoria de edificación no solo legitima la existencia de la construcción, sino que también permite a los propietarios acceder a derechos patrimoniales sobre el inmueble, facilitando su transferencia y valorización en el mercado (Zans y Delgado, 2024).

Es importante destacar que la declaratoria de edificación también tiene implicaciones en el ámbito del derecho de familia y patrimonial, toda vez que, en el contexto del régimen de sociedad de gananciales, por ejemplo, las edificaciones realizadas durante el matrimonio pueden ser consideradas bienes gananciales, lo que implica que ambos cónyuges tienen derechos sobre la edificación construida, independientemente de quién sea el titular del terreno, así, la declaración de edificación no solo otorga seguridad jurídica al propietario del terreno, sino que también influye en el patrimonio familiar al determinar cómo se gestionan y distribuyen los bienes construidos durante el matrimonio.

1.2.3. Clases y tipos de edificación

Las clases y tipos de edificaciones en el Perú se hallan definidas por la norma técnica en el numeral 2 del Art. 3° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, en virtud de la cual se consideran como obras de edificación a la edificación nueva, ampliación, remodelación, refacción, acondicionamiento, puesta en valor histórico monumental, cercado y demolición total o parcial, asimismo la norma técnica G.040 complementa también estas definiciones para el Reglamento Nacional de Edificaciones. Por su

parte, la normativa registral, en el Art. 78° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, reconoce los tipos de declaratoria de fábrica siguientes: por edificación nueva, ampliación, modificación o remodelación y demolición parcial o total. Por hallarse vinculados al tema del presente trabajo de investigación se toma como referencia para el presente análisis las definiciones de la norma registral.

Edificación nueva: Es la primera construcción realizada sobre un terreno en el cual no existe edificación previa.

Ampliación: Es la construcción realizada sobre una edificación existente incrementando su área techada.

Modificación o Remodelación: Es la obra que modifica total o parcialmente el estilo y la configuración de una edificación existente.

Demolición parcial o total: Es la eliminación parcial o total de una edificación existente.

Asimismo, se considera pertinente precisar que, además de las definiciones desarrolladas anteriormente, la normativa civil contempla el concepto de mejoras en el Art. 916° del Código Civil peruano, el cual no es abordado expresamente en la norma registral. En detalle:

Mejoras necesarias: modificaciones realizadas en un bien con la finalidad de impedir la destrucción o deterioro del bien. Por ejemplo: la reparación de una filtración en el techo de una casa, de no realizarse podría llevar a daños estructurales graves y pérdida de valor del inmueble.

Mejoras útiles: modificaciones realizadas en un bien que, sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien. Por ejemplo: la construcción de un dormitorio adicional es una mejora que aumenta el espacio y el valor del inmueble.

Mejoras de recreo: modificaciones realizadas en un bien que, sin pertenecer a la categoría de las necesarias ni las útiles, mejoran el ornato, lucimiento o comodidad del bien. Por ejemplo: la instalación de una pileta en el patio de una casa, esta no es una mejora necesaria o que incremente la funcionalidad del inmueble, pero aumenta su ornato.

De las definiciones brindadas, según el Código Civil peruano, podemos concluir, en vinculación con lo regulado en la norma registral, que las mejoras no llegan a ser una

ampliación de la fábrica debido a que no incrementan el área techada del inmueble. Asimismo, en vinculación con el tema de estudio del presente trabajo de investigación, se precisa que si bien el concepto de mejoras no es mencionado en el Art. 310° del Código Civil peruano, si se hace una referencia directa a este en el Art. 316° del mismo código, el cual dispone que las mejoras necesarias sobre bienes propios y sociales son de cargo de la sociedad de gananciales. Finalmente, se precisa que las mejoras, en sede registral, no pueden ser adjudicadas a la sociedad de gananciales ni son inscribibles en los registros públicos.

1.2.4. Límites al Derecho a Edificar

El derecho a edificar es considerado una manifestación del derecho de propiedad y este puede ser ejercido por su titular o por el posesionario del inmueble, sin embargo, este derecho no es absoluto y presenta límites con la finalidad de equilibrar el ejercicio de este derecho con el interés público y el orden urbano. En lo siguiente, se desarrollan algunos de estos límites.

Marco técnico normativo:

Además del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), el derecho a edificar está regulado por la Ley N° 29090, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, que establece directrices y parámetros para la construcción y el desarrollo urbano, así como los procedimientos y requisitos para obtener las licencias de construcción.

Licencia de edificación:

Una licencia de edificación es el permiso que se obtiene mediante un acto administrativo proporcionado por las Gobiernos Municipales y que autoriza la ejecución de una obra, este permiso es necesario para cualquier construcción, de tal forma que la construcción no puede comenzar sin esta licencia, lo que significa un límite a la capacidad de construir para aquellos propietarios que no cumplen con los requisitos para obtener dicho permiso. En nuestro ordenamiento jurídico, la licencia de construcción también se ha denominado "licencia de obra," como se establecía en la Ley N° 27157, vigente para las edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre de 2016 realizadas mediante formularios registral sin necesidad de autorización municipal, mientras que en lo posterior se aplica lo dispuesto en la Ley N° 29090, desde entonces tiene la denominación de "licencia de edificación".

Zonificación y planificación urbana:

El uso del suelo en diferentes ubicaciones está regulado por leyes de zonificación y planes urbanos, que son definidos por los Gobiernos Municipales, de tal forma que: i) Los propietarios deben modificar sus planes de construcción para cumplir con las regulaciones municipales actuales, que pueden incluir restricciones sobre los tipos de edificios permitidos en una zona en particular; y ii) La zonificación puede limitar la altura, densidad y uso del terreno, ya se trate de zonas comerciales, industriales, residenciales, entre otros (Soria, 2023).

Retiros municipales:

Los espacios entre el límite de construcción y el límite de propiedad se conocen como retiros, los cuales pueden ser frontales, laterales o traseras, y son necesarios en los diseños urbanos para garantizar la privacidad y seguridad de los ocupantes. Las entidades municipales son las encargadas de hacer cumplir, bajo apercibimiento de demolición y sanción, las medidas mínimas y parámetros para estos retiros (Soria, 2023).

Limitaciones por patrimonio cultural:

Los edificios en áreas designadas como patrimonio cultural o histórico están sujetos a regulaciones adicionales, estas tienen por finalidad preservar el valor cultural e histórico del lugar y deben ser seguidas por toda construcción (Soria, 2023).

Interés social y expropiación:

Dado que el Art. 70° de la Constitución Política establece que el derecho de propiedad debe ser ejercido en armonía con el bien común, los factores de interés social también limitan el derecho a edificar, lo que podría implicar: i) La posibilidad de expropiación por necesidad pública, en cuyo caso el propietario recibirá una compensación económica por el justiprecio de su propiedad expropiada y por cualquier posible daño; ii) Restricciones sobre determinadas estructuras que podrían poner en peligro a los vecinos o al entorno urbano (Soria, 2023).

Responsabilidad civil:

Es deber de los propietarios asegurarse de que sus construcciones no perjudiquen ni causen daños permanentes o temporales a otras propiedades ni causen disturbios excesivos, tales como

ruidos o emanaciones, asimismo el propietario no puede impedir que se ejecuten obras en su propiedad destinadas a servicios provisorios de las propiedades vecinas. De lo contrario, pueden ser considerados civilmente responsables por los perjuicios resultantes a los vecinos obligándose al pago de las indemnizaciones correspondientes por los daños y perjuicios generados (Soria, 2023).

1.2.5. Edificación sobre bien propio durante el régimen de sociedad de gananciales

Aunque algunas personas pueden sentirse más firmes que otras a la hora de proteger sus derechos de propiedad, pueden darse una serie de circunstancias cuando uno de los cónyuges es propietario del terreno y el otro construye en él durante la época de la sociedad de gananciales. Para efectos del presente trabajo de investigación y por vinculación con el tema de estudio, en lo siguiente se detallan los escenarios más comunes y en los cuales hay mayor incidencia de apelaciones en sede registral en aplicación de la normativa registral y los criterios vinculantes establecidos para la declaración de edificación sobre sus propiedades.

Declaratoria de primera edificación:

Para declarar oficialmente la primera edificación en terreno propio, hay que hacerlo ante los Registros Públicos. Esto se hace de acuerdo con el Art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de la Propiedad, que establece que durante la vigencia del régimen de gananciales, el registrador debe tomar como referencia la fecha de terminación de la edificación, junto con la fecha del matrimonio que conste en el acta matrimonial. Si la fecha de construcción es posterior a la fecha del matrimonio, entonces cambiará la titularidad del terreno propio, y tanto el terreno como la edificación pasarán a considerarse bienes sociales, tal y como establece el Art. 310° del Código Civil.

Por otro lado, en su defecto, si la fecha de terminación de construcción de la edificación es anterior a la fecha del matrimonio, nuevamente en aplicación del Art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto el inmueble y la edificación mantendrán su titularidad como bien propio.

Declaratoria de ampliación de edificación:

Para la declaración de la ampliación de edificación, ante los Registros Públicos, sobre bien propio de uno de los cónyuges y con una edificación preexistente, es decir, ya no se trata de un terreno sino que hay una construcción previa a la ampliación en el inmueble, y esta ampliación

ha sido realizada durante el régimen de sociedad de gananciales cuya fecha de terminación de construcción es posterior a la fecha del matrimonio, el registrador, en aplicación de lo establecido en el Pleno Registral N° 256, no producirá el cambio de titularidad del terreno y la edificación a favor de la sociedad de gananciales, manteniéndose la titularidad como bien propio.

Los escenarios descritos anteriormente son los que tienen mayor incidencia y suelen acarrear mayor disconformidad por parte de los administrados, quienes, en su derecho, proceden con las apelaciones correspondientes y en segunda instancia el Tribunal concluye confirmando la decisión ya que se ciñe a los criterios vinculantes establecidos.

1.3. Bienes sociales

1.3.1. Origen del Art. 310° del Código Civil

Durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales los derechos de propiedad sobre los bienes adquiridos se clasifican como privados o sociales según aplique el Art. 310° del Código Civil. Para el caso específico cuando un cónyuge posee un terreno como propiedad personal mientras el otro cónyuge ayuda a construirlo, el Art. 310° establece la presunción que cualquier estructura construida en el terreno de uno de los cónyuges con dinero de la sociedad conyugal califica como propiedad social, ello con el fin de garantizar que las contribuciones sean reconocidas y proteger los intereses de ambos cónyuges (Zans y Delgado, 2024).

Mediante el Art. 310° el legislador atiende la necesidad de prevenir situaciones en las que un cónyuge reclame la propiedad de todo un inmueble simplemente porque es propietario del terreno, excluyendo al otro cónyuge que ha contribuido con recursos a la construcción de la edificación, es decir, su finalidad es equilibrar los derechos de propiedad individual y los intereses conjuntos de la sociedad conyugal y la protección de la familia. Los debates jurídicos destacan las complejidades e implicancias de la interpretación del Artículo 310° en este contexto (Zans y Delgado, 2024).

El Art. 310° halla sus antecedentes en el Art. 184° del Código Civil peruano de 1936, en este desde ya se determinaban cuáles eran los bienes comunes dentro del matrimonio, entre los cuales el inciso 5 del Art. 184° precisaba:

“5.-Los edificios construidos a costa del caudal común, en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo a quien le pertenezca”.

De lo que se deduce que el regular la propiedad individual de los cónyuges y la protección de los intereses de la sociedad conyugal y la familia ha sido un enfoque persistente en la historia del ordenamiento jurídico peruano.

1.3.2. Características de los bienes sociales

En el contexto de la sociedad de gananciales, Santillán (2020) desarrolla las siguientes características claves de los bienes sociales:

Comunidad de bienes: Los bienes adquiridos durante el matrimonio, a título oneroso, se consideran bienes sociales, independientemente de quién los haya adquirido, ello implica que ambos cónyuges tienen derechos sobre estos bienes, promoviendo una gestión conjunta del patrimonio familiar.

Exclusiones: No todos los bienes son considerados sociales, por lo general, se excluyen los bienes que cada cónyuge poseía antes del matrimonio, así como los bienes adquiridos por herencia o donación.

Administración y disposición: La administración de los bienes sociales debe realizarse de forma conjunta y con consentimiento de ambos cónyuges, con el fin de evitar abusos en la gestión de los bienes sociales.

Protección legal: La ley protege a los cónyuges contra el ejercicio abusivo de derechos en la administración de los bienes sociales por parte del otro cónyuge, facultando al cónyuge perjudicado a imputar cualquier acción que considere abusiva o que vulnere sus derechos sobre los bienes sociales.

Liquidación: Al finalizar el matrimonio, ya sea por divorcio o muerte de uno de los cónyuges, los bienes sociales deben ser liquidados y repartidos equitativamente entre ambos cónyuges.

1.3.3. ¿Qué nos dice el Tribunal Constitucional sobre los bienes sociales?

El Tribunal Constitucional no se ha pronunciado expresamente sobre los bienes sociales, sin embargo, en la Sentencia del Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque, ha detallado algunos criterios clave que considera para la determinación de los bienes sociales.

El primer criterio por destacar es el de la **adquisición durante el matrimonio**, en virtud del cual los bienes adquiridos durante el matrimonio suelen clasificarse como bienes sociales, lo que incluye todos los bienes o propiedades que se obtuvieron a través de los esfuerzos conjuntos de ambos cónyuges mientras estaban casados. Para el caso discutido, el inmueble en cuestión fue construido después del matrimonio, lo que sustenta su clasificación como un bien social.

Asimismo, el Tribunal Constitucional también toma en cuenta la **naturaleza de la propiedad**, es decir, las características de la propiedad en sí juegan un papel crucial en su clasificación, por ejemplo, si una propiedad fue construida o mejorada durante el matrimonio, es probable que se considere propiedad común, independientemente de las contribuciones individuales hechas por cada cónyuge. Para el caso discutido, el tribunal señaló que el inmueble en cuestión había sido construido después del matrimonio, indicando que debía ser tratado como un bien social.

El Tribunal Constitucional también ha considerado la **documentación legal y registro** de los bienes, ya que la situación jurídica del inmueble, incluyendo cómo está documentado y registrado, puede influir en su clasificación. Si el bien está registrado a nombre de uno de los cónyuges, pero fue adquirido durante el matrimonio, el tribunal aún puede clasificarlo como propiedad común en función de las circunstancias de su adquisición y las contribuciones de ambas cónyuges.

Por otro lado, también es importante la **evaluación judicial** de las circunstancias que rodean al inmueble para determinar su clasificación, lo que incluye examinar cualquier reclamo hecho por cualquiera de los cónyuges con respecto a la naturaleza de la propiedad y asegurarse de que se tengan en cuenta todos los factores relevantes. El tribunal enfatizó que los órganos judiciales inferiores deben realizar un análisis exhaustivo de la situación del inmueble antes de tomar una determinación.

Finalmente, el **derecho al debido proceso** no puede ser indiferente en la clasificación de los bienes, ya que deben respetarse los derechos de ambos cónyuges, si un inmueble se excluye indebidamente de los bienes comunes sin una justificación adecuada, puede dar lugar a una violación de derechos, lo que requiere revisión judicial y una posible reclasificación.

1.3.4. Teorías interpretativas del Art. 310° del Código Civil

En cuanto al tema de esta investigación, analizaremos principalmente el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil peruano, el cual señala, en relación al tema de este trabajo, qué bienes se consideran bienes sociales en el régimen de sociedad de gananciales:

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

Adjudicación sujeta a reembolso

Sobre ello, distintos juristas como el Dr. Julio Pozo han expuesto sus perspectivas entorno al análisis del Art. 310° del Código Civil, cuya opinión fue expuesta en el Pleno Registral CCXX mediante su participación como amicus curiae, para él los terrenos de propiedad de uno de los cónyuges deben conservar su condición de propiedad separada a menos que se demuestre lo contrario a nivel de registro, es decir, la propiedad no debe convertirse automáticamente en propiedad comunitaria solo porque un edificio se construye sobre ella utilizando fondos comunitarios. En ese sentido, el Dr. Pozo precisa que, si no se documenta el reembolso por el uso de fondos comunitarios, el registrador deberá crear dos partidas separadas: una para el edificio registrado a nombre de la propiedad comunitaria y otra para el terreno a nombre del cónyuge individual y supeditar la conversión de la propiedad del terreno a la acreditación del reembolso (Solís y Villalobos, 2021).

Ante este enfoque, Pesantes (2020) difieren del criterio de Julio Pozo, pues consideran que la finalidad del artículo 310° del Código Civil es prescribir una excepción a la accesión regular descrita en el artículo 938° del Código Civil, por el cual el propietario del suelo se convierte automáticamente en propietario de la edificación, la excepción planteada en el artículo 310° tiene como condición la inversión de caudal social, sin embargo, ambos dispositivos normativos tienen como orientación mantener la unificación de la propiedad, en uno suelo y edificación son propiedad del propietario del suelo y en el otro suelo y edificación pasan a ser propiedad común. Esto queda más claro en la indicación prescrita en el segundo párrafo del artículo 310° del Código Civil que prescribe el abono del valor del suelo al momento del reembolso, por lo cual se entiende que el propietario del suelo pierde la construcción porque

se convierte en bien social y pierde el suelo cuyo pago se posterga hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Conversión de propiedad

Para Solís y Villalobos (2021) el terreno propiedad de uno de los cónyuges puede convertirse en propiedad comunitaria cuando se construye un edificio sobre él utilizando fondos comunitarios, conversión que es significativa ya que afecta la clasificación de los bienes y los derechos de ambos cónyuges respecto a la propiedad. En contraposición a la perspectiva del Dr. Julio Pozo, consideran imposible que la adquisición de la propiedad del terreno por sociedad de gananciales esté supeditada a la realización del reembolso, asimismo, enfatizan en la imposibilidad de la coexistencia de dos partidas registrales correspondientes a diferentes titularidades, puesto que se estaría publicitando una información distinta a lo acontecido en el mundo jurídico, más aún cuando el registro público no crea derechos ni realidades que cimienten su nacimiento, sino que tienen por finalidad una efectiva publicidad para la oponibilidad de un derecho real o personal ya existente a terceros.

Por su parte, para Pasco (2021) el Art. 310° del Código Civil peruano es una excepción al principio de accesión establecido en el Art. 938°, el cual rige, generalmente, los derechos de propiedad, sin embargo, aclara que el Art. 310° del Código Civil no es una excepción al Art. 887° del mismo código, que trata a las edificaciones como parte integrante del terreno impidiendo que tengan titularidades distintas, ya que el Art. 310° establece la conversión conjunta de la titularidad del terreno y la edificación a favor de la sociedad de gananciales. Asimismo, ahonda en que no es finalidad el Art. 310° crear una excepción a la regla de la unidad entre terreno y edificación, ya que para esto tendría que establecerse todo un régimen para ello, como sucede con la superficie y la propiedad horizontal.

Por su parte, Pesantes y Salazar (2020) consideran que la intención del legislador con el Art. 310° del Código Civil es establecer una excepción a la regla de la accesión establecida en el Art. 938° del mismo código, el cual reconoce el *principio de superficies solo cedit*, con lo que evita la coexistencia de propiedades separadas (terreno y edificación) y también que el cónyuge propietario del terreno se convierta automáticamente en el dueño de la construcción edificada con fondos de ambos cónyuges. Además, el Art. 310° menciona la realización de un reembolso

a favor del cónyuge propietario del terreno, lo que implica devolver algo a alguien, de lo que se entiende que el propietario pierde el terreno y la edificación, que se convierten en bienes sociales. En ese sentido, el reembolso es una compensación por la pérdida del terreno, cuyo pago es postergado hasta la disolución de la sociedad de gananciales.

