

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



**INFORME JURIDICO SOBRE UNA RESOLUCIÓN
ADMINISTRATIVA
RESOLUCION N° 1183-2018-SUNARP-TR-L**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar el título
profesional de Abogado**

Autor:

Victor Alfonso Espinoza Arias

Asesor:

Marco Antonio Becerra Sosaya

Lima, 2022

RESUMEN

El presente informe trata sobre las situaciones jurídicas y problemas encontrados en la resolución N° 1183 – 2018 – SUNARP- TR – L, en el cual se busca inscribir un inmueble en el registro de predios, el cual es observado por el Registrador Público el cual alega que por la situación de estar casada la solicitante al momento de la presentación del título, el bien debe tener la condición de bien social, salvo que se pruebe mediante documento de fecha cierta que el mismo ha sido adquirido antes de la vigencia del matrimonio. Se solicita la apelación a la observación formulada por el Registrador Público señalando que existiría un error por parte de la calificación del Registrador Público debido a que se habría solicitado que se inscriba el bien como propio y este lo ha considerado como social.

En apelación el Tribunal Registral, quien es el encargado de resolver en segunda instancia, confirma lo señalado por el Registrador Público, reiterando que es necesario que se presente ante los Registros Públicos documentos fehacientes donde la solicitante demuestre que ha adquirido con fecha anterior al matrimonio, y por lo tanto antes de que nazca la sociedad conyugal, por lo que confirma la denegatoria de inscripción formulada.

Palabras clave

Calificación Registral - Matrimonio - Sociedad Conyugal - Bienes Propios y Sociales

ABSTRACT

This report deals with the legal situations and problems found in resolution No. 1183 - 2018 - SUNARP- TR - L, in which a property is sought to be registered in the property registry, which is observed by the Public Registrar which alleges that due to the fact that the applicant is married at the time of presentation of the title, the property must have the status of social property, unless it is proven by means of a document of a certain date that it was acquired before the validity of the marriage. An appeal is requested to the observation made by the Public Registrar indicating that there would be an error on the part of the Public Registrar's qualification because it would have requested that the property be registered as its own and this has considered it as social.

On appeal, the Registry Court, who is in charge of resolving in the second instance, confirms what was stated by the Public Registrar, reiterating that it is necessary to present reliable documents to the Public Registries where the applicant demonstrates that she has acquired a date prior to the marriage, and therefore before the conjugal partnership is born, thus confirming the denial of registration formulated.

Keywords

Registration Qualification - Marriage - Conjugal Partnership - Own and Social Assets

INDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	5
I. INTRODUCCIÓN	6
1. Justificación de la elección de la resolución	6
2. Presentación del caso y análisis	6
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	7
1. Antecedentes	7
2. Hechos relevantes del caso	7
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	9
1. Problema principal	9
2. Problemas secundarios	9
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	10
1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	10
2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	10
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	11
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	20
VII. BIBLIOGRAFÍA	21

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

APELANTE	LIDIA ENITHA CUYA TORRE
TITULO	N° 263617 DEL 2/2/2017
RECURSO	H.T.D. N° 09-02-2018.000655 del 19/03/2018
AC TO	Rectificación
SUMILLA	Si se quiere un bien propio dentro de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales. Sustentando en que la causa de adquisición ha precedido a dicho régimen, se incorporará al patrimonio propio del cónyuge, siempre que se acredite con documentos fehacientes que efectivamente se trata de un bien propio.
ENTIDAD	SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
INSTANCIAS QUE RESUELVEN	Registrador Público / Tribunal Registral

I. INTRODUCCION

1. JUSTIFICACION DE LA ELECCION DE LA RESOLUCION

Los temas analizados en la presente resolución son de sumo interés en la actualidad debido a que aún está en debate a nivel jurisprudencial el tratamiento que se le debe dar a los bienes de la sociedad conyugal en función a determinar cuándo un bien debe considerarse como propio y no social, y del porqué de la protección a ultranza de considerar todo como bienes de la sociedad conyugal si de por medio existe normativa que señala que esta presunción admite prueba en contrario. En la presente resolución se ha podido encontrar argumentos de escasa motivación a favor de mantener la presunción de bienes sociales cuando perfectamente se puede probar que el bien materia de rogación tiene la condición de propio. Asimismo, dentro de la investigación efectuada hemos podido encontrar posiciones en discordia que lamentablemente se decantan por proteger a la sociedad conyugal aplicando esta presunción. Por ello considero que es oportuno investigar este tema sobre la condición de bien propio y su probanza dentro del procedimiento registral.

2. PRESENTACION DEL TRABAJO Y ANALISIS

El presente trabajo de investigación radica en el análisis de la resolución n°1183- 2018 emitida por la instancia registral. En el presente caso se analiza la calificación de un bien y se busca determinar si este tiene la condición de propio de uno de los cónyuges o se aplicará la presunción iuris tantum que todos los bienes adquiridos dentro del régimen de sociedad de gananciales son sociales. Sin embargo, el detalle es que dentro de la rogatoria se señala que el bien materia de inscripción fue adquirido con anterioridad a la celebración del matrimonio que dio nacimiento a la sociedad conyugal. A pesar de ello, en sede registral se discute si solo con una declaración es viable acreditar la condición de propio del bien, lo cual es descartando señalándose que la adquisición que precede al matrimonio debe ser probada mediante documento de fecha cierta.

II. IDENTIFICACION DE LOS HECHOS RELEVANTES

1. ANTECEDENTES

La señora Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon adquiere el inmueble inscrito en la partida N° 700055849, de su anterior propietario la Fundación Ciudad de Papel, dicha transferencia se realizó de conformidad con la autorización otorgada por resolución del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones N° 156- 97-JUS/CUS del 18/9/1997, siendo que las partes convinieron que el precio de venta ascendió a l/. 21, 453-26 intis, dicho precio fue cancelado el 30/3/1988, siendo que en dicha fecha fue entrega el bien, luego dicha transferencia fue suscrita mediante minuta del 10/4/2014, detallando mediante cláusula adicional del 18/4/2016, donde se manifestó que el inmueble fue adquirido cuando la compradora era soltera siendo que el acto de transferencia se dio al momento del pago, es decir, el 30/3/1988.

2. HECHOS RELEVANTES

Como hechos relevantes debemos tener en cuenta lo siguiente:

- Se celebró una escritura pública de fecha 09/5/2017, en donde se insertó la resolución del consejo de Supervigilancia de Fundaciones N° 156-97-JUS/CUS del 18/9/1997, siendo que el propio Consejo ratificó la autorización otorgada por el Consejo en sesión de fecha 8/3/1984 a la Fundación Ciudad de Papel para que se proceda con la venta directa de los lotes de terreno y casas de interés social con sujeción a los estatutos de la Fundación.
- Se precisa que la celebración del matrimonio fue en fecha posterior a la adquisición del bien, es decir, posterior al 30/3/1988, específicamente el 2/6/2009. En función a ello, en la escritura pública del 26/6/2017, interviene el cónyuge de la compradora, señalando que el bien materia de análisis fue adquirido como bien propio, ya que la fecha de adquisición del bien su actual cónyuge era soltera.
- Ahora bien, en la calificación registral se observó que el bien no podría ser inscrito como propio debido a que en el título no se adjuntó contrato u otro documento que acredite la fecha cierta de la adquisición del bien inmueble de manera previa a la celebración del matrimonio, siendo que el inmueble debe ser inscrito a nombre de la sociedad conyugal, señalando que no basta la declaración del cónyuge para desvirtuar la calidad del bien social.
- Cabe precisar que en el título observado de fecha 27/9/2017 se solicitó que se acredite con algún documento de fecha cierta, la íntegra adquisición del predio cuando la compradora era soltera, siendo que se le solicitó que presentará el
- recibo de pago de la alcabala por la adquisición del predio, así como se formuló observación del título presentado el cual carece de fecha cierta. Que en función a lo señalado la representante del título reformuló su rogatoria para que el bien se inscriba como un bien social.

- Se presenta entonces apelación de la inscripción debido a que existiría un error por parte del registro al inscribirlo aun cuando se solicitó la inscripción como bien social.
- Finalmente, el Tribunal Registral realiza un análisis de lo expuesto llegando a la conclusión que es necesario que se presente un documento fehaciente de la Fundación que sustente que la vivienda social le fue transferida a Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon en fecha anterior a su matrimonio ocurrido el 2/6/2009. Por lo que confirma la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora del Registro de Predios del Callao al título referido.



III. IDENTIFICACION DE LOS PROBLEMAS

De la revisión de la resolución del caso se encuentran los siguientes problemas:

1. PROBLEMAS PRINCIPALES

¿Existe un control paternalista por parte de la entidad registral (Registros Públicos – SUNARP a través del Registrador y Tribunal Registral) debido a que, tanto en diversos criterios de los registrales, así como en el precedente de observancia obligatoria adoptado en la Resolución N° 003-2002-0RLCITR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002, se busca proteger a la sociedad conyugal sin tomar en cuenta las declaraciones de los integrantes de la misma ni analizando el caso en concreto solo justificando la protección familiar para categorizar (a pesar que la normativa señala que estamos frente a un supuesto de presunción iuris tantum y no iure de iure) un bien propio como social durante la vigencia del matrimonio?

2. PROBLEMAS SECUNDARIOS

- ¿Cuáles son los criterios problemáticos en sede registral sobre la distinción en la calificación de bienes propios y bienes sociales durante el régimen de la sociedad de gananciales?
- ¿Cómo se acredita adecuadamente la adquisición de un bien propio para que el mismo no sea considerado como bien social cuando la rogatoria del título del mismo se efectúa dentro de la vigencia del régimen de la sociedad de gananciales?
- ¿La exigencia de documentos con fecha cierta o donde participe el notario público para sostener que el bien fue adquirido antes del régimen de sociedad de gananciales vulnera el derecho de propiedad acorde al sistema de adquisición consensual regulado en el artículo 949° del código civil?
- ¿Cuáles son las excepciones en las cuales los criterios registrales no toman en consideración la fecha cierta del título para proceder con la inscripción de un bien como propio cuando la rogatoria se presenta durante la vigencia del matrimonio bajo el régimen de sociedad de gananciales?

IV. POSICION DEL CANDIDATO

1. RESPUESTAS PRELIMINARES A LOS PROBLEMAS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

Del análisis de la resolución debemos tener en cuenta que es el análisis del Tribunal Registral demuestra un criterio paternalista de protección hacia los actos jurídicos que celebran las personas, señalando que para evitar perjudicar a terceros con la inscripción del inmueble se debe analizar que estamos frente a la protección familiar. Asimismo, se debe tener en cuenta que no existe de manera taxativa una lista, por lo menos apertus, de medios o documentos que sirvan como prueba para acreditar la condición de bien propio cuando se solicita la inscripción de un bien inmueble. Por lo que debemos entender que no solo un documento con fecha cierta debería ser el adecuado para acreditar tal condición. Asimismo, el Tribunal Registral ha demostrado que puede haber excepciones cuando no se cuenta con la firma de este documento de fecha cierta, por lo que es necesario proponer mediante precedentes cuales serían dichas excepciones y documentos que puedan acreditar la condición de un bien como propio y así desvirtuar la presunción de bienes sociales durante el régimen del matrimonio.

2. POSICION SOBRE EL FALLO DE LA RESOLUCION

Mi posición personal radica en que la calificación registral de la condición de un bien como propio debe tener en cuenta no solo lo señalado por la resolución como es la fecha cierta, lo cual es bueno por un tema de seguridad jurídica, pero se rechaza la posibilidad de poder tomar en cuenta otros documentos como la declaración del cónyuge el cual puede declarar que el bien no tiene la condición de social. Como bien lo ha señalado la normativa civil, la presunción es iuris tantum, con lo cual desde la óptica del derecho civil debemos de partir que existen formas de probar que un bien es propio y no social. Lo preocupante de los criterios registrales en la presenta resolución radican en que si no se logra inscribir el bien como propio se tendría que ir al juez para que mediante una sentencia este ordene se inscriba el inmueble en dicha condición. Por ello es pertinente promover criterios vinculantes a nivel registral que nos permitan conocer que documentos adicional a los de fecha cierta son idóneos así como las excepciones a la presentación de los mismos. Recordemos que de por medio está el derecho de propiedad de uno de los cónyuges el cual se ve afectado en caso no acceda correctamente al registro.

V. ANALISIS DE LOS PROBLEMAS JURIDICOS

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

La calificación registral se encuentra regulada desde el código civil de 1984 y desde el Reglamento General de los Registros Públicos. Es en este último cuerpo normativo donde se extiende el concepto de calificación registral:

Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Asimismo, se señala que en los posteriores artículos del Reglamento cómo deben actuar tanto el Registrador como el Tribunal Registral respecto de la calificación registral.