En síntesis, podemos observar que en la doctrina se hallan interpretaciones que consideran confiscatoria la disposición del Art. 310°, de cara al cónyuge propietario del terreno, como lo plantea Julio Pozo, quien da a entender que mientras no se realice el reembolso pueden coexistir, jurídicamente, dos propiedades: el terreno y la edificación. Sin embargo, otra parte de la doctrina considera que no tiene lugar esta coexistencia jurídica de dos propiedades, ya que el Art. 310° plantea un reembolso, cuyo pago es postergado al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, pero el reembolso es un derecho reconocido al momento de la inscripción de la edificación. En ese sentido el reembolso responde a la pérdida de algo, por ende, se entiende que el cónyuge propietario del terreno pierde el terreno, pasando este a la sociedad de gananciales y es el reembolso la compensación por dicha pérdida, por lo tanto, no hay coexistencia de dos propiedades separadas, sino la accesión de terreno y edificación a la sociedad de gananciales.

Por nuestra parte consideramos que en efecto la intención del legislador al plantear el supuesto descrito en el artículo 310° del Código Civil es mantener su orientación a la unidad de la propiedad y no a su división, ya que se está a favor de un propietario o de la sociedad de gananciales. La manifestación de esta intención de unidad del legislador puede apreciarse también en los artículos 887° y 889°, estableciendo el criterio que tanto las partes integrantes como las partes accesorias seguirán la condición del bien principal con excepción que la ley o contrato permitan su separación, he ahí la relevancia del artículo 310° como una excepción planteada por ley, pero una excepción para la accesión, mas no para la unidad de la propiedad ya que prescribe que tanto suelo y edificación se convierten en bienes gananciales.

1.3.5. Adjudicación de los bienes sociales respecto a la edificación sobre bienes propios en el derecho comparado

1.3.5.1. Código Civil español

Al respecto de la regulación de las edificaciones construidas sobre bienes propios durante el régimen de sociedad de gananciales, en el Código Civil Español se hallan dos momentos, un antes y un después de la reforma de 1981.

Antes de la reforma de 1981:

El Código Civil Español está vigente desde 1889, sin embargo, a lo largo de su historia ha sido reformado y enmendado, una de estas reformas precisamente es la que tuvo lugar en el año 1981. Al respecto del tema de estudio en el presente trabajo de investigación, antes de la reforma la construcción de edificaciones sobre bien propio de uno de los cónyuges se regulaba por el Art. 1,404°, el cual prescribe:

“Artículo 1404.- Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones por la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán igualmente los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca.”

Conforme se observa en el dispositivo normativo derogado y citado, antes de la reforma de 1981 el Código Civil Español establecida una accesión invertida, es decir, las edificaciones realizadas con fondos sociales sobre bien propio de uno de los cónyuges no eran transferidos a la esfera de propiedad del cónyuge propietario del terreno, sino que tanto, terreno como edificación pasaban a la sociedad de gananciales reconociéndosele al cónyuge propietario compensación por el valor del terreno. Conforme a lo indicado por Gonzales (2010) el Art. 310° del Código Civil peruano fue influenciado por el Art. 1,404° del Código Civil español antes de la reforma de 1981, el cual, como se ve en lo siguiente, fue modificado, sin embargo, el Código Civil peruano mantiene su disposición.

Después de la reforma de 1981:

Luego de la reforma al Código Civil Español de 1,981, el Art. 1,404° es derogado y en su lugar entra en vigor el Art. 1,359°, el cual se halla vigente hasta la fecha y prescribe:

“Artículo 1359.- Las edificaciones, plantaciones y cualesquiera otras mejoras que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes a que afecten, sin perjuicio del reembolso del valor satisfecho.

No obstante, si la mejora hecha en bienes privativos fuese debida a la inversión de fondos comunes o a la actividad de cualquiera de los cónyuges, la sociedad será acreedora del aumento del valor que los bienes tengan como consecuencia de la mejora, al tiempo de la disolución de la sociedad o de la enajenación del bien mejorado.”

Con respecto a la normativa mencionada, Pesantes y Salazar (2020) afirman que España adoptó el enfoque opuesto tras la reforma de 1981, lo que sugiere que el edificio mantendrá la misma calidad de bien propio que el terreno, asimismo, pese a no tener ningún derecho de propiedad sobre el inmueble, el cónyuge que colaboró con la construcción tendrá derecho a una compensación.

Además, es curioso observar que España solo ha pasado de la accesión invertida a la accesión normal, independientemente de si la modificación ocurrió antes o después de ello, se basan en la propiedad unificada automáticamente, abarcando terreno y edificación, la cual era asignada o destinada a la sociedad de gananciales, como lo era antes de la reforma, o al cónyuge propietario del terreno, como lo es en la normativa vigente. En otras palabras, antes y después de la reforma, España nunca consideró la coexistencia de propiedades separadas, terreno y edificación.

CAPÍTULO II: Adjudicación de edificaciones a la sociedad de gananciales en sede registral

2.1. Inscripción de la adjudicación de edificaciones a favor de la sociedad de gananciales

2.1.1. Calificación registral (procedimiento calificación)

El procedimiento para la calificación e inscripción de edificaciones en los Registros Públicos está regulado en el Código Civil y en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), normativa en base a la cual podemos identificar los siguientes aspectos:

El Art. 78° del RIRP establece los documentos en mérito a los cuales se inscribirá la declaratoria de edificaciones, tales como: el formulario único de edificaciones, referido en la Ley N° 29090, Escritura Pública con el formulario único de edificaciones inserto o los documentos requeridos de acuerdo con la norma correspondiente, el formulario registral conforme a lo aprobado por la SUNARP, en el caso de las edificaciones referidas en la Ley N° 27157 que se pretenden regularizar y d) Otros señalados en las normativas correspondientes.

Junto con los materiales mencionados en el párrafo anterior, deben presentarse también planos de situación y localización, planos de distribución aprobados por un profesional competente y cualquier otro documento complementario que exijan las normas pertinentes, tal como se indica en el RIRP, donde si un edificio va a ser objeto de una ampliación, remodelación o modificación, es necesario adjuntar una memoria descriptiva de la construcción resultante, un plano de distribución en el que se indiquen claramente los elementos eliminados o modificados y un plano de distribución del edificio terminado, no obstante, los requisitos mencionados no se cumplirán si el edificio ya ha recibido la aprobación de la autoridad municipal.

En relación a este trabajo de investigación, el artículo 79° del RIRP precisa el contenido que debe tener una inscripción de declaración de edificación, específicamente, el numeral 3 del mismo señala que cuando se construya una edificación en un terreno de propiedad de uno de los cónyuges de una sociedad conyugal sujeta al régimen de bienes gananciales, el registrador continuará extendiendo la inscripción de dominio a favor de la sociedad conyugal sobre el inmueble, salvo que se acredite la condición de bien propio, donde la parte administradora también deberá adjuntar una copia compulsada del certificado de matrimonio.

Tratándose el Art. 79° de una norma especial adjetiva, el registrador debe avocarse a la verificación de las condiciones establecidas en ella sin ahondar en el fondo de la misma, lo que puede llegar a ser complicado si es que incurren determinados factores como una ampliación de edificación sobre bien propio construida durante el régimen de sociedad de gananciales o una edificación construida sobre los aires o azoteas, lo que se desarrollará en los subcapítulos siguientes.

2.1.2. Principios registrales

Los Principios Registrales se hallan establecidos en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, los cuales rigen la actividad de sus funcionarios y autoridades en los procedimientos de su competencia en sede registral. En lo siguiente se desarrollan los Principios Registrales:

Principio de publicidad material:

Se refiere a que los actos y derechos registrados se hacen públicos legalmente a través del Registro, asimismo las anotaciones preventivas también se incluyen como actos y derechos registrables. Es pertinente precisar que, aunque no lo supieran, los terceros se ven afectados por la información en los registros.

Principio de publicidad formal

Garantiza que cada persona pueda acceder efectivamente a la información incluida en los registros y, en términos generales, pueda conocer información del archivo del Registro, con la excepción de las limitaciones específicas descritas por Ley, el personal del Registro no podrá mantener en reserva los datos incluidos en el archivo del registro.

Principio de rogación y de titulación auténtica

Salvo que se indique lo contrario, los registros son aplicables a solicitud de los otorgantes del acto o derecho o de otras personas en virtud del instrumento público. Con la salvedad de alguna excepción específica, la solicitud cubre cada acción registrable enumerada en el título. En caso la solicitud de registro no especifica que el titular del título actúa en beneficio de otra persona, se presume que está actuando en nombre del titular del derecho o de la parte directamente beneficiada con el registro necesario.

Principio de especialidad

Garantiza que cada bien o entidad jurídica tendrá su propia partida registral independiente en el Registro, donde se completará la inscripción inicial de estos, así como cualquier actividad o derecho posterior asociado a cada uno.

Principio de legalidad

La validez del título en virtud del cual se solicita la inscripción es evaluada por los registradores, para ello verifican la adherencia a las formalidades del título, las capacidades de los otorgantes y la legitimidad del acto. Verificar posibles obstáculos resultantes de los elementos registrados y la capacidad del acto o derecho para ser registrado es otro aspecto de la evaluación.

Principio de tracto sucesivo

A menos que se especifique lo contrario, ninguna inscripción, con salvedad de la primera, se registra sin identificar o documentar el derecho original o el acto anterior relevante para su registro.

Principio de legitimación

Se refiere a que los asientos registrales se consideran legítimos y precisos, en ese sentido, mientras no sean rectificadas según lo establecido en el Reglamento o considerados inválidos por procedimientos judiciales o arbitrales, tienen todos sus efectos y otorgan al titular del Registro la autoridad para actuar de acuerdo con ellos.

Principio de fe pública registral

Mientras las causas de la inexactitud no se localicen en los mismos asientos registrales, esta disposición garantiza que un tercero que haya celebrado legítimamente un contrato oneroso basado en unos asientos concretos no se verá afectado por su incorrección ni por la nulidad, anulabilidad, resolución o revocación del acto que los dictó.

Principio de prioridad preferente

Se refiere a que, salvo que se disponga lo contrario, los efectos de las inscripciones y la preferencia de los derechos resultantes de las mismas son efectivos desde la fecha y hora de la presentación.

Principio de prioridad excluyente

Aunque dos títulos se registren en la misma fecha o en una fecha anterior, no pueden ser incompatibles entre sí. Asimismo, garantiza que, aunque un título sea de la misma fecha o anterior que otro, si este es incompatible con otro no podrá ser registrado.

2.1.3. Art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El Art. 79° del RIRP establece en su tercer párrafo que en las declaratorias de edificación que intervenga sociedad conyugal estando vigente el régimen de propiedad común siendo la edificación construida sobre terreno propio de uno de los cónyuges, el registrador seguirá con la extensión en simultáneo del asiento de dominio en favor de la sociedad de gananciales sobre el predio, salvo que se acredite su calidad de bien propio, es decir, tal como se desarrolla en el apartado de análisis de la Resolución N° 690-2022-SUNARP-TR, según el Art. 79°, para que tenga lugar la conversión de la propiedad deben concurrir los siguientes requisitos: terreno registrado como bien propio de uno de los cónyuges, construcción de la edificación culminada durante la vigencia del régimen de propiedad común y que el cónyuge propietario del terreno no acredite la calidad de bien propio de la edificación.

Asimismo, el Art. 79° establece en su último párrafo como requisito el acompañamiento de la copia certificada de la partida de matrimonio, toda vez que con ello se fija el punto de referencia para la fecha de entrada en vigor del régimen de sociedad de gananciales, ya que esta referencia debe ser objetiva y no declarativa.

Es pertinente precisar que la aplicación del tercer párrafo del Art. 79° se ha visto condicionado por los acuerdos de los Plenos Registrales los mismos que serán analizados en mayor detalle en los siguientes subcapítulos.

2.1.4. Inscripción de la titularidad según el tipo de edificación

2.1.4.1. Edificaciones en terreno propio

La declaración de la primera edificación ante Registros Públicos construida en terreno propio de uno de los cónyuges, durante el periodo de vigencia del régimen de sociedad de gananciales, está regulado por lo establecido en el tercer párrafo del Art. 79° del RIRP y por el Art. 310° del Código Civil. En este caso, el registrador tomará como referencias la fecha de finalización de la edificación y la fecha de matrimonio de acuerdo con la copia certificada de la partida de matrimonio. En consecuencia, dependiendo, si la fecha de finalización de la edificación es posterior a la fecha del matrimonio, se producirá la conversión, tanto del terreno y de la edificación, a bienes sociales. Si, por otro lado, la finalización de la construcción de la propiedad tiene lugar antes de la fecha del matrimonio, según el Art. 79° del RIRP y el Art. 310° del Código Civil, tanto el edificio como la propiedad seguirán siendo propiedad personal del cónyuge propietario del terreno.

2.1.4.2. Edificaciones en una edificación levantada

En caso de declaración de ampliación de edificación, ante los Registros Públicos, realizada sobre la propiedad de uno de los cónyuges con edificación existente, en otras palabras, la propiedad ya no es un terreno sino que existe una construcción en ella antes de la ampliación, en esas circunstancias, si la ampliación se llevó a cabo durante el régimen de sociedad de gananciales, en aplicación del Pleno Registral CCLVI, el registrador se limitará a no aplicar el tercer párrafo del Art. 79° del RIRP y procederá con el registro manteniendo la titularidad de bien propio del inmueble y su ampliación.

2.1.4.3. Edificaciones sobre aires y/o azoteas

La aplicación del tercer párrafo del Art. 79° también se ha visto puesta bajo análisis en los casos de declaraciones de edificación sobre aires o azoteas, para ello la Resolución N° 1446-2022-SUNARP-TR consideró que, tratándose de aires independizados, registralmente esta unidad inmobiliaria cuenta con un área techada de 0.00 m², por lo tanto esta edificación al respecto del predio matriz podía ser considerada una ampliación de edificación, sin embargo, al respecto de los aires independizadas constituía una construcción nueva, por lo tanto correspondía la aplicación del Art. 79° y su conversión de los aires independizados de bien propio a bien social.

CAPÍTULO III: Criterios y fundamentos jurídicos de los Plenos Registrales y la jurisprudencia nacional

3.1. Análisis de los Plenos Registrales

3.1.1. Pleno Registral CXXI (121) – 2014

El Tribunal Registral (2014) llevó a cabo en la ciudad de Lima el 06 de junio de 2014, en forma presencial, el Pleno Registral CXXI.

En este Pleno se discutió, entre otros temas, la “Calidad de bien de una ampliación de edificación”, signado en la agenda como Tema 6, con la finalidad de determinar si a la ampliación de edificaciones aplica también el supuesto establecido en el Art. 310° del Código Civil, en virtud del cual se considera bien social a la edificación construida a costa del caudal social en terreno propio de uno de los cónyuges.

Para la contextualización de la discusión se partió de los criterios optados por las siguientes resoluciones:

a) Resolución N° 1825-2010-SUNARP-TR-L:

Según el Art. 13° y 50° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el asiento de inscripción de la Declaratoria de Fábrica debe indicar el estado civil del propietario a la culminación de las obras.

b) Resolución N° 1883-2010-SUNARP-TR-L:

El Art. 310° del Código Civil prescribe la calidad de bien social a los edificios construidos con caudal social sobre terreno propio de uno de los cónyuges, en este supuesto debe entenderse que la edificación referida es sobre la totalidad del terreno y no sobre una edificación construida sobre otra anterior con calidad de bien propio.

c) Resolución N° 026-2014-SUNARP-TR-L:

En cuanto a la calidad de la propiedad de una ampliación, tanto el Art. 310° del Código Civil de 1984 y el Art. 184°, inciso 5, del Código Civil de 1936 son aplicables para edificaciones construidas sobre terreno propio y no para ampliaciones de edificación, ya sea sobre terreno o edificación propia de uno de los cónyuges, ya que la ampliación sigue la condición del bien principal.

Para el desarrollo de la discusión se planteó el siguiente ejemplo: Una persona adquiere para sí un terreno con calidad de bien propio y sobre dicho terreno construye un primer piso, luego, contrae nupcias con una señora y construyen dos pisos más. El problema se hace patente en el momento de establecer si los tres pisos tienen calidad de bien propio o social.

Planteado el ejemplo se procedió a la discusión entre los vocales, en detalle:

- Para el vocal Samuel Gálvez la calidad del bien debe ser social, puesto que la finalidad es promover la inscripción e interpretar el Art. 310° en forma extensiva y considerando que debe buscarse la proyección de la familia dando seguridad al cónyuge sobre su inversión en la ampliación en un contexto de expansión urbana vertical, por lo que habiendo resoluciones contradictorias en segunda instancia registral, deberá apartarse de los criterios optados en las Resoluciones N° 1883-2010-SUNARP-TR-L y N° 026-2014-SUNARP-TR-L.
- Para el vocal Walter Morgan, de aprobarse lo planteado por el vocal Samuel Gálvez, se estaría aplicando la excepción inversa del principio que rige regularmente la accesión.
- Para la vocal Rosario Guerra la propuesta del vocal Samuel Gálvez es temeraria ya que se estaría despojando el bien propio del cónyuge.

Finalmente, luego de la votación, se concluye con un resultado de 9 a 6 votos a favor de la propuesta del vocal Samuel Gálvez, quedando redactado el Acuerdo Plenario según el siguiente tenor:

“Calidad de bien social de la ampliación de fábrica

El tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, que regula la calidad de social de la fábrica levantada sobre el suelo propio de uno de los cónyuges, es también aplicable a la ampliación de fábrica.”

Del análisis de las participaciones de los vocales y su argumentación, se halla que la conclusión abordada ha sido motivada por el argumento de la protección de la familia como institución social y económica y no tanto por un análisis lógico jurídico de la situación, lo que no es extraño ya que aunado a los principios de no contradicción, jerarquía de normas y especificidad, debe considerarse también la primacía de la realidad en los hechos jurídicos cuyas consecuencias,

de no ser debidamente tuteladas por la jurisdicción, pueden afectar gravemente a las instituciones sociales, como lo es la familia, pese a que ello pueda implicar la no observancia de otras normas preestablecidas.

3.1.2. Pleno Registral CCXX (220) – 2019

El Tribunal Registral (2019) llevó a cabo en la ciudad de Lima el 12 de diciembre de 2019, en forma presencial.

En este Pleno se discutió, entre otros temas, la “Fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales”, signado en la agenda como Tema 1, con la finalidad de revisar el criterio ya votado con anterioridad en el Pleno Registral 189°, realizado el 27 de abril de 2018, del que resultó el criterio de *“Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio”*.

Para el ahondamiento de la discusión se contó con la participación como amicus curiae, de Julio Pozo Sánchez y Juan Carlos Del Águila, quienes expusieron sus perspectivas sobre el tema de discusión, en detalle:

- a) Para Julio Pozo Sánchez en la declaratoria de fábrica el suelo no debe presumirse como un bien social, ya que la norma no lo establece así. Conforme al Art. 310° del Código Civil, este plantea que el suelo podrá ser un bien social siempre que se abone el reembolso, es decir, aun cuando la fábrica se considere un bien social, el suelo, salvo se acredite pago del reembolso, no pasa a ser un bien social. En ese sentido, en la declaratoria de fábrica realizada por una persona casada se entiende que la fábrica es un bien social, pero esa ganancialidad no puede ser trasladada al suelo, ya que, en su opinión, se estaría despojando de su derecho al cónyuge propietario del suelo.
- b) Para Juan Carlos Del Águila no deben separarse la titularidad en dos partidas, sino mantener una sola partida y registrar en un asiento la fábrica y en otro el cambio de dominio. Coincide en que el terreno como bien propio mantiene su cualidad de propio lo que la norma reconoce con el pago del reembolso.

Tras la exposición de los amicus curiae la presidenta el Tribunal Registral señaló el paso a la votación, obteniéndose como resultado lo siguiente:

- Si el terreno se mantiene como propio o si mutó a social: a) Se mantiene como propio: 4 votos y b) Mutó a social: 11 votos.
- Respecto a la declaratoria de fábrica, ¿quién debe otorgarla? ¿ambos cónyuges, el cónyuge titular o cualquier cónyuge? (en todos los casos se adjunta partida de matrimonio): a) Ambos cónyuges: 2 votos, b) Cónyuge titular: 13 votos y c) Cualquier cónyuge: 0 votos.
- ¿La fábrica es social?: a) A favor: 14 votos y b) En contra: 01 voto.