Ahora bien y en concordancia con Ortiz Pasco:

La calificación registral es la acción que corresponde al registrador público, en virtud de la cual determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad desde los asientos y, solo si es necesario, desde los títulos archivados) para ser inscrito. De manera contraria a lo expresado, la calificación registral determinará que carecen de los requisitos o elementos precisos para ser inscrito y, por lo tanto, no permitir el acceso al registro.

Asimismo, Vivar y Berrospi señalan lo siguiente sobre la calificación registral:

La calificación registral constituye el pilar del sistema registral peruano. Si se tiene en cuenta que en nuestro sistema registral la inscripción produce efectos jurídicos trascendentales – oponibilidad, legitimación, prioridad y protección al tercer de buena fe en su adquisición -, resulta necesario que profesionales especializados de manera autónoma, independiente y personal verifiquen que el título presentando al registro reúne las condiciones exigidas normativamente para gozar de dichos efectos.

Los citados autores mencionan además que la calificación puede generar diversos resultados, denominados en la doctrina “formas de calificación” (...) siendo que la calificación se pueda dar de forma positiva con la inscripción o mediante esqueda de liquidación; o en su defecto, de forma negativa cuando se observe el título, se suspenda o se tacha el mismo.

Como bien se ha señalado en los párrafos anteriores, la calificación registral es practicada por funciones públicos que califican los títulos presentados a los registros los cuales deben aplicar los principios registrales a cada caso, por ello procedemos a analizar cuál es el rol del Registrador Público y del Tribunal Registral.

EL ROL DEL REGISTRADOR Y EL TRIBUNAL REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El Registrador Público es el funcionario público que tiene como atribución, calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales y expedir certificados. Por su lado, el Tribunal Registral es el órgano de la SUNARP con competencias nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores, y abogados certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral¹.

LA PROPIEDAD Y EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL ROL DEL REGISTRO

La propiedad, o el derecho a la propiedad, debe entender desde una óptica no solo civil sino también constitucional. Si bien el cierto el código civil lo regula normativamente en el artículo 949° también lo hace la Constitucional Política del Perú en el artículo 2, numeral 15 y 70°. Asimismo, en reiteradas sentencias del Tribunal Constitucional se ha proclamado su protección.

En palabras de Jorge Avendaño: La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible.

No obstante a ello, y a pesar de que la propiedad es un derecho constitucional, nuestro sistema de transferencia opta por uno voluntarista, específicamente en la propiedad inmueble que puede traer problema en la protección del mismo, puesto que existe normativa que se va a decantar por proteger el derecho de propiedad que se encuentra protegido por la inscripción registral frente a uno que no tenga dicha investidura.

¹ Amado, Elizabeth. Derecho Registral y Notarial. Legales Grupo Editorial. Lima, 2021.
Pp. 128 – 129



TRATAMIENTO LEGAL DE LOS BIENES ADQUIRIDOS DURANTE EL MATRIMONIO

Dentro de nuestro sistema jurídico se encuentra regulada, la sociedad formada por la celebración del matrimonio donde existen dos clases de bienes que constituyen el haber propio de los cónyuges, por un lado, y por el otro el de la sociedad (...) **Los bienes sociales constituyen la parte fundamental de nuestra organización económica matrimonial, ellos sirven a la vida de la familia, con su apoyo material y repercuten en sus componentes después que la sociedad ha desaparecido. Son el capital de ganancias que se va acrecentando a lo largo de la vida en común, al cual ambos socios tienen derecho por partes iguales**².

En un matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad de gananciales, tendrán que observarse los artículos 302 (bienes propios) y 310 (bienes sociales) a efectos de determinar a qué categoría pertenecen y en caso de duda se presumirá *iuris tantum* que son sociales.

BIENES SOCIALES Y BIENES PROPIOS

Para determinar la condición de bien propio o de la sociedad de gananciales la normativa actual ha señalado lo siguiente:

² Rodriguez, Jacinto. Los bienes sociales dentro del matrimonio. Revista Doctoral de la Universidad Católica de Santa María. En: https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2020/CE-Tribunal-Constitucional/files/postulantes/exp041/revista_doctoral_aticummy_-_los_bienes_sociales_dentro_del_matrimonio.pdf

Artículo 301.- Bienes de la sociedad de gananciales

En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad. Los bienes propios están regulados en el artículo 302, mientras que los bienes sociales en el artículo 310.

Bienes propios, los cuales son exclusivos de uno de los integrantes de la sociedad conyugal y por lo tanto dichos bienes no pueden verse afectados o adquiridos por la sociedad conyugal son aquellos que pertenecen en forma exclusiva a uno de los cónyuges, en consecuencia, está debidamente identificada la titularidad del citado bien y por lo tanto las facultades dominales se ejercen sin mayor contratiempo y sin intervención de terceros (Aguilar Llanos, 2016, p. 191)

LA PRUEBA PARA ACREDITAR LA CONDICIÓN DE BIEN PROPIO

De la calificación de un bien como personal o social depende la eficacia o ineficacia de una serie de actos jurídicos, la administración o disposición individual o común, la necesidad de la participación de ambos cónyuges, la registración o no de determinados actos inscribibles, su comprensión o no dentro de la masa patrimonial susceptible de garantizar el cumplimiento de una deuda personal o social. El impacto de la calificación del bien es por consiguiente tremendo, tener reglas que permitan en todos los casos su definición con nitidez es imprescindible.

Se requiere así, además de las calificaciones reguladas en los artículos 302 Y 310, un sistema de presunciones que es el que establece el artículo 311. Las presunciones establecidas en los incisos 1 y 3 son de carácter iuris tantum mientras que la del segundo es iuris et de iure. Con la presunción iuris tantum del inciso 1 se produce una regla general de presunción de ganancialidad.

Para contravenirla y reputar el bien como privativo no es suficiente acreditar que se ha hecho la adquisición a nombre de uno de los cónyuges sino que se ha hecho a costa de caudal privativo³.

De esta manera, y porque con ello se podría perjudicar eventualmente a un tercero, resulta insuficiente la declaración de uno o ambos cónyuges indicando que el bien es personal. Tal calidad tendría que ser evaluada en un proceso judicial con medios probatorios que acrediten directamente cualquiera de las situaciones descritas en el artículo 302 o en los incisos 2 y 3 del artículo 311. Ésta ha sido la interpretación jurisprudencial y registral sobre el particular, que concluye que para enervar la presunción del inciso 1° no basta ni la declaración del beneficiado en testamento ni la declaración del perjudicado⁴.

ANÁLISIS DESDE LA JURISPRUDENCIA CIVIL Y REGISTRAL RELEVANTE DE LA CONDICIÓN DE LOS BIENES ADQUIRIDOS DURANTE EL MATRIMONIO

Para el presente punto hemos analizado una serie de jurisprudencias a nivel civil y registral que nos señalan el tratamiento legal que se debe realizar en función a cuando estamos frente a un bien propio y cuando frente a uno de la sociedad conyugal:

(...) siendo **el artículo 311 inciso 1 del Código Civil una norma de orden público, su vigencia (es decir, la presunción que contiene) no puede ser enervada por una simple declaración efectuada** en el Proceso número 1672-08, ni menos por el contenido de un asiento registral, **sin que previamente este haya sido confrontado con otros medios probatorios para determinar la naturaleza del bien patrimonial** (por ejemplo el Acta de Matrimonio de fojas noventa y nueve de los autos, de cuya merituación se haría evidente que los bienes materia de controversia se habrían adquirido durante la vigencia del matrimonio) (**Casación 361-2016, Tacna**)

³ CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. Derecho Familiar Peruano. Dos Tomos. 81 edición. Librería Studium

S.A. Editorial Rocarme, 1991;

⁴ QUISPE, Daniel. Código Civil Comentado. En:

<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-ii.pdf>

ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN N°1183-2018: LA PRESUNCIÓN DE CONDICIÓN DE BIEN SOCIAL DE LOS BIENES ADQUIRIDOS O REGISTRADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL MATRIMONIO Y EL ROL PATERNALISTA DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Para comenzar a acercarse a la definición de paternalismo, es posible vislumbrar que existe al menos un sujeto (ya sea un individuo o un colectivo como el Estado) que interfiere en las conductas de las personas (sobre ellas, las medidas pueden recaer de manera general o individual). Esta interferencia tiene como objeto evitar algún tipo de daño que el mismo sujeto pudiera llegar a infringirse, es decir, responde a un principio negativo (solo se interviene en casos excepcionales; en los restantes, prevalece la autonomía/libertad del individuo). En este último punto es donde se puede marcar una primera distinción:

Por un lado, el interventor (individual o colectivo) procura lograr un mejor estado de cosas evitando que las personas que conviven en una sociedad se lesionen entre sí, es decir, la interferencia tiende a evitar el daño a terceros (por ejemplo, sancionando conductas como el homicidio, lesiones a terceros, violaciones a la propiedad, entre otros).

Por el otro, el interventor (individual o colectivo) intenta evitar que una persona se lesione a sí misma, es decir, la interferencia ocurre no para armonizar distintos planes de vida, sino que se aplica para corregir uno en particular¹.

Asimismo, como bien detalla Stuart Mill “La única finalidad por la cual el poder puede, con pleno derecho, ser ejercido sobre un miembro de una comunidad civilizada contra su voluntad, es evitar que perjudique a los demás. Su propio bien, físico o moral, no es justificación suficiente. Nadie puede ser obligado justificadamente a realizar o no realizar determinados actos, porque eso fuera mejor para él, porque le haría feliz, porque, en opinión de los demás, hacerlo sería más acertado o más justo”²

En función a ello, en nuestro país encontramos una serie de normas que buscan proteger al ciudadano de sus propios actos, por ello es importante detalla que sucede en los casos donde el paternalismo se ve reflejado en las decisiones de los registradores y Tribunal Registral.

EL CRITERIO DE PROTECCIÓN DE LA FAMILIA Y MATRIMONIO COMO SUPUESTO DE PATERNALISMO JURÍDICO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

¹ Leil, Helga. El paternalismo jurídico y su justificación ética en el pensamiento de Ernesto Garzón Valdés. En: <http://www.scielo.org.co/pdf/rfdcp/v48n129/0120-3886-rfdcp-48-129-439.pdf>

² Mill, Sobre la libertad, 68

Los criterios problemáticos en sede registral radican en la aplicación del inciso 1 del artículo 311 del Código Civil el cual establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales señalando que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Siendo que la norma que complementa esta regulación (310° del mismo código) (...) son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de gananciales (sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios). Por lo que al momento de la calificación, el Registrador Público partirá siempre de una presunción a favor de la protección de la sociedad de gananciales al considerar los bienes como sociales y no propios, salvo prueba en contrario.

Para diferenciar un bien propio de uno social, la jurisprudencia registral ha optado por considerar que los documentos que se presentan en la rogatoria deban contener fe pública o estar contenidos en documentos de fecha cierta. Como bien señala la resolución se requiere en primer lugar que el acto jurídico se exteriorice a través de una forma determinada, que generalmente es el instrumento público en el que interviene un notario para dar fe de la realización del acto jurídico o documento con fecha cierta. Y en segundo lugar dicho acto jurídico haya surtido efectos.

Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, regulado en el artículo 949° del código civil ha optado por uno consensual donde el registro no sea un requisito para que la transferencia de propiedad se perfeccione, salvo disposición legal en contrario o pacto en distinto. En virtud de lo señalado solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más alto grado la autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada) es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico. 5

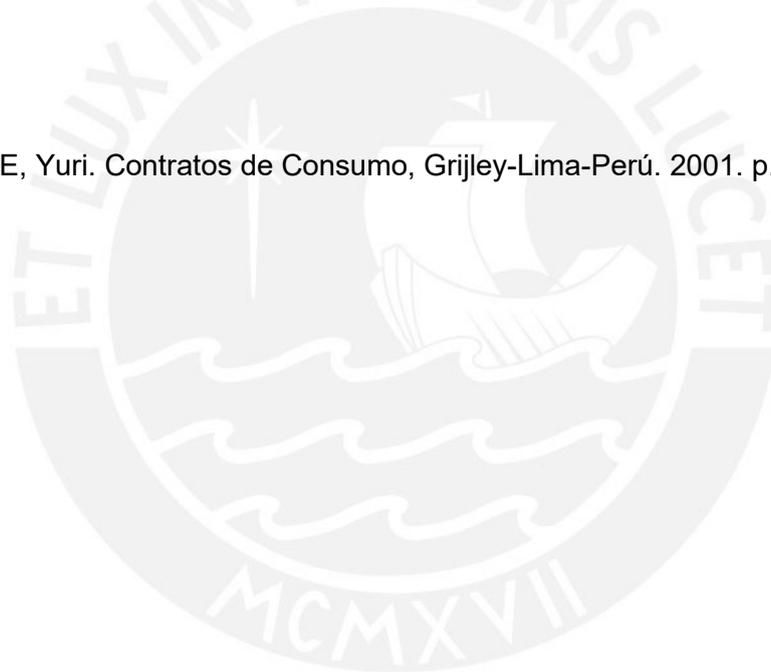
Con esta regulación, el ingreso a registro es facultativo, pero óptimo a fines de generar mayor protección en la adquisición de los derechos patrimoniales de las personas. Por lo tanto, en caso se busque acceder a registro también se debe cumplir con el principio de titulación auténtica, sin embargo, ello no enerva que se pueda probar mediante otras formas que la adquisición se hizo bajo documentos privados que preceden en la presentación de los títulos en sede registral, con lo cual rechazar los mismos vulnera el derecho de propiedad en el sentido de no poder acceder al registro como mecanismo de protección.