Finalmente, luego de la votación, se concluyó con un resultado de 14 a 1 votos a favor de la sumilla propuesta por la vocal Gloria Salvatierra, asimismo, mediante votación con resultado 11 a 4 se estableció que esta tendrá carácter de precedente de observancia obligatoria, la misma que quedó redactada según el siguiente tenor:

“INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310° DEL CÓDIGO CIVIL Y 79° DEL RIRP

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.”

Del análisis de la participación de los amicus curiae y los vocales, se hallan en debate argumentos no solo del tipo lógico jurídico y doctrinario, sino también del ámbito técnico procedimental, esto debido a que la finalidad es determinar la participación necesaria de uno los dos cónyuges en la inscripción de una declaratoria de fábrica y si la inscripción se realizará como bien propio o social.

3.1.3. Pleno Registral CCLVI (256) – 2022

El Tribunal Registral (2022) llevó a cabo el 01 de abril de 2022, en forma virtual, el Pleno Registral CCLVI.

En este Pleno se discutió, entre otros temas, la “Aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre calidad de bien social del edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges, al caso de la ampliación de fábrica”, signado en la agenda como Tema 5, con la finalidad de revisar el criterio pleno ya votado con anterioridad en el Pleno Registral 121° y la precisión del precedente de observancia obligatoria establecido en el Pleno Registral 220°, realizados el 06 de junio de 2014 y el 12 de diciembre de 2019, respectivamente.

Para la contextualización de la discusión se partió de la exposición de la Dra. Rocío Peña Fuentes sobre la revisión de los acuerdos del Pleno Registral 121° y precisión del precedente del Pleno Registral 220°.

- La Dra. Rocío Peña propone que el Art. 310° del Código Civil solo se aplique en caso de la edificación construida sobre terreno y no para las ampliaciones de fábrica, ello en base a las siguientes razones:
 - o Aplicación literal del Art. 310° del Código Civil.
 - o Es una excepción, ya que el legislador optó por una regla inversa a la accesión regulada en el Art. 938° del Código Civil.
 - o Conveniencia de incentivar las construcciones por la sociedad conyugal.
 - o Salvaguardar los recursos invertidos por el otro cónyuge.
 - o Mayor accesibilidad del reembolso del valor del suelo.
 - o Se evita restringir el derecho de propiedad del cónyuge propietario del terreno.
 - o Art. IV del Título Preliminar del Código Civil: Aplicación analógica de la Ley. La Ley que restringe o establece excepciones no es de aplicación analógica.
 - o Art. 139°, inciso 9, de la Constitución: Son principios y derechos de la función jurisdiccional: Principio de inaplicabilidad analógica de la Ley penal y de las normas restrictivas de derechos.
 - o Por aplicación analógica no puede la consecuencia jurídica del Art. 310° del Código Civil extenderse a supuestos que no corresponden a su hipótesis normativa.
 - o El Tribunal Registral debe adoptar una posición para todos aquellos casos que no se trate de edificación sobre terreno, es decir, ampliaciones, modificaciones, remodelaciones, etc., no pudiendo entrar a verificar si lo ampliado, modificado o remodelado, etc. por la sociedad conyugal tiene mayor o menor valor que el terreno y

fábrica que constituye bien propio, porque dichos supuestos implican una casuística muy grande y porque además dependerá de todas las pruebas que aportes los cónyuges, cuya evaluación no corresponde a las instancias registrales.

Expuesta la propuesta de la Dra. Roció Peña se procedió a la discusión entre los vocales, en detalle:

- Para la vocal Gloria Salvatierra el Art. 310° del Código Civil debe ser interpretado considerando el espíritu de la norma, por lo tanto, la finalidad es proteger y beneficiar a la sociedad conyugal y para ello, sin importar que se trate de una primera construcción, una ampliación de una habitación o una ampliación de 5 pisos, se debe dar el mismo tratamiento y que estas pasen a la calidad de bien social. Cualquier injusticia derivada de esta solución desaparece con la existencia del reembolso, ya que si se va a convertir en social todo cuando la ampliación es pequeña, el reembolso será menor también.
- Para la vocal Elena Vásquez la interpretación debe contextualizarse al momento en que se discute la cuestión, considerar que el régimen de sociedad de gananciales ha caído en desuso y que es el régimen de separación de patrimonios el que con el tiempo terminará convirtiéndose en el régimen por defecto, por lo tanto, no puede interpretarse el Art. 310° del Código Civil con cánones de una familia de los años 1984 y debe considerarse este precepto normativo solo para el suelo y no para la ampliación.

Luego del debate se someten a votación los puntos controvertidos teniéndose los siguientes resultados:

- Dejar sin efecto el acuerdo del Pleno 121°: a) A favor: 12 votos y b) En contra: 4 votos.
- Precisar precedente del Pleno 220° con la incorporación de un último párrafo: a) A favor: 12 votos y b) En contra: 4 votos.

Finalmente, se concluye con un resultado de 12 a 4 votos a favor de precisar el precedente del Pleno 220°, quedando redactado según el siguiente tenor:

“INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGALMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

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

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

Del análisis de las participaciones de los vocales, se hallan argumentos de índole axiológico y procedimental, siendo estos últimos los argumentos en los que se centró el debate. Otra particularidad hallada es que los vocales resaltaron el hecho que la discusión debía centrarse no en interpretar la normativa sino en hallar los mecanismos administrativos para trasladar su finalidad al registro, lo que sirvió para centrar el debate en el ámbito de sus competencias reales. Es así como la precisión abordada, finalmente, precisa lo que el Art. 310° del Código Civil ya indica expresamente y limita cualquier interpretación por extensión de esto.

3.2. ¿Puede un precedente realizar una interpretación extensiva al sentido de la legislación?

3.2.1. El precedente registral

La existencia de precedentes vinculantes en cuestiones de registro es de particular importancia para mantener un sistema de registro público eficiente y confiable, ello con la finalidad que los precedentes registrales brinden un marco regulatorio claro que oriente la interpretación y aplicación de los estándares registrales tanto para los administradores como para los usuarios del sistema, asegurando que todos operen bajo las mismas reglas y estándares de interpretación, continuando así estandarizando estándares y brindando seguridad jurídica a los ciudadanos. (Luna, 2012).

Los precedentes registrales son acuerdos aprobados por los tribunales que establecen estándares de interpretación. Normas que definen qué actos o derechos pueden registrarse. Estos precedentes deben ser respetados, lo que significa que los registradores pertinentes del

país deben seguirlos a menos que sean modificados o dejen sin efecto por un nuevo acuerdo del Tribunal Nacional de Registro, una orden judicial firme o normas posteriores (Luna, 2012).

Del trabajo desarrollado por Luna (2012) puede concluir que el precedente registral cumple, entre otras, tres finalidades principales:

- 1) **Facilitar la calificación registral:** Ayudan a los registradores a evaluar y clasificar los títulos presentados para inscripción, asegurando que se sigan criterios uniformes en todo el sistema registral.
- 2) **Uniformizar criterios:** Buscan reducir las discrepancias en la interpretación de las normas legales entre diferentes operadores registrales, promoviendo así la predictibilidad y estabilidad en los pronunciamientos registrales.
- 3) **Garantizar certeza jurídica:** Al establecer criterios claros, los precedentes contribuyen a la seguridad jurídica de los actos registrados, permitiendo a los ciudadanos y entidades confiar en la validez de sus derechos inscritos.

Los precedentes registrales son acatados por todas las instancias registrales, tales como:

- 1) **Registradores Públicos:** aplican los precedentes en la calificación y registro de actos y derechos.
- 2) **Tribunales Registrales:** aplican los precedentes en la resolución de recursos administrativos interpuestos por los ciudadanos.
- 3) **Juzgados y Tribunales Judiciales:** aplican los precedentes cuando se requiera interpretar normas registrales o resolver conflictos sobre actos o derechos inscritos.

3.2.2. Principios que justifican el precedente registral

Herrera (2022) refiere que los Tribunales Administrativos, al momento de constituir precedentes de observancia obligatoria partiendo de un caso específico deben considerar en su determinación los siguientes principios:

- a) **Igualdad ante la ley:** En virtud del cual ante casos cuyos hechos resulten sustancialmente iguales, la administración estará obligada a brindar una misma respuesta. Se prohíbe todo trato discriminatorio, debiendo, de ser el caso, el trato diferenciado estar debida y objetivamente sustentado.

El Tribunal Constitucional ha sostenido que, para garantizar la equidad en los procedimientos administrativos, es necesario que el mismo órgano administrativo aplique la misma disposición o ley con independencia de las circunstancias personales o sociales de los administrados. Esto significa que el mismo órgano administrativo no puede tomar decisiones basadas en criterios subjetivos o arbitrarios, sino que deben tener una base razonable y objetiva.

- b) La seguridad jurídica:** Dado que el órgano administrativo está vinculado a sus actuaciones pasadas, las partes implicadas pueden tener cierto grado de previsibilidad respecto a los actos y resoluciones del órgano y basar sus actuaciones futuras en este fundamento. Esta previsibilidad es una manifestación de la seguridad jurídica y de la estabilidad creada por el precedente, que está vinculada a la igualdad ante la ley. Para que las solicitudes de inscripción de los partidos sean calificadas conforme a un criterio universal preestablecido y no dependiendo del criterio contingente de cada registrador público, es necesaria la seguridad jurídica.
- c) La buena fe:** Permite a los administrados adelantarse al criterio que asumirá el órgano administrativo ante un caso concreto y en base a este poder generar una expectativa según la cual el órgano administrativo encaminará sus actuaciones posteriores.
- d) Interdicción de la arbitrariedad:** El precedente restringe el poder y las decisiones arbitrarias de las autoridades y jueces de los órganos administrativos, conllevando la inobservancia de los precedentes a considerarse como falta administrativa. Finalmente, vinculado con la finalidad de uniformizar criterios, los precedentes brindan pautas para el tratamiento de las cuestiones que son susceptibles de discusión y atender dichas cuestiones en base a las decisiones anteriores y no por las motivaciones individuales de la autoridad.

3.2.3. El precedente registral dentro del proceso administrativo (referencia a su aplicación en SUNARP Segunda instancia y/o en la calificación por los registradores)

Los precedentes registrales son criterios registrales vinculantes establecidos por pleno del Tribunal Registral que deben ser aplicados por las instancias registrales en la calificación de títulos y actos registrales, ello con la finalidad de uniformizar la interpretación de las normas registrales y su aplicación, garantizando así la predictibilidad y seguridad jurídica.

El Reglamento del Tribunal Registral de la SUNARP, por su parte, prescribe en el numeral 28.3. de su artículo 28° que los criterios registrales vinculantes y los precedentes de observancia obligatoria son de obligatorio cumplimiento por las instancias registrales a nivel nacional, es decir el Registrador durante la calificación del título que se pretende inscribir y el propio Tribunal Registral como órgano de segunda instancia de calificación por la ocurrencia de apelación contra observación formulada por el Registrador.

Asimismo, el artículo 2011° del Código Civil regula la calificación de títulos derivados de sentencias judiciales y laudos arbitrales, tratándose de estos casos Si el registrador detecta inadecuaciones o incompatibilidades entre el título presentado y los antecedentes registrales, puede solicitar la aclaración al juez o árbitro, conforme a lo establecido en el artículo 2011°. En caso el juez reitere el mandato de anotación o inscripción, este mandato no puede ser objeto de calificación adicional por parte del registrador, lo que implica que la responsabilidad recae en el magistrado para garantizar el acceso al registro del título. Una clara consecuencia de esto puede ser que se publicite un acto que no se condice con la realidad, por ejemplo, tratándose de la inscripción de un inmueble cuyos linderos señalados en una sentencia judicial difieren de los inscritos en la SUNARP, en caso el Registrador requiera la aclaración y el juez conteste reiterando el mandato, el Registrador no tiene alternativa mas que proceder con el registro según el mandato judicial. Esta prescripción, si bien busca no cuestionar una decisión judicial puede generar la publicidad de un acto irreal, sin embargo, el propio reglamento del tribunal registral lo consiente en la última parte del numeral 28.3. de su artículo 28° indicando que los precedentes podrán ser modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firma o norma modificatoria ulterior.

3.2.4. ¿La aplicación del Pleno Registral CCLVI (256) - 2022 mantiene la interpretación del Art. 310° del Código Civil? (hipótesis: no mantiene la interpretación)

El segundo párrafo del Art. 310° del Código Civil señala, textualmente: *“También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”*. De lo que se entiende que hay dos premisas para su aplicación: 1) Que los edificios sean construidos con recursos de la sociedad de gananciales y 2) Que los edificios sean construidos sobre terreno propio de uno de los cónyuges. En base a ello el Pleno Registral CXXI hace una

interpretación extensiva del Art. 310° incorporando a las ampliaciones de fábrica también dentro de la presunción de ganancialidad. Asimismo, el Pleno Registral CCXX además de reiterar que el cambio de la calidad del bien a social abarca tanto al suelo y la construcción, incluyendo la ampliación ya que no cuestiona lo determinado por el Pleno Registral CXXI, con la salvedad que se demuestre la calidad de propio.

En ambos plenos referidos en el párrafo anterior se concluye con interpretaciones extensivas de lo indicado en el Art. 310°, extendiendo la ganancialidad a las ampliaciones, cuando expresamente el Art. 310° indica edificios construidos sobre suelo propio. Ambos plenos se motivan con argumentos teleológicos para la protección de la familia y su economía.

Sin embargo, no se está considerando que la interpretación extensiva puede ocasionar una afectación al derecho de propiedad del cónyuge dueño del suelo, lo que es tomado en consideración en el Pleno Registral CCLVI, razón por la cual se concluye aclarando que lo dispuesto en el Art. 310° del Código Civil y Art. 79° del RIRP no aplicará para las ampliaciones de fábrica, es decir, no se incluirán dentro de la presunción de ganancialidad. Por lo tanto, en efecto hay un cambio en la interpretación del Art. 310° en comparación con los Plenos Registrales CXXI y CCXX. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte también que el tomar la posición literal y restrictiva del precedente puede perjudicar el dominio de la sociedad conyugal, ya que puede interpretarse que en caso de ampliación, modificación, remodelación, entre otros, estas se regirán por la accesión del artículo 938° del Código Civil, el cual regula la accesión tratándose de un tercero y considerando la buena o mala fe, sin embargo en este caso el constructor es la sociedad de gananciales, por lo cual debe estar regulado por el artículo 310° y sujeto a un reembolso no siendo materia de análisis la buena o mala fe.

Para Anchondo (2012) es admisible la aplicación de una interpretación extensiva por parte de los precedentes cuando esta extensión tenga por finalidad otorgar beneficios a los ciudadanos, ya sea porque la norma no considera escenarios no existentes al momento de su promulgación, sin embargo, considera que este tipo de interpretaciones deben rechazarse cuando de la extensión pueda originarse una afectación de derechos. Por ejemplo, en caso de las normas penales, las normas que sean benéficas para los reos y procesados son interpretadas de forma extensiva, sin embargo, en el caso de las normas que afecten sus derechos, estas son interpretadas de forma restrictiva. En ese sentido, el Pleno Registral CCLVI prefiere optar por

una interpretación restrictiva del Art. 310° del Código Civil, ya que considera que de hacerlo en forma extensiva se vulneraría el derecho de propiedad del cónyuge dueño del terreno, y entre beneficiar a la familia y afectar un derecho, el Pleno Registral entiende que es preferible no afectar un derecho.

3.3. Análisis de la jurisprudencia nacional

3.3.1. Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque

Organización/Entidad competente: Tribunal Constitucional

Fecha de expedición: 24 de junio de 2016

Hechos del caso: En la etapa de ejecución del proceso de divorcio, se declaró el fin del vínculo matrimonial de doña Yrene Vega Rojas con don Milciades Villalobos Gonzales, por lo cual se procedió a la realización del inventario, la división y la participación de bienes.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez consideró la exclusión del inmueble debido a que se trataba de un bien con la calidad de propio desde antes del matrimonio de las partes.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: El juez confirmó la apelada tras verificar que el inmueble fue adquirido por Milciades Villalobos Gonzáles antes del matrimonio.

Fundamentos de casación: La Corte Suprema considera que se ha acreditado una vulneración al Derecho a la motivación debida de resoluciones judiciales ya que no se expuso la razón por la cual el inmueble no constituía un bien social.

Criterio: De la decisiones adoptadas por los jueces de primera y segunda instancia colegimos que se han inclinado por el criterio de calificación que toma como referencia la época de adquisición solo en cuanto al inmueble como terreno, sin embargo, no habrían tomado en cuenta la fecha de la construcción de la edificación, lo que fue alegado y acreditado por la recurrente no obteniendo los jueces pronunciamiento alguno al respecto, por lo que la Corte Suprema en casación considera que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las

resoluciones judiciales y, en función a ello, resuelve fundada la casación y nula la resolución de primera instancia. En el análisis de la Corte Suprema se halla que interpreta la aplicación del artículo 310° del Código Civil en forma literal, razón por la cual considera que existe una incertidumbre no resuelta en primera ni en segunda instancia ya que las edificaciones habrían sido construidas en fecha posterior al matrimonio por lo que deberían generar la conversión a bien común conforme lo descrito en el artículo 310°.

3.3.2. Casación N° 4516-2017 Del Santa

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 4516-2017 Del Santa

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 19 de junio de 2019

Hechos del caso: Alejandrina Rosales Castillo fue demandada por Jessica Julisa Odar Egusquiza por desalojo resultante de una ocupación peligrosa, solicitando la devolución de la propiedad. María Gladys Sialer Chapoñan era la anterior propietaria del inmueble, pero la demandante alega que se lo compró y ha venido pagando el avalúo predial, las facturas de agua y luz como propietaria. Además, ha denunciado a la demandada ante la comisaría de San Pedro por ocupar ilegalmente la propiedad mientras ella estaba fuera trabajando. Luego buscó una solución pacífica acudiendo a un centro de conciliación; sin embargo, no tuvo éxito y ahora solicita que se declare fundada su demanda. Alejandrina Rosales Castillo responde a la demanda señalando que ella es la propietaria legal del inmueble desde hace 27 años y que tiene justo título gracias a una sentencia del Juzgado de Familia en el Expediente No. 2004-1089-0-2501-JR-FA-3. Esta sentencia reconoció su unión de hecho y la propiedad del inmueble. Esta sentencia reconoció su unión de hecho con Genaro Javier Odar Saavedra, anterior propietario del inmueble, y ella ha venido pagando los recibos de agua, luz, teléfono e impuesto predial. Alejandrina manifiesta además que la demandante es consciente de su relación de convivencia con el señor Genaro Javier Odar Saavedra, y que la adquisición del inmueble se hizo de mala fe.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez declaró fundada la demandada de desalojo en función a que el Genaro Javier Oda Saavedra habría adquirido el inmueble en el año 1988, mientras que la unión de hecho habría sido reconocida judicialmente desde el año 1989, razón por la cual habría adquirido el inmueble como bien propio y por ende la demandada no tendría título alguno sobre el inmueble, coligiéndose su condición de ocupante precaria y de correspondiente el desalojo.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: El juez de segunda instancia, sin embargo, considera que el demandante no puede impugnar la inscripción de la adquisición, y reafirma el criterio del juez de primera instancia de que Genaro Javier Odar Saavedra debe ser considerado el legítimo propietario del inmueble, ya que lo compró antes de que se reconociera la unión de hecho.

Fundamentos de casación: La Corte Suprema considera fundada la casación e infundada la demandada de desalojo al reconocerle la calidad de propietaria ya que durante la vigencia de la unión de hecho se habrían construido edificaciones con caudal social por lo cual la calidad de social de las edificaciones se extiende también al suelo conforme al artículo 310° del Código Civil.

Criterio: De las decisiones de los jueces de primera y segunda instancia podemos deducir que se inclinan por el criterio de calificación que toma como referencia la fecha de adquisición únicamente del inmueble como terreno, obviando la fecha de construcción de la edificación, tal como lo alegó y acreditó el recurrente. Dado que las edificaciones habrían sido construidas durante la vigencia de la unión de hecho, la calidad social de las edificaciones debe extenderse también al terreno, tal como lo prescribe el artículo 310° del Código Civil. Por ello, la Corte Suprema considera que el recurrente es propietario y no ocupante precario, según su análisis.