A pesar de la exigencia de documentos de forma fehaciente, sin tomar en cuenta declaraciones por parte de los otorgantes o personas legitimadas, los mismos registradores han manifestado que puede existir excepciones a estos casos como por ejemplo en la Resolución N° 2450-2016-SUNARP-TR-L se admitió la declaración del

representante de una asociación en la adjudicación de un inmueble a un socio. En este caso se consideró excepcionalmente que la asociación tenía como objetivo proveer a sus socios de vivienda, por lo que se consideró que los representantes de la asociación son los que tienen legitimidad para acreditar quiénes tienen la condición de socios y la fecha de la transferencia extraregstral, lo cual no se ha aplicado al presente caso sin un fundamento sólido.

El considerar proteger a la sociedad conyugal debido a que se acoge el concepto de protección familiar en los considerandos de la resolución, el cual no realiza análisis profundizado alguno sobre qué derechos se vulnerarían en función al caso, ya que el mismo cónyuge declara estar de acuerdo en considerar un bien propio por parte de su cónyuge, evidencia que en los registros se adoptado una situación de protección paternalista el cual vulnera directamente la autonomía de la voluntad y la real esencia de la adquisición de derechos puesto que existe formas diversas de probar que un bien tiene la condición de propio no siendo atendible que por el hecho de no vulnerar la protección familiar no se pueda inscribir un bien como propio.

⁵ VEGA MERE, Yuri. Contratos de Consumo, Grijley-Lima-Perú. 2001. p. 27.



VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES

En sede registral se evidencia una serie de problemas al momento de calificar un bien como propio o social dentro de la vigencia del matrimonio cuando este está sometido al régimen de sociedad de gananciales. Las evidencias se dan cuando el registrador observa los títulos presentados en donde la calificación requiere diferenciar la naturaleza de bien propio del social y proceder a inscribirlo como propio en función a que la adquisición fue previa a la celebración del matrimonio. La problemática recae en que la normativa civil presume que los bienes adquiridos durante el régimen de sociedad conyugal se presumen sociales, lo cual dificulta a los registradores establecer criterios o análisis caso por caso para inscribir un bien como propio de uno de los cónyuges ya que se toma en cuenta la presunción inciso 1 del artículo 311 del Código Civil.

En función a ello, en la actualidad registral se solicita que se pruebe fehacientemente que existe un documento con fecha cierta que anteceda a la celebración del matrimonio, lo cual en la mayoría de los casos se vuelve imposible de probar por ello se debe considerar que existan otras formas de probar que el bien tiene la condición de propio y no social como bien señala la normativa civil. De lo expuesto incluso se ha señalado excepciones a la exigencia de fecha cierta, por lo cual creo conveniente la emisión de un precedente de observancia obligatoria donde se estipulen las excepciones a la regla de la exigencia de documentos de fecha cierta o donde se detalle que documentos son los útiles para probar la existencia de una adquisición anterior a la celebración del matrimonio, siendo importante descartar este rol paternalista que asume los registros públicos de protección familiar.

2. RECOMENDACIONES

Se recomienda que tanto los criterios de los Registros Públicos como en sede civil se deba entender cuando realmente estamos frente a un bien propio y no de la sociedad de gananciales, y esto se puede lograr a través de los Plenos Casatorios Civiles, los cuales pueden establecer cuáles son los medios de pruebas idóneos para romper con la presunción *iuris tantum* recogida en el artículo 311° del código civil. Se sugiere que los *amicus curiae* que participen tengan experiencia a nivel registral para determinar cuáles serían los instrumentos idóneos que se presenten en la calificación registral y así evitar que recurramos a juicios innecesarios para demostrar que un bien tiene la condición de propio.

VII. BIBLIOGRAFIA

1. Aguilar Llanos, B. (2006). Régimen patrimonial del matrimonio. Derecho PUCP, (59).
 2. Castro, Olga y Garcia, Luis. El derecho de propiedad durante el matrimonio y la copropiedad. Derecho & Sociedad N° 20.
 3. CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. Derecho Familiar Peruano. Dos Tomos. 81 edición. Librería Studium S.A. Editorial Rocarme, 1991;
 4. QUISPE, Daniel. Código Civil Comentado.
En: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-ii.pdf>
 5. Mendoza, Gilberto (2016) ¿Bien propio o social? En: Enfoque Derecho. Fecha de consulta: 20 de abril del 2022. Enlace: <https://www.enfoquederecho.com/2016/08/05/bien-propio-o-social/>
 6. Mendoza, Gilberto. El Registrador Público en el sistema registral peruano. Fecha de consulta: 21 de abril del 2020. Enlace: <https://www.iberoreg.org/wp-content/uploads/2020/02/El-Registrador-Publico-en-el-Sistema-Registral-peruano.pdf>
 7. Rodríguez, Jacinto. Los bienes sociales dentro del matrimonio. Revista Doctoral de la Universidad Católica de Santa María.
En: https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2020/CE-Tribunal-Constitucional/files/postulantes/exp041/revista_doctoral_aticummy_-_los_bienes_sociales_dentro_del_matrimonio.pdf
 8. ORTIZ, Jorge, La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales. Instituto Pacífico, Lima, 2021.
 9. VEGA MERE, Yuri. Contratos de Consumo, Grijley-Lima-Perú. 2001.
- Vivar, Elena y Berrospi, Sergio. El Derecho Registral. Colección Lo Esencial del Derecho N° 57. Fondo Editorial de la PUCP, Lima.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1183 - 2018-SUNARP-TR-L

Lima, 22 MAYO 2018

APELANTE : **LIDIA ENITHA CUYA TORRE**
TÍTULO : N° 263617 del 2/2/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09-02-2018.000655 del 19/3/2018.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO (s) : Rectificación.

SUMILLA :

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

Si se adquiere un bien propio dentro de la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, sustentado en que la causa de adquisición ha precedido a dicho régimen, se incorporará al patrimonio propio del cónyuge, siempre que se acredite con documentos fehacientes que efectivamente se trata de un bien propio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación por error material cometido al extender el asiento C 00001 de la Partida N° 70055849 del Registro de Predios del Callao, en mérito del título archivado N° 2017-2074764 y la solicitud electrónica de rectificación por error material del 2 de febrero de 2018 firmada por Lidia Enith Cuya Torre.

Con la apelación se acompaña acta de matrimonio del 2/6/2009 celebrado entre Gloria Lucinda Torres Palacios y Richard Luis Yon Ramos en Antofagasta – Chile, ante el Cónsul Adscrito del Perú en Iquique, en copia certificada por la Sub Dirección de Trámites Consulares del Ministerio de Relaciones Exteriores del 5/12/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Miriam Rodríguez Zuñiga tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

El título 2074767 del 27/9/2017 fue originalmente observado para que se acreditase con algún documento de fecha cierta, la íntegra adquisición del predio cuando la adjudicataria era soltera,

Para tal propósito se indicó que se recaudase el recibo de pago de alcabala por la adquisición del predio y se observó que una minuta carece de fecha cierta, ante lo cual, el representante del título reformuló su rogatoria para que se inscribiese como un bien social.

Con las consideraciones antes expuestas, no existe error por parte del registro que haya que rectificar menos aun cuando la inscripción fue solicitada en el sentido de bien social.

Sin perjuicio de lo anterior la resolución citada no constituye precedente de



1

2

observancia obligatoria.
Base legal: arts. 75 y siguientes del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando los siguientes fundamentos:

- Considera que la rogatoria en el título archivado, hoja verde del título 2074764-2017 y del título 1828949-2017 siempre fueron la inscripción de compraventa, ratificación y aclaratoria como bien propio y no como señalan el registrador, como bien social. Además la reformulación de la rogatoria tiene sus formalidades según el reglamento. En el título archivado no existe ninguna reformulación, variación o cambio de rogatoria con las formalidades que la norma establece.
- Los otorgantes siempre tuvieron la plena intención de que el bien se inscribiera como un bien propio, motivo por el cual se presentó el contrato de opción de compra del 30/3/1988 y la copia legalizada de la partida de matrimonio del 2/6/2009, con lo que se acreditó que la adquisición del bien ha precedido 21 años a la celebración del matrimonio, siendo esta fecha anterior al matrimonio,
- De conformidad con el artículo 302 inciso 2 del Código Civil, el bien adquirido durante la vigencia del régimen a título oneroso, cuando la causa ha precedido al matrimonio, es un bien propio, por lo que debe inscribirse como tal.
- La registradora incurre en error al considerar el bien como social, ya que en la segunda cláusula de la escritura pública de aclaración se señala que la señora Gloria Lucinda Torres Palacios se Yon adquirió el predio materia de transferencia el 30 de marzo de 1988 estando en su condición de soltera, la cual fue autorizada por la Resolución N° 158-97-JUS/CSF del 18/9/1997, por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones en sesión del 8/3/1984 facultándose a la Fundación Ciudad de Papel a través de su representada la venta de lotes de terrenos pues ellos tienen la legitimidad para acreditar quienes tienen la calidad de propietarios y cuando fue adjudicado el lote de terreno y lo cual también es ratificado por el cónyuge. Por este documento debe darse como propio el inmueble, así como, la declaración del representante legal que bajo responsabilidad señala que la señora Gloria Torres adquirió el predio el 30/3/1988, esto es antes del matrimonio, conforme a la Resolución 158-97 indicada, por lo que su declaración es creíble, no sólo es la declaración del cónyuge para dar la calidad de bien propio al inmueble. También debe tenerse en cuenta el contrato de opción del 30/3/1998.
- Debe tenerse en cuenta el principio de informalismo y la eliminación de barreras burocráticas y, las resoluciones N° 1354-2010-SUNARP-TR-L y N° 2450-SUNARP-2016-SUNARP-TR-L.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 70055849 del Registro de Predios del Callao

En esta partida se encuentra inscrito el predio identificado como lote 5 de la manzana L-1 de la Urbanización San Juan Macías ubicado en El Callao.

RESOLUCIÓN No. 1183 -2018-SUNARP-TR-L

En el asiento C 00001 consta la adquisición del predio por parte de la sociedad conyugal conformada por Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon y Richard Luis Yon Ramos. Título archivado N° 2074764 del 27/9/2017.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si se ha cometido error en la inscripción al no haberse consignado que se trata de un bien propio de la cónyuge.
- Si se cuentan con los documentos idóneos para rectificar la calidad del bien de social a propio.



ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación por haberse incurrido en error material al extender el asiento C 00001 de la Partida N° 70055849 del Registro de Predios del Callao; se señala que el bien debió haber sido inscrito como propio, como constan en los documentos que aparecen en el título archivado N° 2074764 del 27/9/2017 y, no como bien de la sociedad conyugal.

La registradora considera que no se ha cometido ningún error material al extender el asiento, porque el asiento se extendió tal como lo solicitó el presentante, quien reformuló su rogatoria, en el sentido de que se inscribiera el bien como social. Agrega que no se presentó ningún documento que acreditara que el bien era propio.

Por su parte, la apelante cuestiona que se haya dado mérito a la reformulación de la rogatoria no mediando la formalidad que el caso ameritaba. Asimismo, pretende que se tomen en cuenta los actuados y su interpretación para cambiar la calidad del bien de social a propio.

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

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en

¹ Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

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

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

adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitrariamente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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

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

4. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

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

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

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

5. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

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

2 VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



RESOLUCIÓN No. 1183 -2018-SUNARP-TR-L

"El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

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

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

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

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

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

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

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

La norma precisa entre los documentos que pueden dar lugar a la rectificación, a las partidas de estado civil, por lo que se entiende que la citada norma es aplicable para la rectificación del estado civil, pues la partida o acta de matrimonio es el documento público que de manera fehaciente prueba el estado civil de casado de una persona. Cabe precisar que el estado civil de las personas no es un acto inscribible en los Registros que forman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, sino Reniec. La consignación del estado civil en las partidas registrales del Registro de Predios es relevante para efectos de definir si un bien tiene la calidad de propio o social.

8. Revisado el título archivado N° 2074764 del 27/9/2017 se advierte que se presentaron para la inscripción de la compraventa y su ratificación las escrituras públicas del 9/5/20017 y su aclaración del 26/6/2017 extendidas ante el notario del Callao José Alejandro Ochoa López.