3.3.3. Casación N° 2310-2018 La Libertad

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 2310-2018 La Libertad

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 25 de abril de 2019

Hechos del caso: Cristina Celinda Del Castillo Sánchez es demandada por Aranibar Geyner Cedano Sánchez para que se le designe como única propietaria de las construcciones realizadas en un predio. El objeto de su demanda es que se le reconozca como de su exclusiva propiedad las construcciones realizadas en dicho predio y que se entregue a la Oficina Registral de La Libertad la documentación necesaria para inscribirlas. El demandante indica en su solicitud que él y la demandada contrajeron matrimonio el 3 de junio de 1989, pero que modificaron su régimen patrimonial a Separación de Patrimonios el 16 de marzo de 1999. Este cambio fue inscrito en el Registro Civil de Trujillo el 21 de octubre de 2011. Entonces proyectaron construir pisos para la venta y compraron un bloque de terreno el 11 de agosto de 2008, según consta en la Partida N° 11063821. Pero cuando se iniciaron los trabajos preparatorios, a finales de 2008, el demandado había adoptado una postura neutral sobre el uso previsto de la adquisición. El demandante siguió adelante con la construcción de todos modos, confiando únicamente en sus recursos financieros. Adjunta a su demanda recibos de compra de suministros de construcción y contratos de servicios a su nombre. Continúa diciendo que ofreció pagar la mitad del coste del terreno para hacerse con la totalidad de la propiedad, pero el demandado no mostró interés y nunca volvió a tener noticias suyas.

En respuesta, el demandado afirma que: es ridículo que el demandante reclame la propiedad exclusiva de las estructuras construidas cuando la inversión y la planificación del terreno se hicieron conjuntamente; como resultado, todos los documentos relevantes indican que ambos contribuyeron económicamente; de igual modo, la propiedad está registrada a nombre de ambos; y la única razón por la que el demandante aparece en algunos documentos es porque el demandado les dio permiso para hacerlo. Del mismo modo, el demandado afirma que ambos ex cónyuges contrataron a profesionales y trabajadores para completar la construcción. También otorgaron poderes al arquitecto para supervisar el proyecto. El demandante firmó un contrato con el arquitecto para regir todo el proyecto. La demandada acredita que ambos ex cónyuges invirtieron en la construcción, mostrando un retiro de S/. 144.00 de una cuenta de ahorros que abrieron para pagar el proyecto. Este retiro estaba destinado a pagar una factura de la supervisora de obra, realizada el 14 de noviembre de 2009, con lo que se demuestra que ella también participó en el financiamiento de la obra.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez determinó que el demandante era el único propietario legítimo de las obras terminadas en la propiedad. Ello se debió a que el demandante había probado su propiedad sobre la edificación en el predio mediante la presentación de diversos contratos emitidos por Hidrandina S.A., entre ellos el Contrato de Servicio de Plomería, Contrato de Estructuras de Hierro, Contrato de Instalaciones Eléctricas, Contrato de Obra de Administración, entre otros. Dichos documentos acreditaban que la actora era la titular del servicio eléctrico del inmueble y había solicitado los servicios de la empresa para las instalaciones eléctricas, lo cual no ha sido negado por la demandada.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: Con base en el artículo 296 del Código Civil, que establece: «Durante el matrimonio, los cónyuges podrán sustituir un régimen por otro», se anula la sentencia recurrida, resolviendo la demanda como improcedente. La escritura pública y la inscripción en el registro personal son requisitos previos para la legitimidad del acuerdo. El nuevo régimen entrará en vigor a partir de la fecha de inscripción, por lo que la sustitución del régimen será válida desde esa fecha. El régimen patrimonial de demandante y demandado, que se formalizó mediante escritura pública de 16 de marzo de 1999, surtirá efectos desde el 21 de octubre de 2011, fecha que consta en el asiento nº 11179738 del Registro Público de Trujillo. Dado que los edificios se construyeron entre 2008 y 2009, no se ha acreditado que se terminaran de construir con posterioridad a la inscripción de la sustitución del régimen de propiedad. En consecuencia, los inmuebles fueron construidos en régimen de sociedad de gananciales, ya que la sustitución por el régimen patrimonial sólo puede ser efectiva a partir de octubre de 2011.

Fundamentos de casación: El artículo 296 del Código Civil establece que la fecha de inscripción de la sustitución del régimen de propiedad se toma en consideración exclusivamente para oponerse frente a terceros, pero no frente a las propias partes. El Tribunal Supremo consideró fundado el recurso de casación, anuló la sentencia de la Audiencia y confirmó la decisión adoptada por el Juez de primera instancia y a la demandante como única propietaria de los inmuebles. El tribunal razonó que el Tribunal Superior había hecho caso omiso de esta disposición. Según las pruebas presentadas por la demandada, sólo se ha reconocido que entregó el dinero, pero no la propiedad de los recursos invertidos en la construcción. En consecuencia, el demandante ha corrido con los gastos de la edificación en la

finca, como se documenta en los contratos de servicios de gasfitería, montaje de estructura de hierro, instalaciones eléctricas, administración y suministro de electricidad y cuotas corrientes.

Criterio: En base a la decisión de segunda instancia, parece que se tuvo en cuenta el momento de la adquisición a la hora de determinar la fecha efectiva de la sustitución del régimen patrimonial, sirviendo como referencia la fecha de inscripción en el registro personal. En este caso no se trata de una oposición ante terceros, sino entre cónyuges, por lo que la fecha de suscripción de la escritura pública es la adecuada. Sin embargo, el Tribunal Supremo señala que la sentencia de segunda instancia se equivocó al determinar la fecha de referencia para la entrada en vigor de la sustitución del régimen económico por el de separación de bienes. Dado que el Tribunal Supremo realiza una lectura literal del artículo 311° del Código Civil, ello supone que se rechaza en esta instancia la presunción de ganancialidad por existir pruebas que demuestran lo contrario.

3.3.4. Casación N° 23805-2018 Cajamarca

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 23805-2018 Cajamarca

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 18 de agosto de 2020

Hechos del caso: El 5 de mayo de 2011, el demandante solicitó la renovación del beneficio para la deducción de la base imponible para la determinación del impuesto predial de cincuenta Unidades Impositivas Tributarias (en adelante UIT) al ser cesante del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

En virtud de la Resolución Jefatural N° 065-046-00000047, se declaró infundada la solicitud, debido a que el solicitante no es propietario del inmueble por el cual solicita el beneficio tributario.

El contribuyente apela la resolución y el Tribunal Fiscal mediante Resolución N° 12522-11-2013, confirma la resolución apelada declarando infundada su solicitud.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: No se ha demostrado que la construcción realizada en el terreno del demandante sea propiedad exclusiva de ese cónyuge, según el tribunal, que dictaminó que la demanda estaba fundada. Basta con probar que el terreno forma parte de un grupo de propiedad común para determinar si el demandante puede acogerse al régimen fiscal. Como de su respuesta se desprende claramente que el demandante cumple todas las demás condiciones, la administración tributaria también lo ha reconocido. Del mismo modo, se presume que el demandante y su cónyuge están sujetos al régimen de gananciales desde el 28 de marzo de 1970. En consecuencia, son aplicables los artículos del Código Civil relativos a este régimen, como el artículo 310°. Los inmuebles construidos durante el matrimonio bajo este régimen se consideran automáticamente gananciales mientras no se demuestre lo contrario, según esta norma. En este caso, los recursos personales del cónyuge de la demandante no fueron suficientemente demostrados por la demandada, la administración tributaria, para establecer que la construcción se llevó a cabo. En consecuencia, se presumió que los recursos utilizados para la construcción procedían de los bienes comunes de la comunidad, tal como establece el artículo 310 del Código Civil.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: La Sala Superior confirma la sentencia en base a que el inmueble fue heredado por cónyuge del demandante con una edificación rústica (de adobe) que a la fecha ya no subsiste, pues los cónyuges han construido nuevas edificaciones con material noble, tal como se observa en el Autovalúo del Contribuyente en la hoja resumen 2011, emitido por el SAT Cajamarca, acreditando ello con recibo y orden de compra del Banco de Materiales, de lo que se presume el demandante y su cónyuge han construido las edificaciones con recursos sociales, por lo cual el inmueble, también, tiene la calidad de social.

Fundamentos de casación: La Corte Suprema resuelve el recurso de casación infundado, fundamentado en que el demandante y Teresa Victoria Gómez Arroyo, contrajeron matrimonio el 28 de marzo de 1970; luego, ésta última adquirió por herencia el inmueble conteniendo una construcción de adobe el 13 de septiembre de 1971; en la actualidad el inmueble contiene una construcción de material noble. En virtud de lo establecido en los artículos 310° (segundo párrafo) y 311° (inciso 1) del Código Civil, se presume que los cónyuges construyeron la edificación más reciente con inversión de recursos sociales ya que ha sido realizada durante la vigencia de la sociedad de gananciales, por lo que el inmueble tiene la calidad de bien social.

En base a su elegibilidad conforme al artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, el demandante es así reconocido por la Corte Suprema como beneficiario tributario (respecto a la deducción equivalente a cincuenta (50) UIT de la base imponible del Impuesto Predial): Se trata de una persona natural pensionista, propietaria de un único inmueble en solitario o como parte de una sociedad conyugal, y que lo utiliza como vivienda habitual. Adicionalmente, sus ingresos brutos mensuales, que incluyen su pensión, no superan una (1) UIT.

Criterio: De la decisión adoptada en primera y segunda instancia, así como la Corte Suprema en casación colegimos que el criterio optado toma como referencia el principio de la época de adquisición, remitiéndose al análisis de las fechas ciertas en función a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil en forma literal.

3.3.5. Casación N° 4640-2018 Arequipa

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 4640-2018 Arequipa

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 13 de octubre de 2020

Hechos del caso: Nora Rosalbina Machicao Ángeles, demanda contra Claudio Alfredo Sánchez Baraún, declaración del inmueble como su propiedad exclusiva en base a lo siguiente: Contrato de transferencia de fecha 22 de febrero de 1968, suscrito con Albino Mamani Quispe de quien la demandante adquirió el inmueble; luego regularizó la transferencia mediante contrato de compraventa de 13 de noviembre de 1978, suscrito con SINAMOS. Tiene traslado de dominio a su favor del Registro Predial Urbano (COFOPRI), de tal manera que su derecho está debidamente inscrito en la Partida N° P06030996; se casó con el demandado el 24 de enero de 1978, por lo que adquirió el inmueble antes del matrimonio teniendo calidad de bien propio de la demandante; ante del matrimonio con el demandado y durante, ha construido edificaciones sin inversión alguna del demandado para la construcción; sobre el terreno se halla una edificación de 2 pisos; la demandante ha vendido bienes heredados de sus padres, como consta de las escrituras públicas de venta, para el pago de las construcciones.

En su respuesta a la acusación, Claudio Alfredo Sánchez Beraún presenta los siguientes argumentos: Está de acuerdo en que el terreno pertenece a la actora ya que lo compró antes de que se casaran. La actora no era la única propietaria del predio ya que, según señala, el 2 de julio de 2012 transfirió parte del mismo a su hijo Miguel Vladik Ramírez Machicao mediante un anticipo de legitimidad que consta en escritura pública. Refuta la afirmación del demandante de que la estructura del inmueble es de su propiedad exclusiva y sostiene que, de las cinco piezas que lo conforman, el demandante es propietario únicamente de la primera sección (el segundo piso con tres habitaciones). Afirma que las secciones segunda y tercera, cada una de las cuales consta de tres habitaciones y un cuarto de baño, pertenecen a los bienes comunes de la comunidad. Por otro lado, la hija del demandante, Sharon Rosina Ramírez Machicao, construyó la cuarta sección, que se edificó sobre la tercera, y su hijo, Miguel Vladik Ramírez Machicao, construyó la quinta sección, que consta de tres pisos. Además, afirma que contribuyó económicamente a las estructuras de la propiedad y dice que tienen entre 20 y 38 años. Según él, ha sido maestro desde 1970, comenzando en el Colegio Nacional Mixto de Moho y posteriormente en la Universidad Nacional de San Agustín hasta 1997. También señala que pagó al maestro Anastacio Cruz Gordillo para que construyera las tres primeras secciones del edificio en 1987, 1988 y 1994.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El tribunal determinó que el demandante es propietario de la segunda parte del terreno, así como del espacio situado en la parte trasera del tercer segmento, y que la demanda estaba fundada. Sin embargo, no se pronunció sobre las otras partes de la propiedad; en cambio, decidió que la porción izquierda del tercer segmento es propiedad comunal. Los siguientes hechos apoyaron esta decisión: la pareja contrajo matrimonio el 24 de enero de 1978, y llevaban 36 años casados cuando se presentó la demanda en 2014. La demandante demostró que podía pagar la propiedad utilizando una combinación de su trabajo como profesora, la venta de joyas y préstamos. Ambos matrimonios firmaron contratos de préstamo con la Caja de Ahorro de Arequipa en 1985 y 1987. En 1988, también firmaron bonos de cancelación de deudas. Estos documentos acreditan que las actividades mencionadas tenían más de 35 años, que es la misma antigüedad de las estructuras de la zona izquierda de la tercera parte. Dado que los préstamos del demandado se garantizaron después de la construcción de la segunda parte, el tribunal determinó que ésta constituye un bien

personal del demandante. Además, el espacio situado detrás de la tercera parte lleva allí entre 35 y 40 años, es decir, más tiempo que el matrimonio de las partes, por lo que se consideró oficialmente propiedad suya. Por último, la parte izquierda del tercer segmento, que se cree que tiene entre 20 y 25 años, corresponde a la época en que las parejas casadas podían obtener préstamos financieros, por lo que constituye un activo para la sociedad.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: Con base en lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil, que señala que en el régimen de sociedad de gananciales existen bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales, entre los que se encuentran tanto el terreno como las construcciones del inmueble, la Sala Superior revocó la sentencia apelada y declaró infundada la demanda. La demandante sostiene que el terreno y las construcciones que constan en el expediente P0603030996 deben ser considerados sus bienes muebles debido a que fueron adquiridos con anterioridad a su matrimonio formal y a la utilización de recursos propios en su construcción. El tribunal de primera instancia declaró fundada la pretensión de la demandante por considerar que la segunda porción y el espacio situado en la parte posterior de la tercera eran de su propiedad, tras examinar el informe pericial. La negativa del juez a pronunciarse sobre las demás porciones del inmueble (los pisos primero, segundo y tercero, excluidas las zonas especificadas anteriormente) constituía cosa juzgada, ya que nadie impugnó el veredicto.

Los edificios del segundo sector tenían entre 30 y 35 años, mientras que los de la zona trasera del tercer tramo tenían entre 35 y 40 años, según el estudio pericial, cuyas conclusiones se mantuvieron y explicaron durante la vista. Los resultados se derivaron de la declaración jurada de autoevaluación de 2014, que era idéntica a la de 2013. Se determinó que ambas estructuras se construyeron después de la boda comparando su antigüedad con la fecha de la boda de las partes (24 de enero de 1978). Por lo tanto, se utilizó el supuesto del artículo 311° del Código Civil, que establece que las estructuras construidas durante el matrimonio se consideran bienes gananciales, a menos que pueda demostrarse que fueron adquiridas, compradas o sustituidas debido a la venta de bienes personales de uno de los cónyuges. Alegando fechas como el 30 de diciembre de 2002 y el 1 de enero de 2003 para la venta de propiedades a su nombre, la reclamante ofreció documentos de compraventa viciados. También se aportaron documentos públicos que mostraban la venta de más propiedades a su nombre entre 2003 y 2009, junto con

recibos básicos fechados en 1992, 2010 y 2013. Sin embargo, ninguna de estas transacciones es relevante para el período de construcción, ya que el estudio pericial afirma que la construcción de la segunda sección y la parte inferior de la tercera sección se terminaron en 1985. El demandante no pudo aportar pruebas de que los fondos para la construcción de estos edificios procedieran de la venta de sus propios activos, por lo que cabe concluir que se trata de activos sociales.

Fundamentos de casación: El recurso fue estimado y la sentencia de primera instancia fue confirmada por el Tribunal Supremo por los siguientes motivos: la propiedad del demandante sobre el terreno y el edificio de la segunda planta es una realidad innegable. En el estudio pericial de 2015 se estableció que las estructuras del terreno se construyeron en distintos periodos, desde hace más de 40 años hasta en los últimos 5 años. Los edificios de la primera parte tienen más de 40 años, los de la segunda parte entre 30 y 35 años, los de la parte trasera de la tercera parte entre 35 y 40 años y los de la parte izquierda de la tercera parte entre 20 y 25 años.

Tanto la segunda porción como el espacio de la parte trasera de la tercera fueron certificados como propiedad de la demandante por el tribunal de primera instancia basándose en el informe pericial y en el hecho de que el matrimonio se celebró en 1978. Consciente de su condición de cosa juzgada, el tribunal rechazó una interpretación extra petita de la sentencia. Por el contrario, la porción del tercer segmento de la izquierda que es más joven (entre veinte y veinticinco años) se consideró propiedad comunal. Las demás porciones de la propiedad quedaron sin resolver por el tribunal.

Con la propiedad y la construcción del segundo piso registradas a nombre del demandante, se apoyó la decisión de primera instancia. También se apoyó en la declaración del demandado, que afirmaba que el terreno y el segundo piso pertenecían exclusivamente al demandante, y en las declaraciones juradas de autoliquidación. Además, se determinó que las partes suscribieron un préstamo después de que se construyeran la segunda sección y la zona inferior de la tercera sección. También se determinó que el préstamo se utilizó para financiar la construcción de la zona izquierda del tercer tramo, que es propiedad de la comunidad.

El demandante construyó la segunda parte y el espacio de la parte inferior del tercer tramo con sus propios recursos, y el demandado no lo contradujo. Incluso se reconoció la propiedad de la demandante mediante el adelanto indiscutible de los derechos legítimos a sus hijos. Por lo tanto, el recurso de la demandante estaba bien fundado, demostrando que las porciones construidas antes del matrimonio no pueden considerarse bienes gananciales en virtud del artículo 302.1 del Código Civil, ni tampoco las porciones construidas al principio del matrimonio con los propios bienes de las partes en virtud de la interpretación contrario sensu del segundo párrafo del artículo 310° del Código Civil.

Criterio: Se aprecia que en sede judicial el juez recurre a pericias para obtener mayor certeza sobre la fecha de las edificaciones y determinar si estas han sido construidas con fecha anterior o posterior al matrimonio, por su parte en sede registral, el verificador se guía de lo indicado por los administrados en el formulario registral para determinar la fecha del término de la edificación. Asimismo, se aprecia que el juez de primera instancia determina que ciertas secciones de la edificación no independizadas pueden tener distinta calidad de bienes sociales o bienes propios.

Finalmente, el criterio optado por el juez de primera instancia y la Corte Suprema corresponden al principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, se concluye que, para el presente caso, la instancia judicial ha realizado una interpretación literal en sentido contrario del artículo 310° del Código Civil.

3.3.6. Casación N° 3199-2010 La Libertad

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 3199-2010 La Libertad

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 24 de noviembre de 2011

Hechos del caso: María Teresa Pinto Rojas demanda reconocimiento como bien común del inmueble inscrito a nombre de Julio Emilio Francisco Pereyra, su cónyuge, como bien propio,

al haberse culminado el pago de la Hipoteca el 17 de agosto de 1993, es decir durante la sociedad de gananciales, además en este tiempo también se amplió la construcción sobre el inmueble, consistente en una dispensa techada, un garaje en la primera planta, una lavandería y dos ambientes en la segunda planta, siendo uno de ellos un quinto dormitorio.

El demandado respondió a la demanda alegando que había adquirido la vivienda dos años antes de contraer matrimonio con la demandante mediante la suscripción de un préstamo hipotecario con el Banco Central Hipotecario, que fue cancelado en su totalidad el 31 de enero de 1985. No obstante, el banco entregó los papeles que confirmaban la cancelación de la hipoteca el 17 de agosto de 1993. Asimismo, el demandado admitió que la vivienda fue objeto de mejoras a lo largo del matrimonio. Entre otras cosas, se añadió un dormitorio y más espacio en la terraza que se había destinado a ampliaciones en el segundo piso.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez de primera instancia resuelve la demanda como infundada en base a que siendo la fecha del matrimonio el 29 de enero de 1987, conforme a la partida de matrimonio, el inmueble no es bien social sino propio, pues ha sido adquirido mediante préstamo hipotecario por uno de los cónyuges e 3 de septiembre de 1974, y terminado de pagar el 31 de enero de 1985, es decir, 2 años antes de casarse con la demandante, aunque el levantamiento de hipoteca tiene fecha 17 de agosto de 1993 ello se debió al retraso en la tramitación de la misma lo que no enerva en absoluto la liquidación ya efectuada; según el registro de la propiedad, en un principio estaba previsto un lavadero para la casa tipo A. En 1985 se construyó el edificio principal, según el informe pericial. Las obras realizadas después del matrimonio consistieron principalmente en ampliaciones del segundo piso, como una despensa y un dormitorio adicional (dormitorio cinco), cambios en el suelo y la instalación de rejas en otras partes de la propiedad. El valor estimado de estos cambios es de cuatro mil dólares. Asimismo, se tuvo en cuenta el testimonio del demandado en la audiencia probatoria, quien confirmó que su esposa no trabajó después del matrimonio, y ella no lo refutó.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: La sala superior confirma la resolución de primera instancia manteniendo los mismos fundamentos de la decisión.

Fundamentos de casación: En este caso, la Corte Suprema resolvió que procedía el recurso de casación por infracción a los artículos 302°, 310° y 311° del Código Civil. Debido a que la

Corte Superior cometió un error al reconocer que la propiedad había sido ampliada después del matrimonio, pero ignoró el artículo 310° del Código Civil, que regula los bienes comunes, este es el resultado. Según este artículo, las ampliaciones y mejoras realizadas durante el matrimonio mencionadas en el caso son efectivamente bienes gananciales en virtud del régimen de comunidad de bienes.

Criterio: Se aprecia la recurrencia de los jueces a pericias para obtener mayor certeza sobre la fecha de las edificaciones y determinar si estas han sido construidas con fecha anterior o posterior al matrimonio, procedimiento distinto al realizado en sede registral por parte de los verificadores.

Finalmente, el criterio optado por la Corte Suprema corresponde al principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, se concluye que, para el presente caso, se ha realizado una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil, considerando que en la fecha de emisión de esta sentencia (año 2011), aun no se había determinado el precedente del Pleno Registral 256 que excluye a las ampliaciones con calidad de bienes sociales como presupuesto para la conversión en social del bien propio en social.

3.3.7. Casación N° 2303-2017 Lima Norte

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 2303-2017 Lima Norte

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 24 de abril de 2019

Hechos del caso: Patricia Bartola Flores Quispe interpone demanda en virtud de la cual requiere el reconocimiento del inmueble de titularidad de su cónyuge como un bien social basándose en lo establecido en el artículo 310° del Código Civil, ya que las construcciones han sido realizadas durante la vigencia del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez declaró la demanda como infundada en el extremo que el inmueble constituye bien propio, ya que si bien el inmueble ha sido

adquirido durante la convivencia entre Vicente Julio Páucar Cabanillas y la recurrente Patricia Bartola Flores Quispe, en base a que la demandante no ha acreditado la existencia de declaración judicial de reconocimiento de su condición de conviviente con el demandado, señalando que si bien pudo estar posesionando el bien, ello es insuficiente para acreditar la convivencia en la que se sustenta la demanda, asimismo tampoco se ha acreditado que la demandante haya contribuido con el pago de la deuda.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: Debido a que la actora no ha reconocido la existencia de una declaración judicial de convivencia con el demandado para el periodo comprendido entre enero de 1971 y junio de 1974, la Sala Superior argumentó que la pretensión planteada carece de viabilidad en el presente procedimiento, confirmando así la sentencia de primera instancia. A pesar de que la actora ha presentado pruebas de una relación con el demandado, ninguna de ellas acredita el supuesto periodo de convivencia ni que se hayan acreditado de manera objetiva e indubitable los dos años necesarios para que se reconozca una unión de hecho.

Fundamentos de casación: El recurso fue considerado fundado por la Corte Suprema, que señaló que tanto el demandante como el demandado aparecen como propietarios en el autoavalúo, contratos de construcción, servicios públicos y declaraciones juradas. Siendo ello así, estimó que la Sala Superior debía realizar una revisión exhaustiva de las pruebas en cuestión para determinar, de conformidad con el artículo 310° del Código Civil, si el inmueble en cuestión es de propiedad social o pertenece personalmente al demandado. Por lo tanto, la resolución impugnada fue declarada nula por la Corte Suprema, quien devolvió el asunto a la Sala Superior para que considere los factores mencionados en los considerandos anteriores. Para llegar a esta conclusión, el Tribunal Supremo consideró innecesario pronunciarse sobre la causa sustancial de la acción.

Criterio: El criterio optado por la Corte Suprema, si bien no emite una decisión, si reconoce la incertidumbre en la calidad del bien, siguiendo un razonamiento alineado con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, la Corte Suprema para reconocer la incertidumbre mencionada hace una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil,

considerando los medios probatorios ofrecidos por la demandante como contratos y recibos correspondientes a las obras los cuales figuran a nombre de la demandante y el demandado, por lo que considera necesario que esta incertidumbre sea resuelta por la Sala Superior a la luz de la documentación señalada.

3.3.8. Casación N° 4234-2011 Ayacucho

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 4234-2011 Ayacucho

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: No se indica en la fuente.

Hechos del caso: El acto formal de compraventa, que transfirió 100 metros cuadrados de terreno real de Amadeo Gutiérrez Gamboa a Marina Méndez Riva, viuda de Gómez, fue anulado cuando Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez interpuso una acción de nulidad el 6 de agosto de 1991. Alega tres causales: nulidad virtual, ausencia de manifestación de voluntad y finalidad ilícita. Además, solicita la reivindicación del terreno afirmando que contrajo matrimonio con Amadeo Gutiérrez Gamboa el 21 de septiembre de 1968, y que su esposo había comprado el inmueble a Dionisio Gómez Najarro mediante Escritura Pública de Compraventa el 10 de octubre de 1964. Dado que su esposa no reclamó el terreno como propio cuando se casaron, él alega que es propiedad de la sociedad. Independientemente de ello, el demandado habría tenido conocimiento de la transmisión de parte de la propiedad a Amadeo Gutiérrez Gamboa desde marzo de 2004, aunque no hubiera prestado su consentimiento.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El tribunal consideró que tanto la demanda como la reconvenición de prescripción adquisitiva de dominio carecían por completo de fundamento. El juez razonó que, aunque Amadeo Gutiérrez Gamboa transfirió la propiedad sin el conocimiento ni el consentimiento de su esposa, el demandante no había demostrado que los fondos no se utilizaran para favorecer los intereses familiares. Asimismo, el tribunal consideró que el contrato de compraventa satisface las intenciones expresas de las partes, tiene una finalidad legítima y no vulnera las normas de orden público. Así las cosas, los motivos de nulidad alegados por la demanda carecían de fundamento.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: La Sala Superior confirma la apelada en todos sus extremos en base a que el inmueble fue adquirido por el demandado de su anterior propietario con estado civil soltero el 10 de octubre de 1964, antes de casarse con la demandante por tanto constituye un bien propio y corresponde a la sociedad conyugal los frutos y productos derivados de dicho bien, pero la pretensión de la demandante es infundada al no haber acreditado que el acto jurídico materia de demanda ha incurrido en las causales invocadas.

Fundamentos de casación: El recurso fue estimado por el Tribunal Supremo, que dictaminó que Amadeo Gutiérrez Gamboa sólo había comprado el terreno y no las estructuras que había en él, y que la casa que había en el terreno había sido construida por ambos cónyuges durante el periodo de comunidad de bienes. Por ello, se consideraría propiedad común total. El Tribunal señaló que la Corte Superior debió haber abordado esta cuestión en su sentencia, ya que de no haberlo hecho habría violado los artículos 364° y 50°, inciso 6° del Código Procesal Civil, que establecen la necesidad de que el Juez se pronuncie de manera clara y racional sobre todos los agravios planteados en el recurso de casación. Al no haberlo hecho, la sentencia impugnada era nula de conformidad con los incisos 3° y 4° del artículo 122° del Código Procesal Civil, por vulnerar los principios de congruencia procesal y el derecho al debido proceso.

Criterio: El criterio optado por la Corte Suprema, si bien no emite una decisión, si reconoce en su argumentación la calidad de social de las edificaciones construidas sobre el terreno propio del demandado, ya que éstas se habrían construido durante la vigencia de la sociedad de gananciales, en línea con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales.

La Corte Suprema al identificar que la Sala Superior no se ha pronunciado al respecto de la calidad de bien social de las construcciones hace una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.

3.3.9. Casación N° 444-02 La libertad

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 444-02 La Libertad

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 2 de diciembre de 2011

Hechos del caso: La adquisición y venta del predio conocido como Fundo «Garbanzal», que abarca 3,4000 hectáreas y fue suscrito por Víctor Humberto Larco Vásquez y Amada Larco Flores de Pérez, fue impugnada en un juicio de nulidad. La demanda se basa en que las estructuras presentes en el terreno fueron construidas con posterioridad al matrimonio del demandado y la madre del demandante, Clara Josefina Navarro Romero, por lo que dichas edificaciones son consideradas de propiedad social. Debido a la simulación de la compraventa, al injusto valor pretendido del inmueble y al dolo en su ejecución, se afirma la nulidad del contrato. Además, el padre de la demandante queda intencionadamente fuera de la operación al figurar como soltero en la escritura pública, a pesar de que en su DNI consta que está casado. De ahí que se solicite que se declare la nulidad del acto jurídico ejecutado al no haber intervenido el cónyuge en la transmisión de la propiedad.

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El juez dictaminó que la demanda carecía de fundamento porque la propiedad había sido del vendedor durante toda su vida y el contrato de adquisición abarcaba la masía, los ranchos, los muros y las vallas. Éstos fueron transferidos al demandado. En consecuencia, la propiedad no necesitaba la intervención de la esposa del vendedor. El juez también señaló que no se había certificado la simulación del contrato de compraventa, lo que lo hacía nulo, y que la intención del vendedor de vender era auténtica.

Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: Dado que no se autorizó ninguna construcción que hubiera perjudicado al patrimonio empresarial, el Tribunal Superior confirmó el recurso y subrayó que no era de aplicación la segunda parte del artículo 310 del Código Civil.

Fundamentos de casación: El Tribunal Supremo dictaminó que el recurso está bien fundado porque no ha examinado la nulidad de la demanda basada en la transmisión de la masía y los edificios relacionados, que incluyen construcciones realizadas durante el matrimonio y por lo tanto se considerarían bienes comunes, en el terreno propio del vendedor. Esto significa que no se ha probado la segunda parte del artículo 310 del Código Civil. Además, no se han revisado los informes periciales porque el contrato de compraventa es nulo porque la cónyuge del

vendedor, la madre del demandante, no prestó su consentimiento, que es necesario porque las construcciones en el terreno de propiedad exclusiva del vendedor se consideraron bienes comunes durante el matrimonio.

Criterio: El criterio optado por la Corte Suprema se colige con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción de las edificaciones y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales.

La Corte Suprema observa que la Sala Superior no ha tomado en cuenta las pruebas periciales sobre la datación de la fecha de las construcciones lo que es de vital importancia para determinar la calidad de bien social de las construcciones y su consecuente conversión del terreno propio a bien social, ello en base a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.

3.3.10. Casación N° 3804-02 Ayacucho

Tipo de documento: Sentencia

Número de Resolución/Expediente: Casación N° 3804-02 Ayacucho

Organización/Entidad competente: Corte Suprema de Justicia

Fecha de expedición: 12 de mayo de 2003

Hechos del caso: En una demanda, Zacarías Vargas Páucar pretendía dividir y repartir las renovaciones de una propiedad y obtener la mitad de los pagos del alquiler. Salvador Guardia Velarde es el heredero de la hermana del demandante, Ernestina, mientras que la demanda del demandante se basa en su papel de sucesor de su tío Modesto Domingo Vargas Peceros. Señala que ha habido varios procesos judiciales sobre sucesión de bienes, y que Ernestina Guardia Velarde fue declarada legítima propietaria del terreno en cuestión mediante un proceso reivindicatorio que culminó en sentencia ejecutoriada. Sin embargo, tras la liquidación de la propiedad resultante del fallecimiento de ambos cónyuges, se reconocen como bienes gananciales las renovaciones o construcciones que se realizaron en la propiedad utilizando recursos comunes durante la época de los bienes gananciales. Por lo tanto, el demandante argumenta que tiene derecho a la mitad de los beneficios del arrendamiento de la propiedad y

derecho a dividir y particionar estas mejoras como copropietario con Salvador Guardia Velarde..

Fundamentos de Resolución de Primera Instancia: El tribunal determinó que las modificaciones realizadas en la propiedad se financiaron con recursos de la sociedad, por lo que tanto el demandante como el codemandado tienen derecho a dividirlos y repartirlos, esto le llevó a la conclusión de que las partes son copropietarias en virtud del artículo 310° del Código Civil. Además, demostró que el demandante debe pagar al codemandado una cantidad igual al valor del terreno. Pero el juez dejó claro que todo este tiempo, el procedimiento ha girado en torno a la división del terreno y de cualquier estructura o mejora que haya en él. Ese terreno pertenecía a la difunta Ernestina Guardia Velarde; el Registro de la Propiedad lo inscribe a su nombre. Sin embargo, según las afirmaciones del demandante, que están respaldadas por pruebas, los fondos para estos proyectos procedían de su predecesor, Modesto Vargas Peceros.

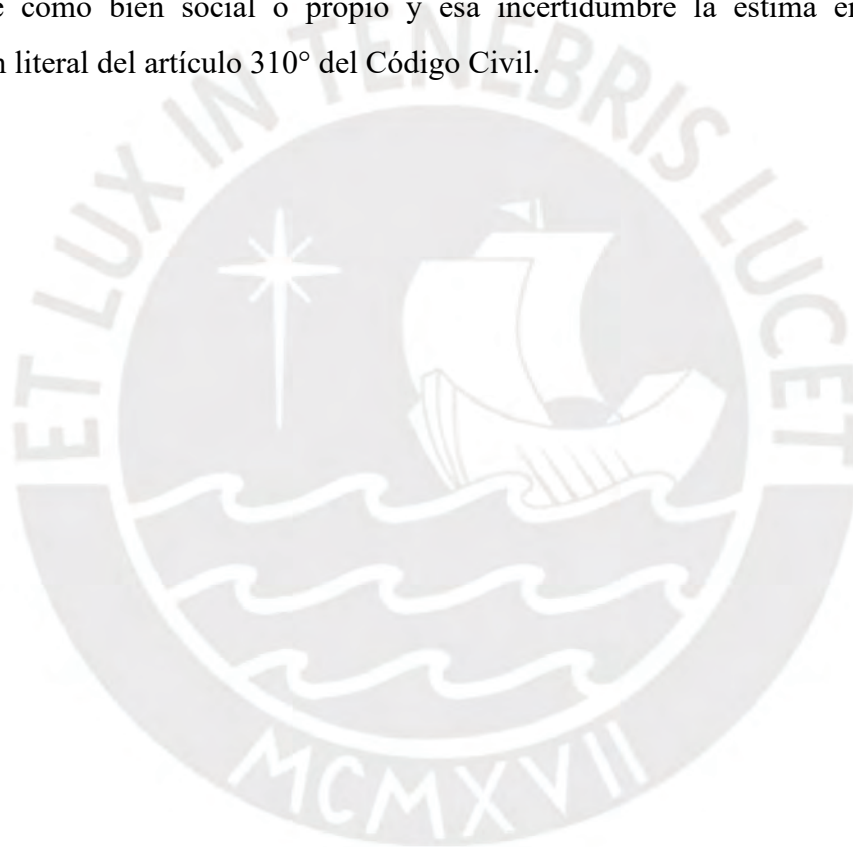
Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia: La Sala Superior confirmó el veredicto del tribunal inferior y reafirmó la necesidad del demandante de pagar al demandado la parte proporcional del valor del terreno. La lógica de esta conclusión es que el demandante debe pagar al demandado la parte que le corresponde del valor del terreno, ya que son copropietarios de las mejoras o estructuras.

Fundamentos de casación: La Corte Suprema declaró fundado el recurso porque la Corte Superior había considerado a Ernestina Honorata Guardia Velarde como única propietaria del inmueble. Esta decisión se basó en la escritura pública de declaración de la fábrica, a la que se refirió el testimonio, y su inscripción, en la que consta que la fábrica del inmueble también está inscrita como propiedad exclusiva del difunto de la demandada, Salvador Guardia Velarde. Salvo que esta situación se modifique en el procedimiento correspondiente, la actora carece de legitimación para exigir la división y partición que se demandó. Adicionalmente, este no es el procedimiento adecuado para discutir o resolver los gastos de construcción o si tienen la calidad de sociables.

Criterio: El criterio optado por la Corte Suprema se colige con el principio de calificación referido al origen de los fondos empleados en las adquisiciones, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien si el dinero invertido en la

construcción de las edificaciones pertenece individualmente a uno de los cónyuges o si este pertenece a la sociedad de gananciales.

La Corte Suprema observa que la Sala Superior se ha pronunciado indicando que la propiedad del terreno y edificación corresponden a Ernestina Honorata Guardia Velarde, sin embargo, para atender la pretensión del demandante previamente debe definirse la calidad de bien social que alega este, ya que, en el estado actual de la titularidad el demandante no tiene derecho a la división y parición, por ser la calidad registral del inmueble (terreno y edificación) de bien propio. La Corte Suprema reconoce que existe incertidumbre en la determinación de la calidad del inmueble como bien social o propio y esa incertidumbre la estima en base a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.



CAPÍTULO IV: Propuesta del autor

4.1. Postura del autor

Como autor de esta investigación, sostengo la postura que el artículo 310° del Código Civil debería interpretarse de manera que las edificaciones construidas sobre bienes propios durante la vigencia de la sociedad de gananciales sean consideradas bienes sociales. Esta interpretación permite una aplicación más justa y equitativa de la normativa, protegiendo el derecho de propiedad de ambos cónyuges y garantizando una distribución adecuada de los bienes construidos con recursos de la sociedad de gananciales.

Asimismo, considero que a las edificaciones construidas con recursos sociales corresponde otorgarle la calidad de social a todo el inmueble, tanto al terreno y a la construcción, independientemente que el terreno sobre el cual se construyen sea de propiedad de uno de los cónyuges, considerando que quedará pendiente el reembolso al cónyuge titular del bien propio al momento de la liquidación de gananciales. Sin embargo, dicha edificación debe cumplir con determinados criterios que la diferencien de una mejora y así evitar un ejercicio abusivo del derecho. Esta postura reconoce la titularidad a favor de la sociedad, pero establece límites materiales que garanticen un derecho justo, asimismo, evita que vacíos legales e interpretaciones de la normativa perjudiquen la equidad y justicia en la distribución de los bienes dentro de la sociedad de gananciales.

En ese sentido, deben establecerse los mismos criterios para el caso de las ampliaciones de fábrica que permitan la adjudicación de estas a favor de la sociedad de gananciales, para lo cual debe modificarse necesariamente el artículo 310° del Código Civil y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4.2. Propuesta de criterios para determinación de la titularidad

Criterio 1: Diferenciar los actos de declaratoria de fábrica, remodelación, ampliación y demolición. Reconocer los diferentes tipos de edificaciones planteados por el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, permitirá identificar tipo de edificaciones en efecto están vinculados con el crecimiento vertical

del inmueble y cuáles no, en base a ello podrá determinarse si amerita o no ser reconocida como un bien social.

Criterio 2: Analizar el valor económico de la nueva edificación sobre el inmueble. Analizar el valor económico de la segunda edificación en relación con la edificación preexistente con la finalidad de establecer si el uso recursos sociales empleados en la segunda edificación supera más de la mitad del valor económico de la primera construcción, de superarlo, dicha segunda edificación, sería reconocida como un bien social.

Criterio 3: Considerar el uso de vivienda y/o vivienda-comercial de la nueva edificación sobre el inmueble. En caso la edificación presente ambientes con carácter de vivienda y/o comercio, esta será reconocida como un bien social salvo se acredite lo contrario, otorgando así prioridad a la protección del hogar familiar y/o a la actividad económica de la propia familia.

4.3. Propuestas de modificaciones a la normativa y precedentes

Reformulación del artículo 310° del Código Civil

Se propone modificar el segundo párrafo del artículo 310° del Código Civil especificando que las edificaciones construidas sobre bien propio de uno de los cónyuges durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales serán consideradas bienes sociales incluyendo las ampliaciones de fábrica. Con ello se extiende la presunción de ganancialidad a las ampliaciones de fábrica de forma expresa no dejando vacíos que den cabida a interpretaciones.

Incorporación de disposiciones en el artículo 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)

Se propone incluir en el artículo 79° del RIRP los criterios para determinación de titularidad de las ampliaciones de fábrica como bienes sociales, desarrollados en el subtítulo 4.2. del presente trabajo de investigación, con la finalidad de contar con una norma técnico-jurídica que demarque una directriz para su calificación en sede registral.

A nivel del Tribunal Registral

Se propone derogar el Pleno Registral N° 256, lo que sería una consecuencia necesaria tras la aplicación de la propuesta de reformulación del artículo 310° del código civil y la incorporación de disposiciones en el artículo 79° del RIRP planteada en el presente subtítulo 4.3.

A nivel jurisprudencial

En sede judicial se propone promover la creación de jurisprudencia uniforme por parte de la Corte Suprema interpretando de manera consistente y no extensiva el artículo 310° del Código Civil en lo referente a las edificaciones construidas sobre bien propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

En sede registral se propone revocar el Pleno Registral N° 26 y fomentar la emisión de precedentes vinculantes por parte del Tribunal Registral que aclaren la aplicación del artículo 79° del RIRP.



CONCLUSIONES

1. Se concluye que, bajo el régimen de la sociedad de gananciales, sobre cualquier edificación construida sobre bien propio de uno de los cónyuges se presume su calidad de bien común a menos que se demuestre lo contrario. Esto con base en la interpretación de los artículos 310° del Código Civil y 79° del RIRP.
2. Asimismo, es necesario que los cónyuges aporten pruebas claras y convincentes para desvirtuar la presunción de ganancialidad y establecer el carácter privado del bien, lo que es crucial en las disputas donde la propiedad se clasifica incorrectamente como bien social, lo que puede generar injusticias y procesos judiciales.
3. Las interpretaciones en las resoluciones judiciales y decisiones tomadas por los tribunales deben alinearse con las teorías y los criterios de registro de propiedad con el fin de garantizar la coherencia y la equidad en las adjudicaciones de propiedad.
4. Los precedentes judiciales y registrales son importantes en la conformación del derecho de propiedad, estos pueden interpretarse ampliamente en beneficio de los ciudadanos, sin embargo, deben aplicarse con cautela para evitar infringir los derechos individuales injustamente.
5. Las jurisdicciones de otros países, en particular los marcos jurídicos europeos, ofrecen más medidas de protección para los derechos de propiedad individuales, y parece ser la tendencia en los años siguientes, sin embargo, cabe precisar que el derecho se desarrolla de forma distinta en entornos y contextos sociales distintos, por ende, toda modificatoria o reforma debe realizarse en consideración del propio acervo cultural, tradicional y social y no concebir el desarrollo de las regulaciones del derecho de propiedad como una sola línea progresista.
6. Es de vital importancia definir el origen de los recursos económicos utilizados para la adquisición de bienes inmuebles o la construcción de edificaciones, toda vez que aunque la propiedad se adquiriera en vigencia de la sociedad de gananciales, si los recursos para la compra fuesen privados, el inmueble debería conservar su condición de privado. Este principio es vital para garantizar la equidad en la distribución de la propiedad al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

7. Se necesita que las ambigüedades en la ley sean resueltas mediante reformas legislativas que complementen los vacíos legales de tal forma que no se deje espacios para la interpretación en un asunto fundamental como la determinación de la propiedad, lo que puede dar lugar a controversias e injusticias.



BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, B. (2006). *Régimen patrimonial del matrimonio*.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/3072>
- Anchondo, V. (2012). Métodos de Interpretación Jurídica. *Quid Iuris*, 16, 33–58.
- Casasempere, A., y Vercher, M. (2020). Análisis documental bibliográfico. Obteniendo el máximo rendimiento a la revisión de la literatura en investigaciones cualitativas. En *New Trends in Qualitative Research*, 4, 247–257). <https://doi.org/10.36367/ntqr.4.2020.247-257>
- Castro, O., y García, L. (2003). El derecho de propiedad durante el matrimonio y la copropiedad. *Derecho & Sociedad*, 20, 275–279.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/15101>
- Echecopar, L. (1952). Régimen legal de bienes en el matrimonio. *Derecho PUCP*, 12, 175–291. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/15101>
- Gonzales, G. (2010). Propuesta de reforma parcial de los libros V (derechos reales) y IX (registros públicos) del código civil. *Derecho y Cambio Social*.
- Guevara, G. (2019). Análisis documental: Propuestas metodológicas para la transformación en programas de posgrado desde el enfoque socioformativo. *Atenas*, 3(47), 105–114.
- Herrera, A. (2022). El precedente en el ámbito registral ¿Sólo se interpreta el sentido de la legislación? *Lucerna Iuris et Investigatio*, 3(3), 147–169.
<https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23927>
- Leopardi, S. (2016). *A propósito de la disposición de los bienes sociales por un sólo cónyuge: Vicisitudes y alternativas para el mantenimiento de un sistema coherente en el Código Civil peruano*.
https://derechousmp.com/sapere/ediciones/edicion_13/concursos/2016/herrera/ARTICULO_DE_AYON_CAMARENA_ERICK_DARIO_HERRERA_2015.pdf
- Lora, G. (2012). Naturaleza de los fondos de pensiones: ¿Bien propio o bien de la sociedad de gananciales? *Advocatus*, 257–264.

- Luna, E. (2012). *El Tribunal Registral en los servicios de publicidad. A propósito de los precedentes de observancia obligatoria.*
- Molina, M. (2017). Compensaciones económicas en el derecho familiar argentino. *Revista de investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica*, 21, 5–27.
- Ortiz, J. (2019). El Derecho a edificar en el Perú. Análisis del caso Town House del Tribunal Constitucional. En Palestra (Ed.), *La proyección del Derecho Administrativo Peruano. Estudios por el centenario de la Facultad de Derecho de la PUCP.* (pp. 307–330).
- Pasco, A. (2021). Construcción con caudal social en bien propio de uno de los cónyuges. Confusiones en los amicus y claridad en el precedente del Tribunal Registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 91, 27–44.
- Pesantes, D., y Salazar, M. (2020). La buena y mala fe en la accesión industrial inmobiliaria. Un estudio a su construcción doctrinaria y jurisprudencial. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 90, 155–194.
- Salgado, A. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit*, 13(13), 71–78.
- Santillán, R. (2020). La sociedad de gananciales como régimen supletorio en un sistema convencional de libertad restringida. Contraste entre Perú y España. *Revista Bolivariana de Derecho*, 30, 200–229.
https://zagan.unizar.es/record/95561/files/texto_completo.pdf
- Solís, M., y Villalobos, V. (2021). Edificación sobre suelo propio a costa del caudal social: Análisis al CCXX Pleno del Tribunal Registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 92, 187–205.
- Soria, F. (2023). *Límites a la propiedad predial: los retiros municipales y su nivel de cumplimiento en una ciudad informal.* Bitácora Inmobiliaria.
- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 1–37.

Villafuerte, L. (2020). *La familia y los principios constitucionales que la protegen*. Universidad San Ignacio de Loyola.

Zans, R., y Delgado, E. (2024). Vulneración del derecho de propiedad del cónyuge propietario del suelo en la inscripción de declaratoria de edificación a costa del caudal social en el ordenamiento civil peruano. *Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia*, 9, 349–375. <https://doi.org/https://doi.org/10.32870/dgedj.v9i26.702>



JURISPRUDENCIA

- Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N° 631-2015-Arequipa*.
- Corte Suprema de Justicia de la República - Sala Civil Permanente. (2019). *Casación N° 2310-2018 La Libertad*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente. (2011). *Casación N° 3199-2010 La Libertad*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente. (2020). *Casación N° 4640-2018 Arequipa*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2003). *Casación N° 3804-2002 Ayacucho*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2011). *Casación N° 4234-2011 Ayacucho*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2011). *Casación N° 4442-2010 La Libertad*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2019). *Casación N° 2303-2017 Lima Norte*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2019). *Casación N° 4516-2017 Del Santa*.
- Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derechos Constitucional y Social Permanente. (2020). *Casación N° 23805-2018 Cajamarca*.
- Tribunal Constitucional. (2016). *Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque*.
- Tribunal Registral. (2014). *CXXI Pleno Registral*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
- Tribunal Registral. (2019). *CCXX Pleno Registral*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Tribunal Registral. (2022). *CCLVI Pleno Registral*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).



ANEXOS

ANEXO 1: GUÍAS DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Pleno Registral N° 121

Tipo de documento	Acuerdo de Pleno Registral
Número de Resolución / Expediente	Pleno Registral N° 121
Organización / Entidad competente	Tribunal Registral
Fecha de expedición	06 de junio de 2014
Síntesis	<p>Se incluyó en la agenda del Pleno Registral la discusión sobre la “Calidad de bien de una ampliación de edificación”. En el debate los vocales participantes tuvieron opiniones a favor y en contra de considerar la ampliación de una edificación como bien social, argumentado las mismas por una parte en la protección de la familia como institución social, la necesidad de la expansión urbana vertical en las ciudades, mientras que de otra parte se argumentó que podría suscitarse un despojo injusto del bien propio de uno de los cónyuges. Concluido el debate se procedió con la votación y finalmente se arribó al acuerdo de que la calidad de social de la fábrica levantada sobre el suelo propio de uno de los cónyuges será también aplicable a las ampliaciones de fábrica.</p>
Opinión u observación del contenido	<p>Del análisis de las participaciones de los vocales y su argumentación, se halla que la conclusión abordada ha sido motivada por el argumento de la protección de la familia como institución social y económica y no tanto por un análisis lógico jurídico de la situación, lo que no es extraño ya que aunado a los principios de no contradicción, jerarquía</p>

	<p>de normas y especificidad, debe considerarse también la primacía de la realidad en los hechos jurídicos cuyas consecuencias, de no ser debidamente tuteladas por la jurisdicción, pueden afectar gravemente a las instituciones sociales, como lo es la familia, pese a que ello pueda implicar la no observancia de otras normas preestablecidas.</p>
--	---



Pleno Registral N° 220

Tipo de documento	Acuerdo de Pleno Registral
Número de Resolución / Expediente	Pleno Registral N° 220
Organización / Entidad competente	Tribunal Registral
Fecha de expedición	12 de diciembre de 2019
Síntesis	<p>Se incluyó en la agenda del Pleno Registral la discusión sobre la “Fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales”. En el debate se tuvo la participación de los abogados Julio Pozo Sánchez y Juan Carlos Del Águila quienes expusieron sus perspectivas sobre el tema. En síntesis: El abogado Julio Pozo sostiene que en la declaratoria de fábrica el suelo no debe presumirse como un bien social, ya que la norma no lo establece así. Conforme al Art. 310° del Código Civil, plantea que el suelo podrá ser un bien social siempre que se abone el reembolso, es decir, aun cuando la fábrica se considere un bien social, el suelo, salvo se acredite pago del reembolso, no pasa a ser un bien social. En ese sentido, en la declaratoria de fábrica realizada por una persona casada se entiende que la fábrica es un bien social, pero esa ganancialidad no puede ser trasladada al suelo, ya que, en su opinión, se estaría despojando de su derecho al cónyuge propietario del suelo. Por otra parte, el abogado Juan Carlos Del Águila sostiene que no deben separarse la titularidad en dos partidas, sino mantener una sola partida y registrar en un asiento la fábrica y en otro el cambio de dominio.</p>

	<p>Coincide en que el terreno como bien propio mantiene su cualidad de propio lo que la norma reconoce con el pago del reembolso.</p> <p>Concluidas las exposiciones se procedió al debate de los vocales y la votación, la cual concluyo arribándose al acuerdo por el que cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley - la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del Art. 79° del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.</p>
Opinión u observación del contenido	<p>Del análisis de la participación de los amicus curiae y los vocales, se hallan en debate argumentos no solo del tipo lógico jurídico y doctrinario, sino también del ámbito técnico procedimental, esto debido a que la finalidad es determinar la participación necesaria de uno de los dos cónyuges en la inscripción de una declaratoria de fábrica y si la inscripción se realizará como bien propio o social.</p>

Pleno Registral N° 256

Tipo de documento	Acuerdo de Pleno Registral
Número de Resolución / Expediente	Pleno Registral N° 256
Organización / Entidad competente	Tribunal Registral
Fecha de expedición	01 de abril de 2022
Síntesis	<p>Se incluyó en la agenda del Pleno Registral la discusión sobre la “Aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre calidad de bien social del edificio construida sobre suelo propio de uno de los cónyuges, al caso de la ampliación de fábrica” y la revisión de los criterios acordados en los Plenos Registrales 121 y 220. Para la contextualización de la discusión se partió de la exposición de la Dra. Rocío Peña Fuentes sobre la revisión de los acuerdos del Pleno Registral 121° y precisión del precedente del Pleno Registral 220°. Se inició la discusión con la exposición de la Dra. Rocío Peña planteando como argumentos: la aplicación literal del Art. 310° del Código Civil, es una excepción, ya que el legislador optó por una regla inversa a la accesión regulada en el Art. 938° del Código Civil, conviene estimular la edificación por la sociedad conyugal, proteger la inversión del otro cónyuge, es más accesible reembolsar el valor del terreno por tener un costo menor que el de la edificación, se evita restringir el derecho de propiedad del cónyuge propietario del terreno, Art. IV del Título Preliminar del Código Civil: Aplicación analógica de la Ley. La Ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por</p>

analogía, Art. 139°, inciso 9, de la Constitución: Son principios y derechos de la función jurisdiccional: El principio de inaplicabilidad por analogía de la Ley penal y de las normas que restrinjan derechos, por vía analógica no puede extenderse la consecuencia jurídica del Art. 310° del Código Civil a supuestos que no corresponden a su hipótesis normativa, el Tribunal Registral debe adoptar una posición para todos aquellos casos que no se trate de edificación sobre terreno, es decir, ampliaciones, modificaciones, remodelaciones, etc., no pudiendo entrar a verificar si lo ampliado, modificado o remodelado, etc. por la sociedad conyugal tiene mayor o menor valor que el terreno y fábrica que constituye bien propio, porque dichos supuestos implican una casuística muy grande y porque además dependerá de todas las pruebas que aportes los cónyuges, cuya evaluación no corresponde a las instancias registrales.

Culminada la exposición se procedió con el debate de los vocales argumentado por una parte que en la aplicación del Art. 310° del Código Civil debe considerarse el espíritu de la norma y su finalidad de proteger y beneficiar a la sociedad conyugal y para ello, sin importar que se trate de una primera construcción, una ampliación de una habitación o una ampliación de 5 pisos, se debe dar el mismo tratamiento y que estas pasen a la calidad de bien social; mientras por otra parte se argumentaba que la interpretación debe contextualizarse al momento en que se discute la cuestión, considerar que el régimen de sociedad de gananciales ha caído en desuso y que es el régimen de separación de patrimonios el que con el tiempo terminará convirtiéndose en el régimen por defecto, por lo tanto, no puede interpretarse el Art. 310° del Código Civil con cánones de una familia de los años 1984 y debe considerarse este precepto normativo solo para el suelo y no para la ampliación.

Concluido al debate se pasó a la votación arribándose al acuerdo por

	<p>el cual cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio. Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.</p>
<p>Opinión u observación del contenido</p>	<p>Del análisis de las participaciones de los vocales, se hallan argumentos de índole axiológico y procedimental, siendo estos últimos los argumentos en los que se centró el debate. Otra particularidad hallada es que los vocales resaltaron el hecho que la discusión debía centrarse no en interpretar la normativa sino en hallar los mecanismos administrativos para trasladar su finalidad al registro, lo que sirvió para centrar el debate en el ámbito de sus competencias reales. Es así como la precisión abordada, finalmente, precisa lo que el Art. 310° del Código Civil ya indica expresamente y limita cualquier interpretación por extensión de esto.</p>

Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Expediente N° 08259-2013-PA/TC Lambayeque
Organización / Entidad competente	Tribunal Constitucional
Fecha de expedición	24 de junio de 2016
Hechos del caso	En la etapa de ejecución del proceso de divorcio, se declaró el fin del vínculo matrimonial de doña Yrene Vega Rojas con don Milciades Villalobos Gonzales, por lo cual se procedió a la realización del inventario, la división y la participación de bienes.
Fundamentos de Resolución de Primera Instancia	El juez consideró la exclusión del inmueble debido a que se trataba de un bien con la calidad de propio desde antes del matrimonio de las partes.
Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia	La Corte Suprema considera que se ha acreditado una vulneración al Derecho a la motivación debida de resoluciones judiciales ya que no se expuso la razón por la cual el inmueble no constituía un bien social.
Fundamentos de casación	La Corte Suprema considera que se ha acreditado una vulneración al Derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales porque no se expuso la razón por las que el inmueble no constituía un bien conyugal.

Criterio	<p>De las decisiones adoptadas por los jueces de primera y segunda instancia colegimos que se han inclinado por el criterio de calificación que toma como referencia la época de adquisición solo en cuanto al inmueble como terreno, sin embargo, no habrían tomado en cuenta la fecha de la construcción de la edificación, lo que fue alegado y acreditado por la recurrente no obteniendo los jueces pronunciamiento alguno al respecto, por lo que la Corte Suprema en casación considera que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, en función a ello, resuelve fundada la casación y nula la resolución de primera instancia. En el análisis de la Corte Suprema se halla que interpreta la aplicación del artículo 310° del Código Civil en forma literal, razón por la cual considera que existe una incertidumbre no resuelta en primera ni en segunda instancia ya que las edificaciones habrían sido construidas en fecha posterior al matrimonio por lo que deberían generar la conversión a bien común conforme lo descrito en el artículo 310°.</p>
----------	---

Casación N° 4516-2017 Del Santa

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 4516-2017 Del Santa
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	19 de junio de 2019
Hechos del caso	<p>Jessica Julisa Odar Egusquiza demanda desalojo por ocupación precaria contra Alejandrina Rosales Castillo, solicitando la restitución del inmueble. La demandante argumenta que ha adquirido el inmueble de la anterior propietaria María Gladys Sialer Chapoñan, por el que viene cumpliendo con el pago del autvalúo, servicio de agua y luz en condición de propietaria. Además, precisa que la demandada, ha aprovechado su ausencia por razones laborales y ha ocupado el inmueble en forma indebida, lo que ha denunciado ante la Comisaria San Pedro, asimismo, seguidamente acudió a un centro de conciliación con el fin que se le restituya el inmueble en forma pacífica no obteniendo resultado positivo, por lo que solicita se declare su demanda como fundada. Alejandrina Rosales Castillo contesta la demanda argumentando que viene ejerciendo la posesión como propietaria del inmueble desde hace 27 años con justo título en virtud de la sentencia resultante del Expediente N° 2004-1089-0-2501-JR-FA-3 ante el Juzgado de Familia que declaró el reconocimiento judicial de la unión de hecho con Genaro Javier Odar Saavedra, propietario anterior del inmueble, por lo que viene cumpliendo con los</p>

	pagos de los servicios de agua, luz, teléfono e impuesto predial del referido inmueble, además precisa que la demandante tiene conocimiento de su relación convivencial con don Genaro Javier Odar Saavedra por lo que la adquisición del bien inmueble a sabiendas de ello se ha realizado de mala fe.
Fundamentos de Resolución de Primera Instancia	El juez declaró fundada la demandada de desalojo en función a que el Genaro Javier Oda Saavedra habría adquirido el inmueble en el año 1988, mientras que la unión de hecho habría sido reconocida judicialmente desde el año 1989, razón por la cual habría adquirido el inmueble como bien propio y por ende la demandada no tendría título alguno sobre el inmueble, coligiéndose su condición de ocupante precaria y de correspondiente el desalojo.
Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia	En su apelación la demandada señala haber inscrito una medida cautelar de anotación de demanda de prescripción adquisitiva, sin embargo, el juez de segunda instancia considera que esta no puede oponerse ante la inscripción de la adquisición de propiedad de la demandante, asimismo, reitera el criterio optado por el juez de primera instancia al respecto de la calidad de bien propio por haberlo adquirido Genaro Javier Odar Saavedra antes del reconocimiento de la unión de hecho.
Fundamentos de casación	La Corte Suprema considera fundada la casación e infundada la demandada de desalojo al reconocerle la calidad de propietaria ya que durante la vigencia de la unión de hecho se habrían construido edificaciones con caudal social por lo cual la calidad de social de las edificaciones se extiende también al suelo conforme al artículo 310° del Código Civil.
Criterio	De las decisiones adoptadas por los jueces de primera y segunda instancia colegimos que se han inclinado por el criterio de calificación que toma como referencia la época de adquisición solo en cuanto al inmueble como terreno, sin embargo, no habrían tomado en cuenta la

fecha de la construcción de la edificación, lo que fue alegado y acreditado por la recurrente.

En el análisis de la Corte Suprema se halla que interpreta la aplicación del artículo 310° del Código Civil en forma literal, razón por la cual considera que la recurrente no tiene calidad de ocupante precaria sino el de propietaria ya que las edificaciones habrían sido construidas durante la vigencia de la unión de hecho por lo que la calidad de social de las edificaciones debe extender también al terreno conforme a lo prescrito por el artículo 310° del Código Civil.



Casación N° 2310-2018 La Libertad

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 2310-2018 La Libertad
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	25 de abril de 2019
Hechos del caso	<p>Aranibar Geyner Cedano Sánchez, demanda declaración judicial de único propietario por las obras contra Cristina Celinda Del Castillo Sánchez, ello con el fin que se le declare único propietario de las obras construidas en el inmueble, y que, posteriormente, se curse los partes correspondientes a la Oficina Registral de La Libertad para su inscripción. El demandante sustenta su demanda en que: contrajo matrimonio con la demandada el 3 de junio de 1989, sin embargo, con fecha 16 de marzo de 1999, sustituyeron su Régimen Patrimonial por el de Separación de Patrimonios, inscrita ante la Oficina Registral de Trujillo con fecha 21 de octubre de 2011; con fecha 11 de agosto de 2008 ambos efectuaron la compra del inmueble como terreno, inscrita en la Partida N° 11063821, añade, que el propósito de comprar dicho inmueble era construir Departamentos para venderlos, sin embargo, a fines 2008, al momento de iniciarse los trabajos preliminares, la demandada adoptó una actitud irresponsable, mostrándose ajena e indiferente con la finalidad para la cual se adquirió el citado inmueble como terreno, y pese a ello, el demandante prosiguió con sus propios recursos la construcción sobre dicho terreno; y, finalmente, aporta</p>

	<p>como prueba de lo señalado los contratos de servicios y boletas de compra de materiales de construcción, estando todos a su nombre, y añade, que ante el desinterés de la demandada, le ofreció pagarle la mitad del precio de compra del inmueble para adquirir la propiedad total del mismo, pero la demanda no brindó respuesta alguna.</p> <p>Por su parte, la demandada, contesta la demanda, argumentando que: es absurdo que el demandante pretenda que se le declare único propietario de las edificaciones construidas, cuando sabe que la inversión para estas fue de ambos, así como la planificación de comprar juntos el terreno, por eso es que todos los documentos demuestran que la inversión ha sido de los dos, lo mismo con la inscripción de la propiedad que está inscrita a nombre de los dos, y aquellos documentos donde aparece solo el demandante es porque así lo autorizó la demandada. Asimismo, la demandada precisa que ambos contrataron trabajadores y profesionales para la realización de la construcción, incluso ambos otorgaron un poder al arquitecto, para que se encargue de supervisar la obra y con quien el demandante suscribió el Contrato de Obra y Administración de toda la obra; la demandada señala que como prueba que la inversión en la construcción ha sido hecha por ambos ex cónyuges, presenta comprobante de retiro de S/.144.00 de la Cuenta de Ahorros, que se abrieron ambos para depositar dinero para solventar los gastos de la construcción, siendo el retiro mencionado destinado a pagar una factura del supervisor de obra de fecha el 14 de noviembre de 2009, con lo que acredita que también intervino en el financiamiento de la construcción.</p>
Fundamentos de Resolución de Primera Instancia	El Juez declara fundada la demanda y al demandante como único propietario de las obras realizadas en el inmueble en función a que el demandante ha acreditado la propiedad de la edificación construida sobre el inmueble mediante la presentación de Contrato de Servicio de Gasfitería, Contrato de Estructuras de Fierro, Contrato de

	<p>Instalaciones Eléctricas, Contrato de Obra por Administración y los Documentos emitidos por Hidrandina S.A. por los cuales se halla que el demandante es el titular del servicio eléctrico del inmueble y además es quien requirió los servicios a la empresa para las instalaciones eléctricas, hecho que la demandada no ha desvirtuado.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia</p>	<p>Se revoca la sentencia apelada resolviendo infundada la demanda en base al artículo 296° del Código Civil, el cual prescribe que: “Durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción”, lo que significa que la vigencia de la sustitución del régimen inicia en la fecha de inscripción en el registro personal; la vigencia de la sustitución del régimen patrimonial entre el demandante y la demandada, formalizado por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1999 tiene vigencia desde el 21 de octubre del 2011, fecha que es inscrito en la partida N° 11179738 del Registros Públicos de Trujillo; y, siendo que las edificaciones se construyeron entre los años 2008 y 2009; no se ha acreditado que las construcciones se concluyeron después de la fecha de inscripción de la sustitución del régimen patrimonial; por lo tanto, las edificaciones se construyendo en vigencia del régimen de sociedad de gananciales, ya que recién a partir de octubre del 2011 entró en vigencia la sustitución por el régimen de separación de patrimonios.</p>
<p>Fundamentos de casación</p>	<p>La Corte Suprema declara fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y confirmar la decisión adoptada por el Juez de primera instancia y como propietario único de las edificaciones al demandante, pues considera que la Sala Superior ha ignorado lo prescrito en el artículo 296° del Código Civil en lo referido a que la fecha de inscripción de la sustitución del régimen patrimonial es, exclusivamente, tomada en consideración para oponerse ante terceros</p>

	<p>más no ante las propias partes. Considerando los contratos de servicios de gasfitería, de armado de estructuras de fierro, instalaciones eléctricas, así como el de obra por administración y suministro de energía eléctrica, así como los recibos por honorarios corrientes, los gastos incurridos en la construcción de la edificación sobre el inmueble han sido realizados por el demandante, no habiendo la demandada acreditado en forma alguna el origen social de los recursos invertidos en la construcción, ya que, de los medios probatorios aportados por la demandada, sólo se ha acreditado que entregó el dinero mas no la propiedad del mismo.</p>
Criterio	<p>De la decisión adoptada en segunda instancia colegimos que se ha inclinado para la calificación por el principio de la época de adquisición tomando en cuenta la fecha de la vigencia de la sustitución del régimen patrimonial, siendo su referencia la fecha de inscripción en el registro personal.</p> <p>La Corte Suprema, en su análisis, detecta que el error en la resolución de segunda instancia se halla en la fecha de referencia para la entrada en vigor de la sustitución del régimen patrimonial por separación de patrimonios, siendo lo correcto considerar, para este caso y por no tratarse de una oposición ante terceros sino entre cónyuges, la fecha de suscripción de la escritura pública. En función a esto la Corte Suprema interpreta la aplicación del artículo 311° del Código Civil en forma literal, razón por la cual en este caso si hay prueba en contrario que desvirtúa la presunción de ganancialidad.</p>

Casación N° 23805-2018 Cajamarca

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 23805-2018 Cajamarca
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	18 de agosto de 2020
Hechos del caso	<p>El 5 de mayo de 2011, el demandante solicitó la renovación del beneficio para la deducción de la base imponible para la determinación del impuesto predial de cincuenta Unidades Impositivas Tributarias (en adelante UIT) al ser cesante del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.</p> <p>En virtud de la Resolución Jefatural N° 065-046-00000047, se declaró infundada la solicitud, debido a que el solicitante no es propietario del inmueble por el cual solicita el beneficio tributario.</p> <p>El contribuyente apela la resolución y el Tribunal Fiscal mediante Resolución N° 12522-11- 2013, confirma la resolución apelada declarando infundada su solicitud.</p>
Fundamentos de Resolución de Primera Instancia	<p>El juez resolvió la demanda como fundada, en base a los siguientes argumentos: que no está determinado si la edificación construida sobre el inmueble es de propiedad de la cónyuge del demandante, que para la determinación de la correspondencia o no del beneficio tributario al demandante solo basta con acreditar que el inmueble sea de propiedad de la sociedad de gananciales, aún más si la demandada (la administración tributaria) reconoce que el demandante ha cumplido</p>

	<p>con los demás requisitos, conforme se aprecia en su contestación; todo ello partiendo de la existencia de un régimen de sociedad de gananciales entre el demandante y su cónyuge desde el 28 de marzo de 1970, por lo que le serían de aplicación las reglas de dicho régimen establecidas en el Código Civil, entre ellas el artículo 310°; por el cual se tiene la presunción que desde el momento que dos personas, varón y mujer, contraen matrimonio bajo el régimen de sociedad de gananciales, como en el presente caso, se presume que las edificaciones que hayan realizado es de propiedad de la sociedad de gananciales, sin embargo, al ser una presunción admite prueba en contrario, es decir, a la parte demandada demostrar que lo edificado no ha provenido de caudales sociales. El ente administrador y parte demandada no puede probar que la edificación construida por la cónyuge del demandante haya sido con caudales propios, por lo que prima la presunción antes indicada en el sentido que se invirtieron recursos financieros sociales para su construcción conforme con el artículo 310° del Código Civil.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia</p>	<p>La Sala Superior confirma la sentencia en base a que el inmueble fue heredado por cónyuge del demandante con una edificación rústica (de adobe) que a la fecha ya no subsiste, pues los cónyuges han construido nuevas edificaciones con material noble, tal como se observa en el Autovalúo del Contribuyente en la hoja resumen 2011, emitido por el SAT Cajamarca, acreditando ello con recibo y orden de compra del Banco de Materiales, de lo que se presume el demandante y su cónyuge han construido las edificaciones con recursos sociales, por lo cual el inmueble, también, tiene la calidad de social.</p>
<p>Fundamentos de casación</p>	<p>La Corte Suprema resuelve el recurso de casación infundado, fundamentado en que el demandante y Teresa Victoria Gómez Arroyo, contrajeron matrimonio el 28 de marzo de 1970; luego, ésta última adquirió por herencia el inmueble conteniendo una construcción de</p>

	<p>adobe el 13 de septiembre de 1971; en la actualidad el inmueble contiene una construcción de material noble. En virtud de lo establecido en los artículos 310° (segundo párrafo) y 311° (inciso 1) del Código Civil, se presume que los cónyuges construyeron la edificación más reciente con inversión de recursos sociales ya que ha sido realizada durante la vigencia de la sociedad de gananciales, por lo que el inmueble tiene la calidad de bien social.</p> <p>Es así que la Corte Suprema estima que el demandante sea reconocido como beneficiario tributario (respecto a la deducción equivalente a cincuenta (50) UIT de la base imponible del Impuesto Predial), ya que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal: Tiene calidad de pensionista, es propietario de un solo inmueble, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que se encuentre destinado a uso de vivienda del solicitante y que su ingreso bruto mensual, constituido por la pensión que recibe, no excede de una (1) UIT.</p>
Criterio	<p>De la decisión adoptada en primera y segunda instancia, así como la Corte Suprema en casación colegimos que el criterio optado toma como referencia el principio de la época de adquisición, remitiéndose al análisis de las fechas ciertas en función a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil en forma literal.</p>

Casación N° 4640-2018 Arequipa

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 4640-2018 Arequipa
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	13 de octubre de 2020
Hechos del caso	<p>Nora Rosalbina Machicao Ángeles, demanda contra Claudio Alfredo Sánchez Baraún, declaración del inmueble como su propiedad exclusiva en base a lo siguiente: Contrato de transferencia de fecha 22 de febrero de 1968, suscrito con Albino Mamani Quispe de quien la demandante adquirió el inmueble; luego regularizó la transferencia mediante contrato de compraventa de 13 de noviembre de 1978, suscrito con SINAMOS. Tiene traslado de dominio a su favor del Registro Predial Urbano (COFOPRI), de tal manera que su derecho está debidamente inscrito en la Partida N° P06030996; se casó con el demandado el 24 de enero de 1978, por lo que adquirió el inmueble antes del matrimonio teniendo calidad de bien propio de la demandante; ante del matrimonio con el demandado y durante, ha construido edificaciones sin inversión alguna del demandado para la construcción; sobre el terreno se halla una edificación de 2 pisos; la demandante ha vendido bienes heredados de sus padres, como consta de las escrituras públicas de venta, para el pago de las construcciones. Claudio Alfredo Sánchez Beraún contesta la demanda argumentando que: reconoce que el terreno un bien propio de la demandante por</p>

	<p>haberlo adquirido antes de la celebración del matrimonio; la demandante otorgó mediante anticipo de legítima, por escritura pública del 2 de julio de 2012, parte del terreno a su hijo Miguel Vladik Ramírez Machicao, de lo cual la demandante no sería propietaria única del terreno; no acepta ni reconoce que la edificación construida sobre el terreno sea exclusiva propiedad de la demandante; de las 5 secciones que componen el inmueble, corresponde como bien común de la sociedad de gananciales la sección segunda (segundo piso, 3 cuartos y un baño) y tercera (primer piso, 3 ambientes y baño); solo la primera sección (primer piso, 3 ambientes) es exclusiva propiedad de la demandante; la cuarta sección (sobre la tercera sección) ha sido construida por la hija de la demandante, Sharon Rosina Ramírez Machicao; la quinta sección (primer piso, segundo piso y tercer piso) ha sido construida por el hijo de la demandante, Miguel Vladik Ramírez Machicao; las construcciones sobre el inmueble son de una antigüedad de 20 a 38 años; el demandado afirma haber contribuido con recursos para la construcción, ya que laboró en el magisterio en el año 1970, en el Colegio Nacional Mixto de Moho, luego conoció a la demandante y se casaron el año 1978, el demandado se retiró del magisterio el año 1993, pero continuó laborando en la Universidad Nacional de San Agustín, hasta el año 1997; los años 1987, 1988 y 1994, el demandado pagó al maestro constructor, Anastacio Cruz Gordillo, para la construcción de la edificación de las primera, segunda y tercera sección.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Primera Instancia</p>	<p>El juez resuelve la demanda fundada declarando bien propio de la demandante la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera. Asimismo, declara bien social la zona izquierda de la sección tercera del inmueble y no se pronuncia sobre las demás secciones del inmueble, todo ello según los siguientes fundamentos: las partes se casaron el 24 de enero de 1978, a la fecha de la demanda (año 2014)</p>

	<p>tenían 36 años de casados; la demandante ha acreditado que contaba con ingresos de docente, de venta de joyas y de préstamos que sirvieron para la construcción del inmueble; en los contratos de préstamo (ambos esposos con la Caja de Ahorro de Arequipa) que datan de 1985 y 1987, y las cancelaciones de deuda respectivas en 1988, acreditándose que los contratos indicados tienen una antigüedad superior a los 35 años, lo que es coincidente con la antigüedad de la construcción de las edificaciones correspondientes a la zona izquierda de la sección tercera del inmueble; solo corresponde emitir pronunciamiento por las secciones segunda y tercera del inmueble, concluyéndose que la sección segunda resulta ser bien propio de la demandante, por cuanto los préstamos obtenidos con participación del demandado son de una antigüedad posterior a la construcción de dicha sección; asimismo la construcción de la parte del fondo de la sección tercera tiene una antigüedad de más de 35 años e incluso 40 años, antigüedad no coincidente con el préstamo antes señalado, además los años de antigüedad superan los años de casados de las partes; solo la zona izquierda de la sección tercera tiene una antigüedad entre 20 y 25 años, lo que coincide con la fecha en que habrían realizado los créditos financieros para la construcción como sociedad conyugal, por lo que dicha edificación es un bien social.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia</p>	<p>La Sala Superior revoca la sentencia apelada y declara infundada la demanda, en base a: lo dispuesto en el artículo 301° del Código Civil, el cual precisa que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales, el inmueble comprende tanto terreno como edificaciones; la demandante argumenta que el inmueble inscrito en la Partida P06030996, tiene calidad de propio, por haberlo adquirido con fecha anterior al matrimonio civil y sobre de la edificación afirma que se trata de bien propio por haberse construido la edificación con recursos propios; el</p>

juez se pronunció sobre el informe pericial, al respecto de la sección segunda y de la zona del fondo de la sección tercera, resolviendo fundada la demanda en cuanto a estas secciones y estableciendo que son bienes propios de la demandante; al respecto de los demás extremos de la demanda, sobre la declaración de bien propio, el terreno y las demás secciones de edificaciones construidas sobre el inmueble (las construcciones existentes en el primer piso, de las del segundo piso y tercer piso, distintas a las señaladas anteriormente), el juez ha resuelto emitir un pronunciamiento inhibitorio declarando: sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble en cuestión, lo que no ha sido apelado por las partes y por lo tanto ha adquirido calidad de cosa juzgada; conforme al informe pericial, con observaciones absueltas y cuyas conclusiones se explicaron en audiencia, se observa que los peritos determinaron que las construcciones de la segunda sección del inmueble tienen una antigüedad de 30 a 35 años, y las construcciones correspondientes a la zona del fondo de la tercera sección una antigüedad de 35 a 40 años, asimismo, precisan para el peritaje se recurrió a la declaración jurada de autovalúo del año 2014, la cual no presenta variaciones con la del año 2013; conforme al acta de matrimonio celebrado el 24 de enero de 1978, vinculando dicha fecha con la antigüedad de las construcciones de la segunda sección y la parte del fondo de la tercera sección del inmueble, se concluye que fueron construidas en fecha posterior a la celebración del matrimonio, por lo que aplica la presunción del artículo 311° del Código Civil, que considera, en ese contexto, a las construcciones como bien social, a excepción que se acredite que fueron subrogados, comprados o sustituidos como consecuencia de la venta de bienes propios de uno de los cónyuges; mediante instrumentos imperfectos de compraventa, la demandante acredita la venta de bienes a nombre propio, en fecha 30 de diciembre de 2002 y 1 de enero de

	<p>2003; con las escrituras públicas, la demandante acredita la venta de otros bienes a nombre propio realizadas el 18 de diciembre de 2003, 18 de marzo de 2004, 11 de enero de 2006, 14 de febrero de 2008, 22 de diciembre de 2008, 24 de julio de 2009 y 24 de julio de 2009; por otro parte, con los recibos simples, se hace referencia a la venta de bienes el 27 de agosto de 2013, 9 de julio de 2011, 15 de julio de 1992, 12 de agosto de 1992, 12 de junio de 2010 y 11 de julio de 2009; siendo las construcciones de la segunda sección y la zona del fondo de la tercera sección del inmueble terminadas en el año 1985, lo que se deduce del informe pericial, se concluye que, ninguna de las transferencias de bienes propios se remonta a dicha fecha; por lo tanto, la demandante no cumple con acreditar que las edificaciones hayan sido sustituidas, subrogadas o compradas producto de la venta de sus bienes propios.</p>
Fundamentos de casación	<p>La Corte Suprema resuelve la casación fundada y confirma la sentencia de primera instancia, considerando: que es un hecho no controvertido la calidad de bien propio del terreno y de la construcción del primer piso de la demandante. En base al informe pericial emitido el año 2015 se determina lo siguiente: las construcciones del inmueble son de diferentes épocas, que van desde más de 40 años atrás, hasta menos de 5 años, otras; las construcciones de la primera sección tienen una antigüedad de más de 40 años; las construcciones de la segunda sección tienen una antigüedad entre 30 y 35 años; las construcciones de la tercera sección zona del fondo tienen una antigüedad entre 35 y 40 años (bien propio de la demandante) y una antigüedad entre 20 a 25 años para la zona de la izquierda, sección tercera.</p> <p>Por lo tanto, se infiere de lo determinado en el informe pericial del año 2015, y el matrimonio que se realizó el año 1978, el juez de primera instancia declara como bien propio de la demandante la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera del inmueble, lo que</p>

	<p>podría considerarse como fallo extra petita, pero que ha sido consentido, por lo que constituye cosa juzgada, declarando como bien perteneciente a la sociedad de gananciales la zona izquierda de la sección tercera del inmueble, construcción menos antigua (20 a 25 años) sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble. La conclusión del juez de primera instancia es corroborada, con la propiedad del terreno y construcción del primer piso inscrita a nombre de la demandante; las declaraciones juradas de autovalúo, la declaración del demandado que reconoce de propiedad exclusiva de la demandante el terreno y el primer piso del inmueble. El préstamo obtenido por las partes fue de fecha posterior a las construcciones de la sección segunda y tercera del fondo, por lo que el juez de primera instancia determinó que dicho préstamo se habría invertido en la zona izquierda de la sección tercera del inmueble de construcción menos antigua que se considera de propiedad de la sociedad de gananciales. El demandado no ha desvirtuado que la demandante hubiese invertido recursos propios para la realización de las construcciones de la sección segunda del inmueble y sección tercera del fondo del inmueble, reconociendo incluso la titularidad del demandante por haber otorgado mediante anticipo de legítima a sus hijos; acto jurídico que no aparece haber sido cuestionado por el demandado. El recurso de casación de la parte demandante, en la defensa de parte de su propiedad, está bien fundamentado; acreditando que no resulta posible, considerar como bien de la sociedad de gananciales, secciones construidas antes del inicio del matrimonio; según lo establecido en el artículo 302.1 del Código Civil, y durante inicios del matrimonio edificadas con bienes propios, según interpretación en contrario sensu del artículo 310° segundo párrafo del Código Civil.</p>
Criterio	Se aprecia que en sede judicial el juez recurre a pericias para obtener mayor certeza sobre la fecha de las edificaciones y determinar si estas

han sido construidas con fecha anterior o posterior al matrimonio, por su parte en sede registral, el verificador se guía de lo indicado por los administrados en el formulario registral para determinar la fecha del término de la edificación. Asimismo, se aprecia que el juez de primera instancia determina que ciertas secciones de la edificación no independizadas pueden tener distinta calidad de bienes sociales o bienes propios.

Finalmente, el criterio optado por el juez de primera instancia y la Corte Suprema corresponden al principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, se concluye que, para el presente caso, la instancia judicial ha realizado una interpretación literal en sentido contrario del artículo 310° del Código Civil.

Casación N° 3199-2010 La Libertad

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 3199-2010 La Libertad
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	24 de noviembre de 2011
Hechos del caso	<p>María Teresa Pinto Rojas demanda reconocimiento como bien común del inmueble inscrito a nombre de Julio Emilio Francisco Pereyra, su cónyuge, como bien propio, al haberse culminado el pago de la Hipoteca el 17 de agosto de 1993, es decir durante la sociedad de gananciales, además en este tiempo también se amplió la construcción sobre el inmueble, consistente en una dispensa techada, un garaje en la primera planta, una lavandería y dos ambientes en la segunda planta, siendo uno de ellos un quinto dormitorio.</p> <p>El demandado contesta la demanda manifestando que el inmueble lo adquirió antes del matrimonio mediante Préstamo Hipotecario del Banco Central Hipotecario pagando su totalidad el 31 de enero de 1985, 2 años antes casarse con la demandante; sin embargo el documento de levantamiento de hipoteca fue emitido por el Banco el 17 de agosto de 1993; y las mejoras en su propiedad durante la vigencia del matrimonio fueron 2 ambientes de la segunda planta, consistentes en un dormitorio y un ambiente construido sobre la terraza proyectada para ampliación.</p>
Fundamentos	El juez de primera instancia resuelve la demanda como infundada en

<p>de Resolución de Primera Instancia</p>	<p>base a que siendo la fecha del matrimonio el 29 de enero de 1987, conforme a la partida de matrimonio, el inmueble no es bien social sino propio, pues ha sido adquirido mediante préstamo hipotecario por uno de los cónyuges e 3 de septiembre de 1974, y terminado de pagar el 31 de enero de 1985, es decir, 2 años antes de casarse con la demandante, aunque el levantamiento de hipoteca tiene fecha 17 de agosto de 1993 ello se debió al retraso en la tramitación de la misma lo que no enerva en absoluto la liquidación ya efectuada; asimismo en la copia literal se advierte que el diseño tipo A de vivienda incluía la lavandería, y el perito ha concluido que la edificación se construyó en 1985 y que después de la fecha del matrimonio solo se ejecutaron ampliaciones correspondientes a una despensa en la primera planta y un dormitorio cinco en la segunda planta, y otras referentes a cambio de piso y rejas en otras áreas del inmueble, las que tienen un valor aproximado de US\$ 4,000.00, y al respecto se considera lo declarado por el demandado en la audiencia de pruebas señalando que después del matrimonio su esposa no trabajaba, versión que ella no ha desvirtuado.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia</p>	<p>La sala superior confirma la resolución de primera instancia manteniendo los mismos fundamentos de la decisión.</p>
<p>Fundamentos de casación</p>	<p>La Sala Suprema declaró el recurso de casación como procedente por la causal de infracción normativa de los artículos 302°, 310° y 311° del Código Civil, en base a que la Sala Superior incurre en incongruencia, ya que reconoce que después de la fecha del matrimonio se ejecutaron ampliaciones, pero ha omitido aplicar el artículo 310° del Código Civil, el mismo que regula los bienes sociales entre cuyos supuestos se encuentran las ampliaciones antes citadas.</p>

Criterio	<p>Se aprecia la recurrencia de los jueces a pericias para obtener mayor certeza sobre la fecha de las edificaciones y determinar si estas han sido construidas con fecha anterior o posterior al matrimonio, procedimiento distinto al realizado en sede registral por parte de los verificadores.</p> <p>Finalmente, el criterio optado por la Corte Suprema corresponde al principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, se concluye que, para el presente caso, se ha realizado una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil, considerando que en la fecha de emisión de esta sentencia (año 2011), aun no se había determinado el precedente del Pleno Registral 256 que excluye a las ampliaciones con calidad de bienes sociales como presupuesto para la conversión en social del bien propio en social.</p>
----------	--

Casación N° 2303-2017 Lima Norte

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 2303-2017 Lima Norte
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	24 de abril de 2019
Hechos del caso	Patricia Bartola Flores Quispe interpone demanda en virtud de la cual requiere el reconocimiento del inmueble de titularidad de su cónyuge como un bien social basándose en lo establecido en el artículo 310° del Código Civil, ya que las construcciones han sido realizadas durante la vigencia del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales.
Fundamentos de Resolución de Primera Instancia	El juez declaró la demanda como infundada en el extremo que el inmueble constituye bien propio, ya que si bien el inmueble ha sido adquirido durante la convivencia entre Vicente Julio Páucar Cabanillas y la recurrente Patricia Bartola Flores Quispe, en base a que la demandante no ha acreditado la existencia de declaración judicial de reconocimiento de su condición de conviviente con el demandado, señalando que si bien pudo estar posesionando el bien, ello es insuficiente para acreditar la convivencia en la que se sustenta la demanda, asimismo tampoco se ha acreditado que la demandante haya contribuido con el pago de la deuda.
Fundamentos de Resolución	La Sala Superior confirmó la sentencia de primera instancia, en base a que la pretensión postulada no tiene posibilidad de ser atendida en este proceso considerando que la demandante no ha acreditado la

de Segunda Instancia	<p>existencia de declaración judicial de convivencia con el demandado durante el periodo de enero de 1971 a junio de 1974, si bien los medios probatorios ofrecidos por la demandante advierten la existencia de algún tipo relación entre la demandante con el demandado, ninguno de estos acredita de manera objetiva e indubitable el periodo de tiempo de convivencia alegado con el demandado, ni el periodo mínimo de 2 años que la ley establece para el reconocimiento de la unión de hecho propia.</p>
Fundamentos de casación	<p>La Corte Suprema resuelve el recurso de casación como fundado en base a que se advierte que tanto en el autoavalúo, como los contratos de construcción, servicios públicos y declaraciones juradas, figuran como titulares tanto la demandante como el demandado, por lo que dichos medios probatorios corresponden ser evaluados por la sala superior en forma conjunta, para abordar conclusiones en busca de determinar si nos encontramos ante un bien social conforme al artículo 310° del Código Civil o un bien propio a favor del demandado. Por ello la Corte Suprema ordena la nulidad de la resolución y su devolución con la finalidad que la Sala Superior considere los aspectos desarrollados en los considerandos precedentes, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la causal material.</p>
Criterio	<p>El criterio optado por la Corte Suprema, si bien no emite una decisión, si reconoce la incertidumbre en la calidad del bien, siguiendo un razonamiento alineado con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Asimismo, la Corte Suprema para reconocer la incertidumbre mencionada hace una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil, considerando los medios probatorios ofrecidos por la demandante como contratos y recibos correspondientes a las</p>

	obras los cuales figuran a nombre de la demandante y el demandado, por lo que considera necesario que esta incertidumbre sea resuelta por la Sala Superior a la luz de la documentación señalada.
--	---



Casación N° 4234-2011 Ayacucho

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 4234-2011 Ayacucho
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	-
Hechos del caso	<p>Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez demanda nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha 6 de agosto de 1991 otorgado por Amadeo Gutiérrez Gamboa a favor de Marina Méndez Riva viuda de Gómez por falta de manifestación de la voluntad, fin ilícito y nulidad virtual, accesoriamente demanda también la reivindicación de la propiedad alegando que contrajo matrimonio con Amadeo Gutiérrez Gamboa el día 21 de setiembre de 1968 así como que su cónyuge adquirió el inmueble mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 10 de octubre de 1964 de su anterior propietario Dionisio Gómez Najarro por lo que se trata de un bien social pues cuando se casaron su cónyuge no declaró dicho bien como propio, no obstante lo cual ha transferido 100 metros cuadrados del inmueble a favor de la demandada Marina Méndez Rivas viuda de Gómez lo que ha sido de conocimiento de la demandada desde marzo de 2004.</p>
Fundamentos de Resolución de Primera	<p>El juez declaró la demanda como infundada en todos sus extremos e infundada la reconvenición de prescripción adquisitiva de dominio pues considera que si bien es cierto que el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa transfirió el inmueble sin intervención de su</p>

Instancia	cónyuge, esta última no ha probado que el dinero proveniente de dicha transferencia no ha sido utilizado en beneficio del interés familiar, además el contrato contiene la manifestación de voluntad siendo su fin lícito y no es contrario a las normas del orden público.
Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia	La Sala Superior confirma la apelada en todos sus extremos en base a que el inmueble fue adquirido por el demandado de su anterior propietario con estado civil soltero el 10 de octubre de 1964, antes de casarse con la demandante por tanto constituye un bien propio y corresponde a la sociedad conyugal los frutos y productos derivados de dicho bien, pero la pretensión de la demandante es infundada al no haber acreditado que el acto jurídico materia de demanda ha incurrido en las causales invocadas.
Fundamentos de casación	La Corte Suprema resuelve el recurso de casación como fundado en base a que el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa solo adquirió el terreno del inmueble que es materia de la demanda sin construcciones y la demandante junto al demandado habrían construido la vivienda sobre dicho terreno durante la vigencia de la sociedad de gananciales y por lo tanto se trataría de un bien social absoluto, debiendo la sala superior haberse pronunciado al respecto. La omisión de pronunciamiento por parte de la Sala Superior infringe lo previsto en los artículos 364° y 50° inciso 6 del Código Procesal Civil en tanto que afecta el principio de congruencia procesal que obliga al Juzgador a emitir pronunciamiento expreso y motivado acerca de todos los agravios expuestos en el recurso de apelación y siendo así dicho medio procesal ha vulnerado el derecho al debido proceso y acarrea la nulidad de la sentencia materia el recurso conforme al artículo 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.
Criterio	El criterio optado por la Corte Suprema, si bien no emite una decisión, si reconoce en su argumentación la calidad de social de las edificaciones construidas sobre el terreno propio del demandado, ya

que éstas se habrían construido durante la vigencia de la sociedad de gananciales, en línea con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales.

La Corte Suprema al identificar que la Sala Superior no se ha pronunciado al respecto de la calidad de bien social de las construcciones hace una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.



Casación N° 444-02 La Libertad

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 444-02 La Libertad
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	2 de diciembre de 2011
Hechos del caso	Se interpone demanda de nulidad de acto jurídico de compraventa del inmueble constituido por el Fundo “Garbanzal” con un área de 3.4000 Ha. suscrito entre Víctor Humberto Larco Vásquez con Amada Larco Flores de Pérez, en base a que las edificaciones existentes hasta la fecha de la demanda, han sido edificados después del matrimonio entre su madre Clara Josefina Navarro Romero y el demandado, por lo que dichas construcciones son bienes sociales; añadiendo que el contrato es nulo por cuando en su celebración ha mediado dolo y en el valor declarado existe lesión siendo una venta simulada y que en la Escritura Pública su padre aparece como soltero cuando en su documento identificador aparece como casado, lo que se ha propiciado con el fin de evitar la participación de la madre del demandante, por lo que habiéndose transferido el inmueble sin su intervención, resulta nulo el acto jurídico practicado.
Fundamentos de Resolución de Primera	El Juez resuelve la demanda como infundada en base a que el inmueble es un bien propio del vendedor en vida y que el contrato de adquisición comprende la casa-hacienda, rancherías, tapias y cercos, las que fueron transferidas a la demandada, por lo que, se trató de un bien propio que

Instancia	no necesitó la intervención de la esposa del vendedor, concluyendo que al no haberse acreditado la simulación del contrato de compraventa a fin de declararse su nulidad, y que hubo realmente voluntad para vender.
Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia	La Sala Superior confirma la apelada y agrega no corresponder el presupuesto de la segunda parte del artículo 310° del Código Civil, por no haberse acreditado construcciones a costa del caudal social.
Fundamentos de casación	La Corte Suprema resuelve el recurso de casación como fundado, pues considera que no se ha analizado el sustento de la demanda, la nulidad basada en que se ha transferido la casa hacienda y conexos que contienen construcciones rehechas durante el matrimonio y por ende constituirían bienes comunes, realizadas en suelo propio del vendedor, configurándose el presupuesto de la segunda parte del artículo 310° del Código Civil; además no se han valorado los informes periciales ya que la nulidad del contrato de compraventa se sustenta en que no dio su consentimiento la cónyuge del vendedor, madre del actor, y que debió así serlo porque las construcciones sobre el terreno de propiedad exclusiva del vendedor eran bienes comunes por haberse realizado durante la vigencia de la sociedad conyugal, después de 1944, lo que no ha tenido pronunciamiento jurisdiccional.
Criterio	<p>El criterio optado por la Corte Suprema se colige con el principio de calificación referido a la época de adquisición, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien la fecha de la construcción de las edificaciones y la fecha de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales.</p> <p>La Corte Suprema observa que la Sala Superior no ha tomado en cuenta las pruebas periciales sobre la datación de la fecha de las construcciones lo que es de vital importan para determinar la calidad</p>

	de bien social de las construcciones y su consecuente conversión del terreno propio a bien social, ello en base a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.
--	--



Casación N° 3804-02 Ayacucho

Tipo de documento	Sentencia
Número de Resolución / Expediente	Casación N° 3804-02 Ayacucho
Organización / Entidad competente	Corte Suprema de Justicia
Fecha de expedición	12 de mayo de 2003
Hechos del caso	<p>Zacarías Vargas Páucar demanda división y partición de las mejoras existentes en el inmueble y accesoriamente el pago del 50% de los frutos generados por el arrendamiento del inmueble, en base a que el demandante, en calidad de heredero de su tío Modesto Domingo Vargas Peceros y el demandado Salvador Guardia Velarde, en calidad de heredero de su hermana Ernestina Guardia Velarde han sostenido numerosos procesos por la disputa de los bienes dejados por sus correspondientes causantes llegando a determinar mediante fallo ejecutoriado un proceso de reivindicación que el referido inmueble, en lo que respecta al terreno, ha sido bien propio de Ernestina Guardia, en tanto que las mejoras o construcciones efectuadas en el inmueble constituyen un bien social por haber sido realizadas con caudal común y al liquidarse la sociedad de gananciales ambos cónyuges por fallecimiento, confieren derecho a la división y partición demandada por el recurrente en su condición de copropietario con el codemandado Salvador Guardia Velarde.</p>
Fundamentos de	El juez resuelve que tanto el demandante como el codemandado tienen derecho a la división y partición del inmueble concluyendo que las

<p>Resolución de Primera Instancia</p>	<p>mejoras fueron financiadas con recursos sociales, por lo que, considera que resulta de aplicación lo previsto en el artículo 310° del Código Civil, coligiéndose la existencia de copropiedad entre el demandante y demandado con la obligación del demandante de abonar al demandado el valor del suelo en el porcentaje correspondiente. Sin embargo, se advierte que este proceso solo ha versado sobre la división y partición de los bienes constituidos por las mejoras o edificaciones efectuadas sobre el terreno de propiedad de la fallecida Ernestina Guardia Velarde a cuyo exclusivo nombre igualmente figuran inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble tales edificaciones, no obstante lo cual el demandante aduce, y ha anexado documentación probatoria, acerca de que tal construcción fue efectuada en parte con los recursos de su causante Modesto Vargas Peceros.</p>
<p>Fundamentos de Resolución de Segunda Instancia</p>	<p>La Sala Superior confirma la apelada y dispone que el demandante abone el valor del suelo en el porcentaje correspondiente a favor del demandado, lo que corresponde a la simple consecuencia de su razonamiento de considerar al demandante como propietario proindiviso de las mejoras o edificaciones.</p>
<p>Fundamentos de casación</p>	<p>La Corte Suprema resuelve el recurso de casación como fundado debido a que, en efecto, la Sala Superior al señalar que Ernestina Honorata Guardia Velarde fue la única propietaria del inmueble, ha tenido en consideración la escritura pública de declaración de fábrica a que se contrae el testimonio, así como, su inscripción donde consta la fábrica del inmueble también como propiedad exclusiva de dicha causante del demandado, Salvador Guardia Velarde, por lo que mientras dicha situación no se modifique en la vía correspondiente, por el principio de legitimación, el demandante carece de habilitación jurídica para pretender la división y partición demandada, no siendo éste proceso el idóneo para discutir ni resolver lo atinente a los gastos de las construcciones o si tienen o no condición de bienes sociales por</p>

	no haber sido materia de la pretensión demandada.
Criterio	<p>El criterio optado por la Corte Suprema se colige con el principio de calificación referido al origen de los fondos empleados en las adquisiciones, en virtud del cual se emplean como referentes para la determinación de la titularidad del bien si el dinero invertido en la construcción de las edificaciones pertenece individualmente a uno de los cónyuges o si este pertenece a la sociedad de gananciales.</p> <p>La Corte Suprema observa que la Sala Superior se ha pronunciado indicando que la propiedad del terreno y edificación corresponden a Ernestina Honorata Guardia Velarde, sin embargo, para atender la pretensión del demandante previamente debe definirse la calidad de bien social que alega este, ya que, en el estado actual de la titularidad el demandante no tiene derecho a la división y parición, por ser la calidad registral del inmueble (terreno y edificación) de bien propio.</p> <p>La Corte Suprema reconoce que existe incertidumbre en la determinación de la calidad del inmueble como bien social o propio y esa incertidumbre la estima en base a una interpretación literal del artículo 310° del Código Civil.</p>