En la primera escritura pública del 9/5/2017 intervinieron Fundación Ciudad de Papel mediante representante, como vendedor y Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon, señalando ser casada, como compradora. El inmueble transferido es el inscrito en la Partida N° 70055849. La Fundación aclaró



A large, stylized handwritten signature in black ink, located on the left side of the page.

que actúa conforme a la autorización otorgada por Resolución del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones N° 156-97-JUS/CUS del 18/9/1997, ambas parte señalan que el precio de venta asciende a l/. 21,453-26 intis, cancelado el 30/3/1988, fecha de entrega del bien. La minuta fue suscrita el 10/4/2014. En la cláusula adicional del 18/4/2016, ambas partes dejan constancia que el inmueble fue adquirido cuando la compradora era soltera y que el precio fue cancelado por ella.

En dicha escritura pública del 9/5/2017 se insertó la Resolución del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones N° 156-97-JUS/CUS del 18/9/1997, mediante la cual el Consejo ratifica la autorización otorgada por el Consejo en sesión del 8/3/1984 a la Fundación Ciudad de Papel para que proceda a la venta directa de los lotes de terreno o casas de interés social y con sujeción a los estatutos de la Fundación.

En la escritura pública de aclaración del 26/6/2017 intervienen Fundación Ciudad de Papel a través de su representante y Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon y su cónyuge Richard Luis Yon Ramos, estos últimos como compradores.

Mediante este último instrumento se aclara que Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon le correspondía el estado civil de soltera al momento de suscribirse el contrato de compraventa del 30/3/1988, y a fin de corroborarse lo antes indicado se incorpora a su esposo Richard Luis Yon Ramos ratificando los términos de la minuta del 10/4/2014 celebrado entre la Fundación y su esposa. Minuta firmada el 19/6/2017.

El título fue materia de observación el 28/9/2017 porque la compradora es casada y correspondía inscribir el predio a nombre de la sociedad conyugal, salvo que se acredite con otro documento de fecha cierta que la adquisición se produjo en la fecha declarada de 30/3/1988. Se señaló que el documento que acreditaría la fecha cierta de la minuta sería la copia del recibo de alcabala del predio, con lo que se inscribiría el predio como bien propio de la cónyuge.

Al reingreso del 5/10/2017 Gloria Torres de Yon señaló que se inscriba la propiedad a nombre de la sociedad conyugal.

Cabe aclarar que el título fue materia de diversas presentaciones anteriores, y en todas ellas fundamentalmente se denegó la rogatoria de inscripción de que se hiciera la inscripción solamente a nombre de la cónyuge, siempre se solicitó documento de fecha cierta que acredite que la adquisición se realizó el 30/3/1988.

En la presentación del título 2074764 del 27/9/2017 no se adjuntó ningún documento fehaciente que acreditara que la adquisición se realizó en fecha anterior del matrimonio y, ante la petición expresa de Gloria Torres de Yon, se inscribió la compra venta a favor de la sociedad conyugal.

Cabe dejar constancia que no consta en el título 2074764 del 27/9/2017 la copia de la minuta del contrato de opción de venta del 30/3/1984. Se señala en el recurso de apelación que esta copia fue adjuntada al título 1828949 del 28/8/2017, sin embargo, este título fue una presentación anterior y objeto de tacha por desistimiento, por lo que los documentos fueron devueltos puestos a disposición del interesado.



Handwritten vertical line.

Handwritten signature or scribble.

RESOLUCIÓN No. 1183-2018-SUNARP-TR-L

En consecuencia, se aprecia que no se cometió error material al extender el asiento C 00001 de la Partida 70055849 del Registro de Predios del Callao. El título se inscribió tal como consta en el título archivado, por lo que no corresponde realizar rectificación alguna, en mérito del título archivado.

9. De acuerdo a los argumentos expuestos por la apelante, lo que se pretende es rectificar el asiento por haberse cometido un error de concepto, al haberse consignado el bien como social cuando debió ser inscrito como propio de la cónyuge.

De acuerdo al artículo 81 del RGRP son errores de concepto los supuestos no considerados en dicha norma como errores materiales. De acuerdo a ello, se cometen errores de concepto cuando en el asiento de inscripción se cambia o altera el verdadero sentido contenido en el título que dio mérito a la inscripción. Esto ocurre por la apreciación equivocada de los datos que aparecen en el título.



Tratándose de este tipo de error, conforme indica el artículo 84 del RGRP, sólo podrá rectificarse en mérito del título ya inscrito, cuando resulte claramente de este a solicitud de parte. Si no surte claramente del título archivado será necesario presentar título modificadorio o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Se descarta que se haya cometido error de concepto, pues claramente se pidió que se inscribiera la transferencia a nombre de la sociedad conyugal, y se inscribió como tal, al no haberse presentado, de acuerdo al requerimiento expreso de la registradora, documento que acreditara que el bien se adquirió como bien propio.

Carece de sustento que se indique que la reformulación de la rogatoria debió cumplir con determinada formalidad para ser admitida. La la reformulación solicitada en el sentido de que no se inscriba como bien propio sino como social, no requiere cumplir con formalidad alguna; en todo caso, consta expresamente esta petición y se inscribió como tal.

10. Ahora bien, la presente rogatoria puede tomarse como una de rectificación de la calidad del bien de social a propio.

Con relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial. Dentro de los de carácter patrimonial se encuentran los generados por el régimen de sociedad de gananciales, el mismo que tiene la naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, el hecho de constituir una sociedad de gananciales, no obsta para que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, pues así lo señala el Código Civil en su artículo 302 al prescribir los supuestos en el que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad.

El inciso 1 del artículo 311 del Código Civil establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales; todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Complementariamente, el artículo 310 del mismo Código establece que son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión.

En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de gananciales (sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios).

11. El inciso 2 del artículo 302 del Código Civil³, considera como bienes propios de cada cónyuge aquellos que adquieran durante la vigencia del régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición la precede.

Alex Plácido Vilcachagua⁴, al comentar este artículo, señala: “La sociedad de gananciales es una comunidad limitada a las ulteriores adquisiciones a título oneroso. El desarrollo de esta idea básica lleva a la distinción entre bienes sociales y propios de cada cónyuge, formándose así diferentes masas patrimoniales: el patrimonio social y el separado o propio de cada uno de los cónyuges. Esto exige la precisa determinación de cada adquisición para adscribir el bien a la masa patrimonial correspondiente. Para ello, deben tenerse presentes estos tres principios rectores:

- a. La época de adquisición: son propios los bienes adquiridos antes del matrimonio por los cónyuges o aquellos que, adquiridos después, lo son por una causa o título anterior. Son sociales los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio o después de su disolución por una causa anterior.
- b. El carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio: son propias las adquisiciones de bienes realizadas a título gratuito por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, tales como una herencia, legado o donación en su favor.
- c. El origen de los fondos empleados en las adquisiciones: aun tratándose de adquisiciones onerosas durante el matrimonio, si ellas tienen su origen en el empleo de dinero o fondos propios, lo adquirido será propio por subrogación real. (...)”

Siguiendo con el comentario de este artículo, el citado autor al referirse al inciso 2 del artículo 302 del código sustantivo señala: “Esta disposición es una derivación del anterior principio: el hecho material posterior de la adquisición está determinado y precedido por el derecho a ella, que es anterior al matrimonio y que forma por esto parte del patrimonio propio del cónyuge.

Se trata de una fórmula amplia que comprende diversos supuestos en los que el acto jurídico generador de la adquisición sea anterior al matrimonio, (...)”

De lo que se concluye que, aun habiendo adquirido un bien dentro de la vigencia del régimen de gananciales, se admite la posibilidad de que puedan adquirirse bienes en calidad de propios, tal como ocurre cuando uno de los cónyuges adquiera bienes a título oneroso siempre que la causa de la adquisición ha precedido al régimen de gananciales, y en consecuencia éste se incorporará al patrimonio propio del cónyuge y no a la masa de bienes que forman la sociedad de gananciales.

12. Conforme al análisis efectuado precedentemente, a efectos de considerar como propio un bien adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, es menester establecer de manera fehaciente

³ Artículo 302- Son bienes propios de cada cónyuge:

(...)

2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.

(...)

⁴ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, Código Civil Comentado, Tomo II, Gaceta Jurídica, pág. 268-269, Lima 2003.



RESOLUCIÓN No. 1183 -2018-SUNARP-TR-L

que su adquisición se haya producido durante el matrimonio, pero la causa de dicha adquisición tiene que haber precedido a dicho matrimonio.

Por otro lado, en el ámbito registral no basta que exista el título material, sino que además se requiere acreditar o probar que dicho acto jurídico se ha producido y que ha surtido sus efectos. Esto es, se requiere en primer lugar que el acto jurídico se exteriorice a través de una forma determinada, que generalmente es el instrumento público en el que interviene un notario para dar fe de la realización del acto jurídico o documento con fecha cierta. Y en segundo lugar dicho acto jurídico haya surtido efectos.

13. En el presente caso, la fecha cierta de la adquisición del bien viene dada por la fecha de la escritura pública de compraventa y ratificación del 9/5/2017, en la que consta la minuta del 10/4/2014 y su ratificación del 18/4/2016, en estas las partes han consignado que Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon adquirió el bien siendo soltera por la suma de I/. 21,453.26 intis, monto que fue cancelado el 30/3/1988, adquisición que se ratifica.



En la escritura pública del 26/6/2017, interviene el cónyuge de la compradora, debido a las constantes observaciones que había tenido el título, para declarar que a su cónyuge le correspondía el estado civil de soltera al momento de suscribir el contrato de compraventa del 30/3/1988.

No consta en el título, copia autenticada del contrato de compraventa del 30/3/1988 ni ningún otro documento que acredite la fecha cierta de la adquisición del bien. Por lo tanto, siendo que no queda acreditado que la adquisición se hizo en esa fecha, el inmueble debe ser inscrito a nombre de la sociedad conyugal. No basta la declaración del cónyuge para desvirtuar la calidad del bien social. Por lo que no procede realizar la rectificación solicitada.

14. Esta instancia ha señalado como precedente de observancia obligatoria:

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

"Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa".

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

Son fundamentos de dicho precedente, que la mera declaración de uno de los cónyuges para considerar un bien como propio y no como social en el régimen de sociedad de gananciales, no resulta suficiente, deben actuarse pruebas, documentos fehacientes, es decir que prueben hechos, y que no sea vulnerado el régimen con una mera declaración, que podría ser usada para vulnerar un régimen de protección familiar.

Por lo tanto, la declaración del cónyuge no resulta suficiente.

Se invoca que la Fundación Ciudad de Papel cuenta con autorización para transferir sus bienes desde 1984 ratificado mediante acuerdo del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones de 1997. Sin embargo, esta autorización, que se ha insertado en la escritura pública, no acredita que la transferencia a favor de Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon haya ocurrido el 30/3/1988.

Se invoca que la declaración del representante de la Fundación puesta en la escritura pública, respecto a que el valor del inmueble asciende a una determinada suma y que esta fue cancelada el 30/3/1988, prueba que en esta fecha ocurrió la transferencia. Al respecto, debe señalarse que este tipo de declaraciones, por lo general, no son admitidas en sede registral, porque de admitirse en esta oportunidad, tendría que admitirse en todos los supuestos en los que vendedor y comprador declaran que la transferencia se realizó en determinada fecha. Estas meras declaraciones deben ser corroboradas por documentos de fecha cierta.

Si bien es cierto en la Resolución N° 2450-2016-SUNARP-TR-L se admitió la declaración del representante de una asociación en la adjudicación de un inmueble a un socio, es porque se consideró excepcionalmente que la asociación tenía como objetivo proveer a sus socios de vivienda, por lo que se consideró que los representantes de la asociación son los que tienen legitimidad para acreditar quiénes tienen la condición de socios y la fecha de la transferencia extrarregistral. Lo cual no ocurre en el presente caso, porque estamos frente a una Fundación y no una asociación que tiene por fin otorgar viviendas a sus socios.

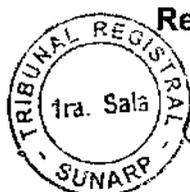
Es necesario que se presente un documento fehaciente de la Fundación que sustente que la vivienda social le fue transferida a Gloria Lucinda Torres Palacios de Yon en fecha anterior a su matrimonio ocurrido el 2/6/2009.

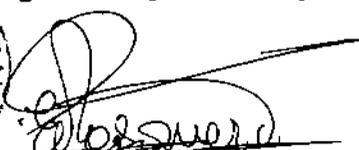
Estando a lo acordado por unanimidad;

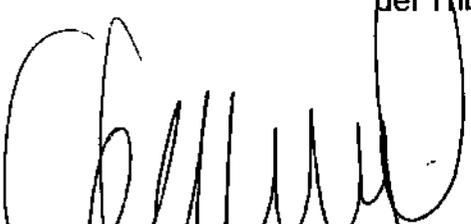
VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Público del Registro de Predios del Callao al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral