

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Rectificación de la calidad del bien de predio que fue otorgado a título gratuito y adjudicado en mérito del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal.

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de
Abogada

Autora:

JOSELINE ANDREA MAGALLANES RAMOS

Asesor:

JORGE ANTONIO MARTÍN ORTIZ PASCO

Lima, 2022

Resumen

El presente informe jurídico pretende determinar si cabe la posibilidad de rectificar la calidad de un bien que fue otorgado a título gratuito y adjudicado en mérito del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, el cual ha sido reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, a partir del análisis de la Resolución N° 319-2021-TR del Tribunal Registral. En este caso, el titular registral solicitó la rectificación de su estado civil, de soltero a casado; así como, de la calidad de bien propio a social respecto al predio inscrito en la partida N.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo. El registrador tachó el título conforme al Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el L Pleno, precisado mediante el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno. Sin embargo, el Tribunal Registral observó el título determinando que, si bien se acoge a los precedentes, da como alternativa, cambiar la rogatoria y solicitar se inscriba como “transferencia de propiedad a favor de la sociedad de gananciales”. A partir de estas discrepancias, definiremos las competencias dadas a Cofopri, para luego determinar si cabría la rectificación de la calidad del bien conforme a los artículos art 75 y 85 del Reglamento General de los Registros Públicos y art 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, como excepción para los casos en los que quien solicite la rectificación sea el titular registral.

Palabra clave: Cofopri, bienes conyugales, rectificación

Abstract

The purpose of this legal report is to determine if it is possible to rectify the legal status of the property, which was granted free of charge and awarded under Legislative Decree N° 803, law on Promotion of Access to Informal Property, which has been regulated by DS N° 013-99-MTC, regulation of formalization of Property by Cofopri, from the analysis of Resolution N° 319-2021-TR. In this case, the civil status of the registered owner was requested to be rectified, single to married, as well as the status of the property on the certificate of registration of the personal property. The Registrar rejects the title based on the L Plenary session, precedent of mandatory compliance, clarified through the CXXXVI Plenary session. However, the appeal was resolve in the sense that the request had to be changed in order to request to be registered as “transfer of the ownership in favor to the community of property”. Based on these discrepancies, we will define the powers given to Cofopri, as well as, determine their competencies. In order to determine if it is possible to rectify the legal status of the property, based on the article 75 and 85 of the general regulations and the article 15 of Regulations for the Registration of Land Registry, as an exception in the cases where is the registered owner who requests it.

Keywords: Cofopri, marital property, rectificacion.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. JUSTIFICACIÓN	2
3. ANTECEDENTES	2
4. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.	4
4.1 <i>Determinación de competencias de Cofopri para la adjudicación de predios.</i>	4
4.1.1 Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal.	4
4.1.2 Análisis del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.	6
4.2 <i>Inexactitud registral y su rectificación.</i>	10
4.2.1 La inexactitud registral	10
4.2.2 Rectificación amparada en documentos fehacientes: art 75 y 85 del Reglamento General de los Registros Públicos y art 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios.	11
4.2.3 Calidad del bien: presunción de los bienes sociales.	13
4.3 <i>Los contratos innominados</i>	16
4.4 <i>Análisis de la calificación registral efectuada por parte del registrador y el Tribunal Registral en el caso concreto.</i>	18
5. RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE UN BIEN SOLICITADA POR EL TITULAR REGISTRAL CUANDO ESTE HA SIDO ADQUIRIDO POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES A TÍTULO GRATUITO MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DADO POR COFOPRI.	23
6. CONCLUSIONES	24
7. BIBLIOGRAFÍA	25

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad analizar si cabría la rectificación de la calidad del bien en sede registral de bienes que fueron adjudicados en mérito del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, el cual ha sido reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri.

Específicamente, abordaremos las competencias para la formalización de la propiedad a cargo de Cofopri. Así, a partir de un análisis de la norma determinaremos si existe un pronunciamiento por parte de este ente acerca de la calidad de bien que este otorga (bien social o propio). Asimismo, se analizará si el ejercicio de esta competencia deja de lado la posibilidad de la rectificación regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos o si por el contrario lo complementa. Finalmente, se evaluará la salida dada por el Tribunal Registral de considerar como contrato innominado la escritura pública en la que intervienen ambos cónyuges en el contrato denominado “rectificación de calidad del bien”, el cual tendría como finalidad el reconocimiento de la calidad social del predio, el cual fue adjudicado a solo uno de los cónyuges conforme al Decreto Legislativo N° 803 y Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

Por otro lado, siendo la materia del informe una Resolución del Tribunal Registral y para un mejor resolver, se tomará en cuenta el octavo Precedente de observancia obligatoria en materia registral, aprobados por el Tribunal Registral en su Quincuagésimo Pleno, así como el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno.

Finalmente, luego de colocarnos en diferentes situaciones, esto es si tendría un sentido diferente si quien lo solicita es un tercero o el titular registral, así como si habría diferencia si el predio fue adquirido a título gratuito u oneroso; tomaremos postura acerca de que sí cabría la rectificación de la calidad del bien solicitada por el titular registral cuando este ha sido adquirido por uno solo de los cónyuges a título gratuito mediante el procedimiento de formalización de la propiedad dado por Cofopri.

2. JUSTIFICACIÓN

La resolución escogida presenta como tema de controversia el cambio de la calidad de bien de un predio que fue otorgado a título gratuito en mérito del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, el cual ha sido reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, solicitado por el titular registral. Al respecto, consideramos relevante analizar la norma citada con la finalidad de determinar las competencias de Cofopri, así como poder determinar en qué consiste el proceso que finaliza con la adjudicación de un predio.

Por otro lado, la resolución materia de análisis resulta interesante debido a la divergencia de criterios advertida. Así, a pesar de que existe un precedente de observancia obligatoria, el cual fue precisado mediante un acuerdo plenario, que se entiende termina con la conclusión de que la rectificación de la calidad del bien solo se dará en virtud del título modificatorio expedido por Cofopri o, en su caso, en virtud del mandato judicial respectivo, criterio que fue acogido por la primera instancia en sede Registral, no ocurre así con la segunda instancia. Así, como se verá, mediante la presente resolución el Tribunal Registral si bien toma en cuenta los precedentes antes citados, se aleja en parte de la solución que estos dan al considerar la escritura pública como una de “contrato de rectificación del bien”; es decir, como “transferencia de propiedad a favor de la sociedad de gananciales”.

3. ANTECEDENTES

- Mediante el L Pleno se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente: “(...) 8. Improcedencia de rectificación de calidad de bien: No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC, ya que corresponde a Cofopri valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario” (Resolución de la Presidenta del Tribunal Registral N° 144-2009-SUNARP/TR).

- Mediante Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno, se hizo la siguiente precisión: “Precisión del precedente sobre improcedencia de rectificación de calidad del bien: Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D. S. 013-99-MTC, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud del título modificatorio expedido por Cofopri o, en su caso, en virtud del mandato judicial respectivo, aun cuando el titular hubiera manifestado ante Cofopri no ser casado”¹.
- Mediante título N° 434532, se solicita la rectificación de la calidad del bien del predio inscrito en la Partida N° 14114959 del Registro de Predios de Trujillo. Así, si bien Percy Martín Arteaga Marino con estado civil soltero es el titular registral, se ha incurrido en error toda vez que a la fecha de adquisición el estado civil del titular registral era casado. En vista de ello, se solicita la rectificación debido a que la propiedad es de la sociedad conyugal que conforma el titular registral con la señora Beatriz Berenes García Campos. Asimismo, para la rectificación se adjunta Escritura pública del 15.2.2021 extendida ante el notario de Trujillo Apolinio Roberto de Bracamonte Morales y copia legalizada de la partida de matrimonio celebrado entre Beatriz Berenes García Campos y Percy Martín Arteaga Marino ante la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera el 31/03/1989
- Con fecha 24/02/2021, el Registrador del Registro de Predios de Trujillo procede a la tacha sustantiva del título toda vez que, habiendo sido adquirido el predio a título gratuito por Cofopri, de conformidad con el L Pleno, no procede la rectificación de la calidad del bien en sede registral cuando este ha sido adquirido a título gratuito conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC. En vista de ello, corresponde a COFOPRI determinar si un

¹CXXXVI Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2015, 27 de noviembre).

Mediante este acuerdo Plenario se dejó sin efecto el criterio adoptado en la Resolución N° 978-2015-SUNARP-TR-L, el cual permitía la rectificación de la calidad del bien cuando se advertía que en el título de propiedad la adjudicataria había sido considerada soltera siendo casada. Así, no se aplicó el precedente debido a que, a criterio de la sala, se le adjudicó en su condición de soltera, sin hacer mención de su estado civil de casada.

predio tiene calidad de propio o social, no obstante, la condición de casado del adjudicatario.

- Posteriormente, el señor Percy Martín Arteaga Marino interpone recurso de apelación ante la tacha sustantiva por parte del registrador. Así, el apelante sostiene, en primer lugar, que cuando el predio le fue adjudicado por Cofopri en el año 2000, él declaró tener el estado civil de soltero cuando en realidad se encontraba casado desde el año 1989. En segundo lugar, el apelante señala que tanto él como su cónyuge han suscrito la escritura pública mediante la cual solicitan se rectifique la calidad del bien a social, conforme al artículo 311 inciso 1 del Código Civil, el cual regula que todos los bienes adquiridos dentro del matrimonio, se presumen sociales, salvo prueba en contrario. En tercer lugar, el apelante alega que el precedente de observancia obligatoria no es aplicable al caso concreto toda vez que, en ese caso, el inmueble fue adjudicado por la municipalidad de Trujillo a título oneroso. Finalmente, en cuarto lugar, el apelante señala que en la Resolución N° 978-2015-SUNARP-TR-L, se vio un caso similar al suyo en el que el Tribunal Registral ordenó la rectificación. (Tribunal Registral Resolución N° 319-2021-SUNARP-TR, p.2-3).
- Con fecha 20/05/2021, se emite la Resolución N° 319-2021-SUNARP-TR, en la cual el Tribunal Registral decide revocar la tacha sustantiva y disponer la observación del título de acuerdo a los fundamentos 8 y siguientes de la resolución en mención.

4. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.

4.1 Determinación de competencias de Cofopri para la adjudicación de predios.

4.1.1 Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal.

El Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal es la norma base que crea a la Comisión de Formalización de la Propiedad Formal (en adelante COFOPRI). Así, a partir de ese momento es COFOPRI quien tendrá

competencia para “(...) dirigir los procesos de saneamiento-físico-legal, titulación, formalización, etc. de predios informales, no inscritos, los que se inscribirán en el Registro Predial Urbano” (Vivar, Elena., et al. 1998, p.371). Asimismo, cabe resaltar que la creación de la COFOPRI se dio como una respuesta a la mala gestión por parte de los alcaldes para titular los predios, puesto que estos emitían y entregan títulos de propiedad sin primero hacer un estudio de si se trataba de un lugar habitable o si contaba con los estudios técnicos correspondientes, como consecuencia de ello, muchos predios no podían acceder al registro (Vivar, Elena., et al. 1998, p.278-279). Es por ello que uno de los objetivos de la norma en mención consiste en crear “un nuevo mecanismo institucional que permitirá que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones” (Decreto Legislativo No. 803, art. 2).

Como podemos observar, se encuentra a cargo de COFOPRI todo el proceso que implica desde el saneamiento del predio, la titulación, y con esto último, su inscripción en registros. En orden con ello, el Decreto Legislativo N° 803 contempla en su artículo 16° que COFOPRI constituye la última instancia administrativa para:

“(...) resolver, de manera directa o mediante delegación, las peticiones y reclamos de carácter particular presentados por los interesados durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad respecto de:

(...)

d) **la determinación del titular del derecho** a la adjudicación de la propiedad individual;

e) La determinación del titular del derecho de propiedad en los procedimientos a que se refiere el artículo 12° de la presente ley”.

Por otro lado, para cumplir con las funciones antes mencionadas, COFOPRI, se organizó a través de “la jefatura de titulación”, esta, como bien menciona Elena Vivar, cuenta con el equipo de saneamiento legal, “**el mismo que está integrado por abogados y técnicos encargados de hacer el estudio de los títulos individuales y pruebas de la posesión** con que cuentan los pobladores de los asentamientos humanos, a fin de poder practicar una pre-calificación en el campo y luego recoger aquella documentación que será materia de registro en el Registro Predial” (Vivar, Elena., et al. 1998, p.281). Ello, nos puede dar

a entender que había un equipo especializado en temas legales para determinar la posesión de los predios objeto de titulación.

4.1.2 Análisis del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.

Como bien se mencionó líneas arriba la labor de COFOPRI consistiría en un conjunto de acciones no solo de carácter técnico, sino que también legal, puesto que luego del saneamiento respectivo del terreno correspondería otorgar derecho de propiedad sobre los lotes y con ello buscar su inscripción en el Registro. En vista de ello, con el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, se aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI. Así, este prevé en su artículo 5° lo siguiente:

“Artículo 5.- **Gratuidad** de la Formalización de la Propiedad. Todas las acciones de COFOPRI involucradas en la Formalización de la Propiedad se realizarán **a título gratuito**, inclusive las destinadas a realizar el saneamiento físico y legal, las de elaboración y rectificación de planos, la regularización y la adjudicación del derecho de propiedad de los lotes a favor de los poseedores beneficiarios, así como las inscripciones registrales respectivas”.

Del artículo en mención podemos diferir, en primer lugar, que todo lo correspondiente al saneamiento del predio, esto es, toda la parte técnica del procedimiento, se realizará de forma gratuita. En segundo lugar, la gratuidad del procedimiento también se dará para la adjudicación del derecho de propiedad. Asimismo, se entiende que la inscripción en registro tendrá un costo cero.

Por otro lado, podemos observar del reglamento en cuestión que son dos las etapas para la formalización de la propiedad de posesión informal. Para los fines de este informe nos concentraremos en el “proceso 2: formalización individual”, el cual consiste “en identificar, calificar a los poseedores, o, verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado” (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 8). Así, mediante este proceso se va a calificar si los poseedores cumplen con los requisitos de posesión, este proceso se encuentra regulado en el Título IV del reglamento.

Asimismo, muchos de los artículos de esta sección han sido materia de modificación en lo referido al proceso para el empadronamiento, su verificación y posterior titulación. Por ejemplo, en lo concerniente al artículo 27 del Reglamento, antes de su modificación por el Decreto Supremo N° 011-2003-JUS, publicado el 13 de junio del 2013 y Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA, publicado el 30 de abril del 2008, refería que “(...) El empadronamiento tiene por objeto determinar **la condición en la cual se ejerce la posesión** del lote, identificando a sus titulares y determinando el destino respectivo, recabando para el efecto la documentación pertinente (...)” (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 27). Hoy, la redacción del artículo es como se sigue: “(...) El empadronamiento tiene por objeto **determinar la persona que se encuentra en posesión del lote**, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente. El empadronamiento **no genera derechos de propiedad**”². Asimismo, con la primera regulación no se establecía la opción de que, si no se encontraba a los titulares en el lugar o si la documentación presentada para el empadronamiento estaba incompleta, Cofopri puede adjudicar en venta directa a favor del titular actual, siempre y cuando, este cumpla con los requisitos de la posesión establecidos en el artículo 37 literal a) del presente reglamento.³

Asimismo, es a partir del artículo 31 del reglamento donde se establecen los criterios para la titulación a favor de un solo cónyuge. Así la norma señala que, en el caso de los lotes destinados a vivienda, si después del empadronamiento y de la verificación de los documentos presentados, este se encuentra en posesión de uno solo de los cónyuges “(...) COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el **Artículo 302 inciso 3) del Código Civil** y **habiendo adquirido la propiedad a título gratuito** se considerará **bien propio del titular**. El título de propiedad

² Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (1999, 5 de mayo). En Diario Oficial el Peruano. Perú, art 27, modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 011-2003-JUS, a su vez modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA.

³ Esta opción fue incorporada con la modificación hecha por Artículo 4 del Decreto Supremo N° 011-2003-JUS, posteriormente modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA. Así, con la primera modificación se estableció que los lotes ubicados en posesiones informales se podrían transferir a título oneroso a los poseedores. Esto se modificó luego, estableciendo en primer lugar, que este empadronamiento no generaba derecho de propiedad y, en segundo lugar, que se podrá adjudicar en venta a favor del titular actual, **siempre que este cumpla con los requisitos de posesión previstos en el literal a) del artículo 37**.

que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano” (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 31). Para que ello sea así, se establece dos requisitos, en primer lugar, que sea el cónyuge el único poseedor y, en segundo lugar, que acredite que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor a dos años. Esto último lo podrá acreditar mediante cualquier medio probatorio o de lo contrario, presentar una declaración jurada con la firma de dos vecinos en calidad de testigos (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 31).

En el artículo 33 del Reglamento, si bien se regula la titulación en favor de copropietarios, el literal a) hace referencia a cuando son varios los poseedores, pero dentro de ellos, hay poseedores que están casados y se encuentran haciendo vida en común, conclusión a la que se llega luego del empadronamiento y verificación. En este caso, el mencionado artículo dice que a ambos les corresponderá una sola cuota ideal, la cual es propiedad de la sociedad conyugal, conforme con el artículo 310 del código civil, salvo que hayan optado por el régimen de separación de patrimonios (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 33).

Entendemos que, mediante estos artículos, el reglamento trata de pronunciarse respecto a la calidad del bien materia de titulación, aunque con algunas contradicciones al hacer referencia a los artículos 302 y 310 del código civil. Esto más aún si se tiene en cuenta que mediante el artículo 34 se regula la declaración respecto al estado civil de los poseedores; es decir, se toma en cuenta el estado civil de las personas en el procedimiento. Así, el mencionado artículo dice que si en caso los poseedores que ya se encuentren empadronados “(...) no puedan acreditar mediante documento público su estado civil, **bastará la presentación de una Declaración Jurada**. La Declaración Jurada se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035 - Ley de Simplificación Administrativa” (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 34).

Creemos que esto debe ser tomado con sumo cuidado debido a que la declaración del estado civil de casado o soltero podría repercutir en las pruebas que el poseedor tendría que presentar para que se le conceda a título de bien propio el lote. Esto más aún si se tiene en cuenta que la adjudicación se podrá hacer a título oneroso cuando se trata de poseedores excluidos del proceso de titulación, esto es, cuando después de tres visitas no se haya podido realizar el empadronamiento o la verificación.

Así, conforme al reglamento, la gratuidad de la titulación se dará siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 37, el cual, antes de su modificación por el Artículo 5 del Decreto Supremo N° 011-2003-JUS, establecía como requisitos:

- “(…) a) Ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (1) año; y,
 - b) No tener derecho de propiedad sobre otro lote destinado a vivienda ubicado dentro de la misma provincia donde se encuentra el lote que es objeto de la formalización.
- (…) Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro Predial Urbano de la provincia respectiva”.

Así, con la modificación realizada se ha agregado que lo establecido en el literal b) no será de aplicación en casos de Centros Poblados y/o Pueblos Tradicionales. Asimismo, se añadió un requisito, el cual consiste en que se podrá adquirir a título gratuito siempre y cuando la persona no haya sido excluida del procedimiento de titulación, esto es, cuando no se haya podido realizar el empadronamiento o verificarlo debido a que no se encontró a los poseedores en el lugar.

Podemos concluir de lo antes mencionado que Cofopri sí realiza la tarea de verificar quienes son los poseedores de los lotes destinado a vivienda, así como de la exigencia de pruebas de la posesión que estos realizan. Esto lo podemos observar del artículo 38, el cual señala que, muy aparte de que la persona pueda presentar la documentación que corrobore su posesión mediante contratos, recibos de servicio o pagos del impuesto predial, entre otros, Cofopri se reserva la facultad de tomar la declaración escrita de por lo menos cuatro vecinos o de todos los colindantes.⁴

Del mismo modo, el reglamento regula la adjudicación a título oneroso, esto es, mediante venta directa cuando se produzca lo regulado en el literal d) del artículo 4⁵, siempre y cuando

⁴ Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (1999, 5 de mayo). En Diario Oficial el Peruano. Perú, art 37 y art 38, modificado el primero por el Artículo 5 del Decreto Supremo N° 011-2003-JUS.

⁵ Donde se establece que se adjudica a título gratuito siempre que la posesión no exceda una extensión de trescientos metros cuadrados. Así, en caso se exceda, el área en exceso será transferido a título oneroso.

cumplan con los requisitos establecidos por el artículo 47, o cuando se trate de poseedores excluidos del proceso masivo de titulación.⁶ Asimismo, el artículo 47 señala que se deberá acreditar la posesión directa, continua, pacífica y pública por más de un año del lote, así como presentar cualquiera de los documentos que especifica. En vista de ello, tratándose de lotes ocupados por personas naturales podrán presentar, entre otros, recibos de servicio, pagos al impuesto predial, documentos públicos o privados donde conste la transferencia de posesión a favor del poseedor (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 47).

Cabe señalar que este artículo ha sido modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, publicado el 06- 08-2000, el cual entro en vigencia a los treinta días calendario contados a partir de su publicación en el Diario Oficial El Peruano. Así, este artículo agregó que, una vez realizada la calificación, se publicará el padrón de poseedores considerados como aptos para obtener el título, lo que será constatado por dos vecinos y se dejará constancia mediante acta, para que así, en el plazo de cinco días cualquier interesado pueda solicitar la corrección de la información dada o impugnar la calificación del poseedor.

4.2 Inexactitud registral y su rectificación.

4.2.1 La inexactitud registral

La inexactitud registral se encuentra regulada en el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos. Así, como bien señala la norma “Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente **entre lo registrado y la realidad extrarregistral**”. Es decir, no hay concordancia en lo que se dice en el asiento de la partida con lo que efectivamente pasa en la realidad.

Esto cobra mayor sentido si tenemos en cuenta el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual hace referencia a la redacción del asiento en la partida. Así, este “expresará necesariamente **el acto jurídico de donde emana directa** o inmediatamente el

⁶ Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (1999, 5 de mayo). En Diario Oficial el Peruano. Perú, art 45, modificado por Artículo 2 del Decreto Supremo N° 016-99-MTC, publicado el 03 de junio de 1999, a su vez modificado por modificado por el Artículo 7 del Decreto Supremo N° 011-2003-JUS, publicado el 13 de junio de 2003.

derecho inscrito, **el mismo que deberá constar en el correspondiente título**. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

Entonces hasta aquí, tenemos que el asiento registral debe contener el acto jurídico inscribible que le da origen. Así, esta inscripción tendrá como fundamento un título que fue presentado. En vista de ello, el asiento no es una transcripción del título, sino que se deberá señalar los datos relevantes del acto inscribible a fin de que sean publicitados, conforme a las normas que rigen cada Registro. Asimismo, la información que se publicita es tomada del título.

Es en vista a la posible inexactitud registral, que el Reglamento General de los Registros Públicos regula la rectificación de estas inexactitudes cuando en su artículo 75 regula lo siguiente:

“(…) Cuando la inexactitud del Registro **provenga de error u omisión cometido en algún asiento** o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al **título modificadorio** que permita concordar lo registrado con la realidad”.

Así, el reglamento distingue entre dos tipos de errores, por un lado, tenemos al error material, regulado en los artículos 81 y 82 del mencionado reglamento, el cual consiste en errores en la redacción del asiento, ya sea porque se ha transcrito mal la información, se ha omitido un dato importante (lo cual puede ser rectificado en base al título archivado), se ha numerado defectuosamente los asientos o se ha extendido el asiento en rubro o partida que no le corresponde. Por otro lado, el error de concepto, este tipo de errores no provienen del registro, por lo que la rectificación del error deberá hacerse en base a un documento fehaciente que permita rectificarlo (SUNARP 2018, p.61), conforme al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.2.2 Rectificación amparada en documentos fehacientes: art 75 y 85 del Reglamento General de los Registros Públicos y art 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios.

Ahora bien, debemos de distinguir entre rectificar el estado civil de una persona y rectificar la calidad de bien; es decir, si este constituye un bien propio o un bien social. Esta distinción la podemos observar del artículo 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, el cual establece dos supuestos:

“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título **otorgado por el cónyuge que no intervino** o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para **la rectificación del estado civil** es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos”

El mencionado artículo regula, en primer lugar, la rectificación de la calidad del bien. Así, faculta al cónyuge, que no participó en la transferencia del bien, o a sus sucesores en caso este haya fallecido, a que pueda rectificar unilateralmente la calidad del bien. Para ello, este acto deberá constar en escritura pública y, además, se deberá adjuntar la partida de matrimonio. Sin embargo, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el L Pleno, precisado mediante el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno, señala que no procede la rectificación de la calidad del bien en sede registral cuando este ha sido adquirido a título gratuito conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC. En vista de ello, corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene calidad de propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario o que este declare no ser casado.

Acto seguido, el mencionado artículo regula la rectificación del estado civil, lo cual no necesariamente implica la rectificación de la calidad del bien puesto que, por ejemplo, cabe realizar una compra venta estando casado, pero bajo el régimen de separación de patrimonios, con lo cual el bien adquirido es un bien propio⁷.

4.2.3 Calidad del bien: presunción de los bienes sociales.

Como bien menciona Benjamín Aguilar, el matrimonio no solo da origen a deberes y derechos de orden personal sino que también de orden económico “consistente en el soporte económico que garantice la estabilidad y permanencia de la familia” (Aguilar, B. 2006, p.313). Asimismo, como bien sabemos, el matrimonio da origen, mientras no se establezca o sustituya régimen patrimonial distinto, a la sociedad de gananciales. Así, como bien menciona Benjamín Aguilar:

“(…)nuestro régimen no responde exclusivamente a la voluntad de los contrayentes o cónyuges, sino que **está supeditado a la ley**, constituyéndose por lo tanto **un régimen legal**, pues las relaciones económicas de los cónyuges están sujetas a un ordenamiento jurídico determinado; en el caso peruano, la existencia de dos regímenes, el de la sociedad de gananciales y el de separación de patrimonios, pero ambos vienen delimitados por la ley, **la voluntad de los contrayentes —y casados— debe sujetarse a lo preestablecido con reglas claras**. Sobre el particular, el artículo 300 del Código Civil refiere que cualquiera que sea el régimen en vigor, ambos cónyuges están **obligados a contribuir al sostenimiento del hogar** según sus respectivas posibilidades y rentas” (Aguilar, B. 2006, p.314).

En vista de ello, el patrimonio que antes podía ser referido a cada cónyuge, ahora tiene como único titular a la sociedad conyugal. La importancia de determinar el régimen aplicable radica en que los bienes adquiridos antes del matrimonio, como los adquiridos con posterioridad a este, sean considerados comunes o no y, como consecuencia de ello, en un posterior fenecimiento de la sociedad conyugal, ver cómo es que se va a liquidar esta; es decir, si el remanente será dividido por partes iguales o no. Así, como bien menciona Benjamín Aguilar, “los bienes sociales son de propiedad de la sociedad de gananciales constituyendo un

⁷ LXXX Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2011, 16 de diciembre), tercero. El cual refiere: “La rectificación del estado civil en mérito al segundo párrafo del artículo 15° del RIRP, conlleva a que en una posterior transferencia del bien deban intervenir ambos cónyuges, salvo que se acredite que el bien fue adquirido con la calidad de propio”.

patrimonio autónomo, distinto del patrimonio de cada cónyuge y por lo tanto no están sujetos a un régimen de copropiedad, es decir los cónyuges no son propietarios de alícuotas respecto a los bienes sociales” (Aguilar, B. 2006, p.320). Es por ello que no cabe la celebración de contratos entre cónyuges respecto de bienes de la sociedad.

Ahora bien, el legislador peruano, como menciona Moisés Arata, ha optado por criterios para la clasificación de los bienes en el régimen que el autor llama comunidad de gananciales. En primer lugar, como primer criterio tenemos el periodo durante el cual fueron adquiridos los bienes. En vista de ello, será relevante determinar el tiempo en el que fue adquirido el bien. Así, si este fue adquirido antes de la vigencia del régimen, el mismo tendrá la calidad de bien propio, de lo contrario, si fue adquirido con posterioridad, se tendrá que analizar otros criterios como por ejemplo si fue adquirido a título oneroso o gratuito. Cabe precisar que, como bien menciona el autor, para la correcta aplicación de este criterio deberemos determinar cuándo es que se entiende por adquirido un bien conforme a nuestra legislación (Arata, M 2011, p.188).

En segundo lugar, el segundo criterio parte de determinar el carácter del título en virtud del cual son adquiridos los bienes. En vista de ello, se parte del “análisis de si el acto o negocio jurídico del que proviene la adquisición, es decir, el título, es de carácter gratuito u oneroso (...). Es de notar que a diferencia del criterio anterior, este criterio (...) no es aplicable a todas las adquisiciones sino solo a aquellas que tienen lugar de **modo derivativo**, solo en ellas la adquisición puede ser calificada, en función del resultado económico que tiene para las partes, como onerosa o gratuita, solo respecto de los patrimonios del transferente y el adquirente es que pueden predicarse dichos resultados” (Arata, M 2011, p.193). Así, por ejemplo, son bienes propios los adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito. Esto debido a que solo la esfera patrimonial de una de las partes se ve sacrificado, con lo cual el patrimonio de la sociedad conyugal no se ve disminuido. Contrario a lo que sería un negocio oneroso donde existe un sacrificio en la esfera patrimonial de ambas partes. No obstante, a criterio de Moisés Arata, si bien en algunos casos para definir si el bien es propio o social, se podrá utilizar el primer o el segundo criterio, no son excluyentes, por lo que habrá casos en los que ambos concurren (Arata, M 2011, p.193-202).

Nuestro código, al regular los bienes sociales refiere que, conforme con su artículo 310, son bienes sociales los no comprendidos en el artículo 302; es decir, lo regula de forma residual.

En vista de ello, cabe la posibilidad de que exista incertidumbre respecto de si nos encontramos ante un bien propio o un bien social. Es por ello que, el código civil en su artículo 311 ha precisado reglas para la clasificación de los bienes. Así, para los fines de este informe nos interesa el referido en el inciso 1, el cual señala que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. En palabras de Benjamín Aguilar:

“Presumir es dar por cierto algo que es probable. En el caso de la calificación de los bienes dentro de una sociedad de gananciales, que se caracteriza precisamente por la coexistencia de bienes propios y sociales, se hace necesario trabajar con presunciones, en función principalmente a cautelar intereses de terceros que contratan con el o los cónyuges, y atendiendo a que a veces resulta difícil calificar un bien, pues no siempre se tiene referencias sobre su origen —fecha de adquisición o si se adquirió en forma graciosa u onerosa— o puede darse el caso de que la calidad del bien haya variado, ya que no siempre se mantiene en la misma condición” (Aguilar, B. 2006, p.338).

Concordamos cuando el autor menciona que “(...) esto es un acierto sobre todo para facilitar las operaciones comerciales con terceras personas, debiendo precisar que **si el bien se hubiera adquirido onerosamente a nombre de uno solo de los cónyuges, e incluso haciéndose pasar como soltero, no escapa de la presunción, en tanto no pruebe que lo adquirió con caudal propio.** Por lo tanto, en este supuesto lo gravitante será la fecha de adquisición” (Aguilar, B. 2006, p.339). Esto debido a que, bajo la sociedad de gananciales, el patrimonio social pertenece a ambos cónyuges.

Así, una vez que nos encontremos bajo el régimen de gananciales, como bien menciona Moisés Arata, del artículo 311 surgen dos conclusiones. La primera, que consiste en que la presunción de la ganancialidad es “la primera regla que el operador jurídico debe tener en cuenta para la clasificación de los bienes que(...)los cónyuges ostenten” (Arata, M 2011, p.198). La segunda consiste en que esta presunción puede ser desvirtuada en tanto se presenten pruebas fehacientes de que los mismos son bienes propios de uno de los cónyuges, “(...) sea porque se demuestra que el título de adquisición es anterior al régimen y es de carácter gratuito o porque habiendo sido oneroso no se empleó caudal común. Mientras la presunción de ganancialidad no pueda ser desvirtuada por la actuación de medio probatorio

alguno que acredite el carácter privativo de los bienes, se entenderá que la adquisición de aquellos fue **realizada a costa del caudal común**” (Arata, M 2011, p.198).

Asimismo, conforme al autor la ganancialidad actúa bajo dos formas:

- a. Durante el tiempo de vigencia del régimen, la Ley presumirá que la adquisición de bienes hecha a título oneroso se efectuó **a costa del caudal social**.
- b. Durante el tiempo de vigencia del régimen, cuando sea imposible determinar el tiempo, el carácter del título o la calidad del caudal empleado para la adquisición, se aplicará sin más la presunción de ganancialidad” (Arata, M 2011, p.225).

Del mismo modo, la importancia de saber si los bienes son propios o comunes, no solo se refiere a su funcionalidad respecto a terceros con los que los miembros de la sociedad puedan contratar, sino que también la importancia se ve reflejada cuando nos encontramos frente al término de la comunidad de gananciales, para los fines de la liquidación del régimen. Así, “(...) si no se hubiese logrado determinar el carácter privativo de algunos bienes, estos pasan a formar parte, por un lado, de la masa patrimonial afecta al cumplimiento de las deudas y cargas comunes, si las hubiere, y por otro, a formar parte del remanente a ser partido, si tras el pago de las deudas comunes quedarán activos que repartir” (Arata, M 2011, p.199).

En vista de que los bienes son comunes, la gestión de este patrimonio común corresponde a ambos cónyuges. Así, ambos cónyuges pueden administrar estos bienes como también disponer de ellos. Se entiende por el primero a lo que “conciene a la conservación, uso y goce de los bienes que integran un patrimonio, en cambio de disposición es el que supone la enajenación o gravamen de un bien” (Arata, M 2011, p.230). Asimismo, respecto a los actos de disposición, estos no solo se refiere a actos de enajenación sino también “cualquier obligación no necesaria para la gestión ordinaria del patrimonio, que ponga en riesgo la permanencia de los bienes que constituyen capital productivo fijo como parte integrante de los activos patrimoniales” (Arata, M 2011, p.232).

4.3 Los contratos innominados

Si bien existe discusión sobre si existe sinonimia entre contratos nominados y típicos o entre contratos innominados y atípicos. Así, a criterio de Marco Ortega, no existe tal sinonimia

pues el contrato nominado es el que tenga un nombre que ha sido aceptado en el ámbito social, mientras que el contrato típico es aquel que se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico; es decir, reconocido por el derecho positivo (Ortega-Piana 2001, p.97-99). No obstante ello, la mayoría en la doctrina coincide en que este tipo de contratos son creados por las partes en el ejercicio de su libertad contractual. Esto debido a que la mayoría de estos no están regulados en la ley.

Así, a criterio de Máximo Ugarte, “(...) Sin embargo, como todo contrato, están **regidos por los principios generales** que rigen en materia contractual. Ahora bien, uno de estos principios generales que rigen los contratos es el principio de **autonomía de la voluntad**. (...) una de las consecuencias más importantes de este principio consiste en la posibilidad de que los particulares celebren convenciones de cualquier tipo, aún no reglamentadas expresamente por la ley” (Ugarte, M. 2010, p.19).

Del mismo modo a criterio de Marco Ortega, “la autonomía de la voluntad no es sino el poder de las partes para obligarse entre sí, lo cual no sólo consiste en la libertad para ponerse de acuerdo o no (libertad de contratar) sino también en la libertad para ponerse de acuerdo o no sobre los términos y condiciones que regirán su relación (libertad contractual)” (Ortega-Piana 2001, p. 107).

Como bien menciona el autor antes citado, este tipo de contratos, si bien no se encuentran regulados por ley, del artículo 1353, se puede entender que “la libertad contractual de las partes (título que legitima el convenir libremente la modalidad contractual y fijar su contenido) está subordinado a que el correspondiente acuerdo sea categorizable legislativamente como un contrato. En consecuencia, por más que sea nominado o no al correspondiente contrato atípico le será de aplicación el mismo régimen general que a los contratos típicos” (Ortega-Piana 2001, p.109). Esto es, deben de encontrarse dentro del marco de los artículos 1354 y 1356 del código civil; es decir, no debe ser contrario a normas imperativas y del mismo modo, a falta de manifestación de voluntad respecto de algún aspecto del contrato, entrarán a tallar, normas del tipo que más se adecue, de ser el caso, de forma supletoria.

En vista de lo antes mencionado, podemos decir que estos contratos cuentan con ciertas características. Por un lado, surge de la autonomía privada de las partes. Por otro lado, le son aplicables de forma supletoria las normas del código civil.

4.4 Análisis de la calificación registral efectuada por parte del registrador y el Tribunal Registral en el caso concreto.

En primera instancia el Registrador procede con la tacha sustantiva del título en virtud de que lo solicitado es la rectificación de la calidad del bien del predio inscrito en la partida N° 14114959, el mismo que fue adquirido a título gratuito mediante adjudicación dado por Cofopri, mediante el proceso de formalización. En vista ello, a criterio del Registrador, este supuesto encaja en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el L Pleno, conforme al cual, no procede la rectificación, en sede registral, de la calidad de un predio que fue adjudicado a título gratuito bajo las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, el 29/09/2000. Esto debido a que es facultad de Cofopri valorar si un predio tiene calidad de propio, a pesar de que se haya señalado que el adjudicante era casado o declare no serlo.

Como bien se mencionó en la primera parte de este informe es cierto que mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, se encargó a COFOPRI todo el proceso que implica desde el saneamiento del predio, la titulación, y su posterior inscripción en registros; es decir, se encontraba dentro de sus facultades determinar al titular del derecho a la adjudicación de la propiedad. Asimismo, observamos que, para el cumplimiento de ello, el equipo técnico también estaba conformado por abogados, quienes ayudarían a recabar las pruebas de la posesión.

Del mismo modo, del análisis del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, el cual ha sido sujeto a varias modificaciones, observamos que, en efecto, la adjudicación es dada a título gratuito. Asimismo, de la división en dos etapas del proceso de formalización, pudimos observar que el proceso de formalización realizado por Cofopri también pasaba por determinar si al momento de la verificación, el predio se encontraba en posesión de uno solo de los cónyuges. Así, de ser este el caso, conforme al artículo 31 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC,

Cofopri podía emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. Para ello, se basa en el art 302 inciso 3 del código civil, debido a que, si bien el predio es adquirido estando vigente el matrimonio, este es a título gratuito, por lo que le correspondería la calidad de bien propio.

Sin embargo, lo anterior se contradice con lo mencionado en el artículo 33 del citado reglamento. Así, si ya determinamos que el predio es dado a título gratuito y que, por ende, conforme lo hemos señalado en el presente informe, constituiría un bien propio, no entendemos por qué el citado artículo menciona que si hay varios poseedores y dentro de ellos hay poseedores que se encuentran casados, entonces les correspondería, a los cónyuges, una sola cuota ideal, la cual es propiedad de la sociedad conyugal, conforme con el artículo 310 del código civil. Primera contradicción que hacemos bien en hacer notar.

Ahora bien, un segundo punto que también observamos en la primera parte de este informe es que si bien es cierto que Cofopri sí se pronuncia respecto a la calidad del bien materia de adjudicación, en el artículo 34 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC se faculta a que si los poseedores no pueden acreditar su estado civil, bastará con que se presente una declaración jurada, lo cual a nuestro parecer da cabida a que muchas personas puedan omitir dar su estado civil correcto en aras a que el predio le sea adjudicado solo a ellos y no a su cónyuge.

Esto cobra mayor sentido cuando, como señalamos, conforme al reglamento, Cofopri da la opción de adjudicar los lotes a título oneroso; es decir, por compra venta. Esto se da, en primer lugar, cuando el lote excede el área de trescientos metros cuadrados. Así, es el área en exceso el que podrá ser transferido a título oneroso. En segundo lugar, tratándose de poseedores excluidos del procedimiento masivo de titulación, se da la facultad a Cofopri de poder adjudicarlos a título oneroso. Con lo cual solo deben acreditar que la posesión del lote se da de forma directa, continua, pacífica y pública por más de un año, para lo cual podrán entregar copia de cualquiera documento que ayude a probar la posesión.

Consideramos que ello ocurrió con el título apelado, sobre el cual se dio la resolución N° 009-2008- SUNARP-TR-A, en el caso concreto se solicitaba la rectificación de la calidad del bien debido a que del título archivado se observa que el estado civil del titular registral era el de viudo cuando en realidad debió señalarse como estado civil el de casado. Esta resolución sirvió como sustento para el octavo precedente de observancia obligatoria aprobado en el L

Pleno. En el presente caso, fue la cónyuge, a quien no se la considero en la adjudicación del predio, quien solicito la rectificación conforme al artículo 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. No sabemos la razón por la cual en el presente caso se menciona que el reglamento regula el supuesto de adjudicación a uno solo de los cónyuges. Así, en lo regulado por el artículo, se parte desde la premisa de que el poseedor declara ser casado y no viudo, como ocurre en el presente caso, para lo cual, de haber sido esa su declaración, tendría que comprobar que solo él poseía el predio, más los demás requisitos.

Cabe preguntarnos qué hubiese ocurrido si la adquisición del predio se hubiera dado bajo los supuestos del artículo 47; es decir, cuando se da la compra directa del lote y el poseedor declara que su estado civil es el de soltero. En estos casos no cabe duda de que, al presentarse la partida de matrimonio, se desvirtúa que al momento de la adquisición el estado civil era de soltero. En vista de ello, al ser adquirido a título oneroso durante la vigencia de un régimen de sociedad de gananciales, como bien mencionamos a lo largo de este informe, este bien pertenecería a la sociedad de gananciales puesto que para su adquisición se ha hecho uso del caudal social. Así, como bien explicamos, los actos de disposición, no solo supone a la enajenación de un predio sino a cualquier acto que ponga en riesgo la permanencia de los activos patrimoniales de la sociedad. Por lo que, la participación de ambos cónyuges es necesaria.

En la resolución objeto de análisis de este informe, se tiene que el Tribunal registral resuelve el título llevado en apelación partiendo por dos preguntas. En primer lugar, si procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando este ha sido adquirido por uno solo de los cónyuges a título gratuito mediante el procedimiento de formalización dado por Cofopri. En segundo lugar, si en el presente caso estamos frente a una transferencia innominada.

Con respecto a la apelación presentada ante el Tribunal Registral, cabe precisar que tanto la solicitud de rectificación como la de apelación a la tacha es dado por el titular registral del predio quien adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D. S. 013-99-MTC. Esto debido a que, si bien el señor Percy Martín Arteaga Marino, con estado civil soltero, es el titular registral, se ha incurrido en error toda vez que a la fecha de adquisición el estado civil del titular registral era el de casado. En vista de ello, para la rectificación, adjunta escritura pública del 15.2.2021 y copia legalizada de la partida de

matrimonio celebrado entre Beatriz Berenes García Campos y Percy Martín Arteaga Marino ante la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera el 31/03/1989.

Respecto al primer punto en cuestión, se cita el precedente registral aprobado en el L Pleno del Tribunal Registral. Asimismo, en la Resolución N° 319-2021-SUNARP-TR, se cita los criterios que fundamentan el precedente, los cuales consisten en que la titulación dada por Cofopri se da en base a la posesión efectiva de los lotes, para ello se recurre no solo a testigos sino también a la publicación, con la finalidad de que cualquier persona pueda presentar su oposición. Ello es conforme con el análisis de la norma que realizamos. Del mismo modo, la cita de criterios continua, en caso el poseedor declare ser casado se debe no solo probar la posesión, sino que también debe presentar pruebas que desvirtúen la presunción de la calidad de gananciales de los bienes. No obstante, el poseedor declare ser casado, sigue el criterio, el predio puede ser adjudicado exclusivamente a uno de los cónyuges. Por otro lado, se menciona que la adjudicación dada por Cofopri se da a título gratuito por lo que el predio sería un bien propio, bajo lo regulado por el artículo 302 del código civil. Por todo lo anterior, correspondería a Cofopri evaluar y, de ser pertinente, rectifique la calidad del bien (Tribunal Registral Resolución N° 319-2021-SUNARP-TR, p.4-5).

Para el caso concreto, nuestra crítica sigue siendo que el supuesto para la constatación es que el poseedor declare ser casado. Así, la norma refiere a la constatación que Cofopri realiza de la posesión ejercida por uno solo de los cónyuges. Teniendo en cuenta ello, nos encontramos frente a un caso distinto, donde el poseedor declaró tener el estado civil de soltero, cuando en la realidad su estado civil era el de casado. En vista de ello, no tuvo la obligación de desvirtuar la presunción social del bien.

Ahora bien, respecto al segundo punto en cuestión, el tribunal parte diciendo que estamos ante un contrato denominado “rectificación de la calidad del bien”. Asimismo, la finalidad que se busca con el presente contrato no es otra que el “reconocimiento de la calidad social del predio”. Así, conforme a lo dicho por el Tribunal Registral, estaríamos frente a un contrato innominado de naturaleza dispositiva a título gratuito, al que lo caracteriza su “vocación de liberalidad”, lo cual refiere es distinto a la donación, y por ello, no es necesario se consigne la valorización del inmueble, puesto que ello es un elemento de la validez de la donación.

A nuestro criterio, el considerar que la Escritura Pública presentada puede ser considerada como un contrato innominado, sería forzar demasiado la figura. Asimismo, tenemos que tener en cuenta que, si bien las partes pueden nombrar de distintas formas el contrato que celebran, no por ello vamos a crear nuevos tipos de contrato, por lo que se tendría que realizar una calificación íntegra del título presentado. Así, a nuestro criterio lo que el titular registral quiere con la presentación de la escritura pública podría ser considerado en primera instancia, como una “donación”. Esto porque lo que se busca es que se considere dentro del caudal social a un predio que antes se entendía como bien propio; es decir, dar a la sociedad de gananciales un predio con el que no contaba.

En vista de lo anterior, conforme con las disposiciones del artículo 312 del código civil, solo se prohíbe a los cónyuges celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad. En este caso, estamos frente a un bien propio debido a que fue adjudicado al titular por Cofopri a título gratuito. Así, el fin que el titular registral busca es que el predio esté considerado dentro del patrimonio de la sociedad conyugal, bajo un ánimo de liberalidad. En vista de ello, la donación se inscribirá, conforme con el artículo 107 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, esto es, en mérito de escritura pública donde se consigne el valor del bien donado. Del mismo modo, conforme al artículo 1625 del código civil, se sanciona con nulidad si la donación no cumple con las siguientes formalidades: por escritura pública, en la cual se dé la individualización del bien objeto de donación, se señale el valor del mismo y se especifique las cargas que ha de cumplir el donatario.

Así, Mario Catillo Freyre nos indica que “los actos de liberalidad que recaigan sobre los mismos deben revestir todas las condiciones que los hagan ser verosímiles, de modo tal, que la sociedad tenga certeza de que se han celebrado(...)” (Castillo, Mario 2010, p.125). De ahí, la necesidad que conste por escritura pública y que no queda duda alguna del bien que se va a enajenar a título gratuito. Por otro lado, en concordancia con el autor, el señalar el valor del bien cobra sentido cuando lo leemos en conjunto con el artículo 1629 del código civil. Así, es de utilidad tener un valor referencial (Castillo, Mario 2010, p.126-127). En vista de ello, consideramos de relevante importancia que se consideren los requisitos para la donación.

5. RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE UN BIEN SOLICITADA POR EL TITULAR REGISTRAL CUANDO ESTE HA SIDO ADQUIRIDO POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES A TÍTULO GRATUITO MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DADO POR COFOPRI.

Teniendo en cuenta lo anterior señalado, debemos partir de que si bien dentro de las facultades de Cofopri, este tenía a su cargo todo el proceso que implica desde el saneamiento del predio, la titulación, y su posterior inscripción en registros; es decir, se encontraba dentro de sus facultades determinar al titular del derecho a la adjudicación de la propiedad; la adjudicación del predio a favor de uno solo de los cónyuges parte de la premisa en la que el cónyuge declaraba ser casado. En este caso, como bien mencionamos, el cónyuge debía probar que no se encontraba haciendo vida en común con su cónyuge por un plazo no menor a dos años.

En la resolución objeto de este informe, observamos que el titular registral declaró ser soltero, para lo cual, conforme con las normas bajo análisis, de no contar con medio que sustente su estado civil bastaba con que se presente una declaración jurada. En vista de ello, al darse esta facilidad en la norma, al momento de adjudicar estos predios los representantes de Cofopri pudieron caer en error al momento de consignar el estado civil de los poseedores. Esto se puede evidenciar en el caso citado líneas arriba donde el poseedor declaró tener el estado civil de viudo cuando al momento de la adjudicación su matrimonio se encontraba plenamente vigente, por lo cual la cónyuge pide se rectifique la calidad del bien.

No obstante lo anterior, consideramos que si bien, en base al artículo 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, esta inexactitud registral puede ser corregida en mérito a título otorgado por el cónyuge que no intervino y adjuntando la partida de matrimonio, ello podría generar conflicto. Esto debido a que se encontraba dentro de las facultades de Cofopri, el adjudicar a uno solo de los cónyuges, por lo que el cónyuge titular del predio podría ver reducido su derecho a la defensa al no participar en la solicitud de rectificación del bien.

Lo anterior no ocurre en el presente caso, toda vez que es el propio titular registral el que solicita la rectificación de la calidad del bien. Así, a su consideración, el bien se debió

inscribir como social toda vez que al momento de la adjudicación su estado civil era de casado y no de soltero, como declaró ante Cofopri. En vista de ello, ambos cónyuges participan en la escritura pública donde solicitan la rectificación, a la cual adjuntan la partida de matrimonio. En este caso, el titular registral se encuentra de acuerdo con la rectificación, por lo cual no se vería mermado su derecho a la defensa, porque no hay un conflicto.

Por lo antes expuesto, consideramos que debe proceder la rectificación de la calidad de un bien solicitada por el titular registral cuando este ha sido adquirido por uno solo de los cónyuges a título gratuito mediante el procedimiento de formalización de la propiedad dado por Cofopri. Esto más aún si se tiene en cuenta que el titular registral tiene dentro de sus facultades el donar a la sociedad de gananciales el bien.

6. CONCLUSIONES

- Se encuentra dentro de las facultades de Cofopri el saneamiento físico y legal de los predios a formalizar; así como, su adjudicación y posterior inscripción en Registros Públicos. Así, conforme a su norma, se hace mención de la posibilidad de adjudicar a uno solo de los cónyuges, para lo cual se tiene que dar una serie de requisitos, entre ellos, el probar que no se hace vida en común por un periodo no menor de dos años.
- En contraposición con lo mencionado por el Tribunal Registral en el L Pleno, precisado mediante el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno, consideramos que el supuesto para la constatación es que el poseedor declare ser casado. Así, la norma se refiere a la constatación que Cofopri realiza de la posesión ejercida por uno solo de los cónyuges. Teniendo en cuenta ello, nos encontramos frente a un caso distinto, donde el poseedor declaró tener el estado civil de soltero, cuando en la realidad su estado civil era el de casado. En vista de ello, no tuvo la obligación de desvirtuar la presunción social del bien.
- En vista de que cuando se adjudicó el bien, el estado civil del titular registral era la de casado, el que el bien siga manteniendo la calidad de propio, constituiría una inexactitud registral. En vista de ello, corresponde, a nuestro criterio, la rectificación conforme al art 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. Así, consideramos que no hay conflicto y que el derecho a la defensa del titular registral

no se ve mermado toda vez que, en el caso objeto de este informe, la rectificación es solicitada por el titular registral, quien participa, junto con su cónyuge, en la escritura pública, a la cual se adjunta la partida de matrimonio. Así, consideramos que su declaración más el documento público fehaciente es título suficiente para que se proceda con la rectificación.

- El permitir la rectificación de la calidad del bien, el cual fue adjudicado por Cofopri, solicitada por el titular registral, tiene cabida más aún si se tiene en cuenta que la finalidad que se busca con la presente rectificación es que el presente bien este considerado dentro del patrimonio de la sociedad de gananciales. Este fin también se puede conseguir con la donación que puede otorgar el titular registral a favor de la sociedad de gananciales, para lo cual no necesita pronunciamiento por parte de Cofopri.

7. BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA:

- Aguilar Llanos, B. (2006). *Régimen patrimonial del matrimonio*. Derecho PUCP, (59), 313-355. Recuperado de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/3072/2918>
- Arata, S. M. (2011). *La sociedad de gananciales: Régimen de comunidad y sus deudas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo, F. M., & Pontificia Universidad Católica del Perú. (2010). *Tratado de los contratos típicos*. Lima: PUCP. Fondo Editorial. Recuperado de: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181965>
- Flores, Z. E. (2005). *La formalización de la propiedad predial de posesiones informales realizada por COFOPRI: Antecedentes y logros reales*. Lima.
- Mendoza, G. (2016, 5 de agosto) *¿Bien propio o social?* Enfoque Derecho. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2016/08/05/bien-propio-o-social/>

- Ortega-Piana, M. A. (2001). *Contratos nominados e innominados, típicos y atípicos, y su relación con las normas legales*. Ius Et Praxis, (032), 97-110. Recuperado de: <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2001.n032.3636>
- Puente, L. M. (2007). *El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código civil*. Lima: Palestra Editores.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2018). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima. Recuperado de: <https://scr.sunarp.gob.pe/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>
- Ugarte Vega Centeno, M. A. (2010). Apuntes sobre los contratos atípicos o innominados. *Gestión En El Tercer Milenio*, 13(25), 19–59. Recuperado de: <https://doi.org/10.15381/gtm.v13i25.8877>
- Vivar, M. E., Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Perú), Registro Predial Urbano (Perú), & COFOPRI. (enero 01, 1998). La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú: Un análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial de la inscripción de predios urbanos y rurales. Recuperado de: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181762>

NORMAS LEGALES:

- Decreto Legislativo No. 803. Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal. (1996, 22 de marzo). En Diario Oficial el Peruano, 138321. Perú.
- Decreto Supremo No. 009-99-MTC. Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (1999, 11 de abril). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (1999, 5 de mayo). En Diario Oficial el Peruano. Perú.

- Decreto Supremo N° 016-99-MTC (1999, 3 de junio). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 039-2000-MTC (2000, 6 de agosto). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 011-2003-JUS (2003, 13 de junio). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 005-2005-JUS. Aprueban Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos y modifican Reglamento aprobado por el D.S. N°013-99-MTC (2005, 18 de marzo). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA. Modifican el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (2008, 30 de abril). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 020-2015-VIVIENDA . Decreto Supremo que modifica el Artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC (2015, 31 de diciembre). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
- Decreto Supremo N° 020-2019-VIVIENDA. Decreto Supremo que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC (2019, 28 de julio). En Diario Oficial el Peruano. Perú.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA DE RESOLUCIONES:

- CXXXVI Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2015, 27 de noviembre). Recuperado de: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296846-cxxxvi-pleno-del-tribunal-registral>

- Resolución de la Presidenta del Tribunal Registral N° 144-2009-SUNARP/TR. Precedentes de Observancia Obligatoria en Materia Registral (2011, 13 de enero). En Diario Oficial el Peruano. Perú.
Recuperado de : < https://issuu.com/escuelasunarp/docs/el_peruano_13-01-2011>
<
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296760-1-pleno-del-tribunal-registral>>
- Resolución N° 319-2021-SUNARP-TR. Tribunal Registral. Recuperado de:
https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
- Resolución N° 978-2015-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral. Recuperado de:
https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
- Resolución N° 517-2020-SUNARP-TR-A. Tribunal Registral. Recuperado de:
https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
- LXXX Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2011, 16 de diciembre).
Recuperado de:
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296790-lxxx-pleno-d-el-tribunal-registral>



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de mayo de 2021.

APELANTE : **PERCY MARTÍN ARTEAGA MARINO**
TÍTULO : **2021-434532 del 17.2.2021**
RECURSO: : **130-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO : **RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN**
SUMILLA :

Transferencia innominada a favor de la sociedad de gananciales

Resulta procedente la inscripción de la transferencia innominada que realiza uno de los cónyuges a favor de la sociedad de gananciales en mérito a la escritura pública otorgada por ambos cónyuges, inclusive si el transferente adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D.S. 013-99-MTC.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la rectificación del estado civil del titular registral Percy Martín Arteaga Marino, de soltero a casado, y de la calidad de bien propio a social respecto al predio inscrito en la partida n.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo, a efectos de publicitar correctamente que dicho inmueble es de propiedad de la sociedad conyugal que aquel conforma con Beatriz Berenes García Campos. Para ese efecto, se adjuntó los siguientes documentos:

- Escritura pública del 15.2.2021 extendida ante el notario de Trujillo Apolinio Roberto de Bracamonte Morales.
- Copia legalizada por el referido notario de la partida de matrimonio celebrado entre Beatriz Berenes García Campos y Percy Martín Arteaga

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

Marino ante la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera el 31.3.1989.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Trujillo Iván Jaramillo Munayco dispuso la tacha sustantiva del título mediante esquila del 24.2.2021, cuyos términos pasamos a transcribir:

I. ACTO ROGADO: RECTIFICACION DE CALIDAD DE BIEN

II. PARTIDA VINCULADA: 14114959

III. DEFECTOS INSUBSANABLES:

Se solicita la rectificación de calidad de bien del inmueble inscrito en la partida N° 14114959, cuyo derecho de propiedad ha sido adquirido a título gratuito mediante título de propiedad expedido por COFOPRI. Al respecto cabe precisar que de conformidad con lo establecido en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el L Pleno: **No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario**". (Criterio adoptado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008)

Por tanto, se procede a la **tacha sustantiva** del presente título, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del TUO del Reglamento General de Los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Arteaga interpuso recurso de apelación, autorizado por el abogado Ronald Valera Rodríguez, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En el año 2000 le fue adjudicado a Percy Martín Arteaga Marino el predio inscrito en la partida n.º 14114959, cuya adjudicación efectuó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante Cofopri), en la que manifestó como estado civil la de soltero, pese a estar casado desde 1989.
- Ambos cónyuges han suscrito la escritura pública para que se cambie de bien propio a social el predio inscrito, teniendo como sustento la presunción sustantiva del artículo 311 inciso 1 del Código Civil, que señala que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

- El precedente al que se refiere el registrador es inaplicable al caso puntual, porque la adquisición del inmueble fue a título oneroso de la Municipalidad Provincial de Trujillo en la modalidad de contrato.
- Existe la Resolución n.º 978-2015-SUNARP-TR-L sobre un mismo caso, con la que se revocó la tacha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 14114959 del Registro de Predios de Trujillo, en la cual se encuentra inscrito el lote 3 de la manzana D del asentamiento humano Armando Villanueva del Campo, del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

En el asiento 00002 figura la adquisición de dominio a favor de Percy Martín Arteaga Marino, de estado civil soltero, en mérito del título de propiedad otorgado por Cofopri el 29.9.2000. Así consta en el título archivado n.º 14A0049095 del 29.9.2000.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Es procedente que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando este ha sido adquirido por uno solo de los cónyuges a título gratuito mediante el procedimiento de formalización de la propiedad de posesiones informales?
- ¿Es posible que la transferencia innominada de uno de los cónyuges a favor de la sociedad de gananciales tenga acogida registral?

VI. ANÁLISIS:

1. Revisada la partida vinculada, se aprecia que el predio en cuestión se adjudicó a favor de Percy Martín Arteaga Marino, de estado civil soltero, mediante título de propiedad otorgado por Cofopri. De acuerdo con el título archivado respectivo¹, el título de propiedad fue conferido en mérito del Decreto Legislativo n.º 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, que a su vez ha sido reglamentado por el Decreto Supremo n.º

¹ Título archivado n.º 14A0049095 del 29.9.2000.

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri. Tal como se aprecia, el referido inmueble es de titularidad exclusiva del señor Arteaga.

En ese contexto, el título de propiedad antes mencionado fue consecuencia del procedimiento de saneamiento seguido por Cofopri de acuerdo a las disposiciones del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC.

2. Con relación a la pretensión del recurrente, en el L Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, se estableció un criterio interpretativo respecto a las solicitudes de rectificación de la calidad del bien en adjudicaciones efectuadas por Cofopri al amparo de la normativa de saneamiento de la propiedad informal, el cual fue aprobado como precedente de observancia obligatoria² con el siguiente tenor:

Improcedencia de rectificación de calidad del bien

No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC, ya que corresponde a Cofopri valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario.

3. Para la adopción de ese criterio se tuvieron en cuenta los siguientes fundamentos:
 - La titulación que efectúa Cofopri se realiza sobre la base de la posesión efectiva de los lotes que es verificada *in situ* conjuntamente con la evaluación de los títulos recabados en la etapa de verificación.
 - La publicación de las personas aptas para ser tituladas tiene como fin alertar a quienes se sientan perjudicados a efectos de que hagan valer su derecho mediante la impugnación.
 - Para que se adjudique el bien a favor de uno solo de los cónyuges, no solo se debe probar que la posesión se ha ejercido en forma exclusiva, sino que además se deben presentar pruebas que desvirtúen la presunción de la calidad de gananciales de los bienes.
 - En estos casos particulares, la vigencia del matrimonio no necesariamente determina que los bienes adquiridos sean gananciales o sociales, ya que, en situaciones específicas, a pesar de que el adjudicatario es casado, por imperio de esta norma particular, la titulación se efectuará solo en favor del poseedor exclusivo.

² Publicado el 13.1.2011 en el diario oficial «El Peruano».

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

- Además, debe tenerse en cuenta que en este caso la titulación es a título gratuito, según expresamente se halla normado en el D.S. 013-99-MTC, por lo que aplicando la norma contenida en el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil, de todas maneras, el inmueble adjudicado tendrá la calidad de propio del cónyuge que ejerce la posesión en forma exclusiva.
 - Este caso constituye la excepción a la que se hace referencia en el artículo 311 inciso 1 del Código Civil, por lo que no le es aplicable la presunción de socialidad de los bienes adquiridos durante el matrimonio.
 - Es necesario que en estos supuestos Cofopri evalúe y de ser necesario rectifique la calidad del bien mediante un nuevo título modificatorio sobre la base de las verificaciones que por ley le compete realizar. La Sunarp no tiene facultades para evaluar los supuestos de hecho que se desarrollan en el D. S. 013-99-MTC.
4. Como vemos, la improcedencia de la rectificación de la calidad del bien de propio a social en los procedimientos de saneamiento físico legal de posesiones informales descansa medularmente en la naturaleza del procedimiento de saneamiento que exige una previa evaluación a cargo de la entidad formalizadora de los requisitos exigidos por la ley de la materia para titular a quien así lo haya solicitado.
- En ese sentido, la copia certificada del acta de matrimonio ni la escritura pública de rectificación constituyen títulos idóneos para rectificar la calidad de bien propio a social cuando de por medio haya existido un procedimiento de saneamiento de la propiedad informal.
5. En efecto, si se pretende la rectificación de la calidad del bien de propio a social en virtud de nuevos documentos, estos deben ser examinados por el ente formalizador que extendió el título de propiedad, el que finalmente determinará su procedencia o rechazo. Así se dejó sentado en el acuerdo plenario adoptado por este Tribunal en su CXXXVI Pleno, celebrado el 27.11.2015, cuyo texto es el siguiente:

Precisión del precedente sobre improcedencia de rectificación de calidad del bien

Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D. S. 013-99-MTC, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud del título modificatorio expedido por Cofopri o, en su caso, en virtud del mandato judicial respectivo, **aun cuando el titular**

RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

hubiera manifestado ante Cofopri no ser casado. (El resaltado es nuestro).

6. Dicho esto, la rectificación solicitada únicamente procederá mediante título modificatorio otorgado por la entidad encargada de la formalización y titulación del predio en cuestión o, de ser el caso, el respectivo parte judicial. Así se ha pronunciado esta Sala en la Resolución n.º 036-2020-SUNARP-TR-T del 15.1.2020.
7. En cuanto a la Resolución n.º 978-2015-SUNARP-TR-L que el apelante invoca para fundamentar su pedido de inscripción, debe expresarse que el criterio de aquel pronunciamiento fue abandonado precisamente con el acuerdo plenario adoptado en el Pleno CXXXVI antes mencionado, el cual resulta ser de cumplimiento obligatorio para todos los vocales del Tribunal Registral³. En tal sentido, dicha resolución no resulta pertinente para el presente caso.
8. Sin embargo, a criterio de esta Sala se debe valorar la escritura pública presentada en la que intervienen ambos cónyuges, pues del contenido del contrato denominado "rectificación de calidad de bien" (bajo análisis) se aprecia que la finalidad es el reconocimiento de la calidad social del predio inscrito en la partida registral n.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo, determinándose así que se trata de un contrato innominado de naturaleza dispositiva, cuyos efectos provienen preferentemente y directamente del acuerdo de las partes, dado que no existe una regulación específica en el ordenamiento que regule este tipo de situaciones, quedando sujeto -por consiguiente- a las reglas del Código Civil, tal como lo sanciona el artículo 1353⁴.
9. En efecto, tal como señala Anibal Torres⁵:

«Los contratos innominados o atípicos no tienen regulación legal, se deben a la inventiva de las personas, quienes pueden realizarlos por estar permitidos por el Derecho. [...] El contrato es innominado no porque no tiene un nombre en el ordenamiento jurídico, sino porque no tiene una disciplina jurídica propia. No basta que tenga un nombre en la ley para

³ En el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se adoptó como acuerdo plenario el siguiente criterio: Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante.

⁴ Artículo 1353.- Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato.

⁵ Cfr. Torres Vásquez, Anibal. *Teoría General del Contrato*. T. Instituto Pacífico SAC. Lima, 2012, p. 199.

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

que el contrato sea nominado, porque es innominado todo contrato que, aunque mencionado en la ley, carece de una disciplina particular en el ordenamiento jurídico [...]»

10. Por otro lado, se define como «actos de disposición» a aquellos que afectan directamente en el patrimonio de una persona (natural o jurídica), ya sea modificándolo, aumentándolo, disminuyendo o sustituyéndolo. En este sentido, el acto de disposición puede ser cualquiera en el que las partes estén dispuestas a desprenderse de ciertos derechos de propiedad, pudiendo materializarse en actos traslativos (enajenación), de garantía, de renuncia, de donación, de asunción de deudas, de anticipo de legítima, de condonación, establecer cargas sobre el bien que disminuya su valor, entre otros.

Ahora, la singularidad de los actos de disposición a «título gratuito» consiste en que se produce con vocación de liberalidad, en la medida en que se busca un beneficio patrimonial para la parte a cuyo favor se otorga, sin exigir como compensación un sacrificio patrimonial. De este modo, solo existe atribución patrimonial de una de las partes, sin contraprestación recíproca propia del sinalagma contractual.

11. Llegado a este punto, resulta pertinente establecer la diferencia que existe entre un contrato de donación⁶ -propiamente dicho- de un contrato de disposición a título gratuito -contrato atípico-; ambos actos jurídicos tienen como elemento común la liberalidad que su otorgante efectúa, sin embargo, la donación marca distancia de otras liberalidades debido a la identificación de los intervinientes y sobre todo por la formalidad que exige el legislador para su validez, es decir, para identificar dicho negocio como donación se requiere que esté revestido con un ropaje contractual⁷, en el cual haya una conexión de voluntades del donante y del donatario, uno en dar y el otro en recibir, sin perjuicio de aquellas normas específicas que menciona en el Código Civil⁸.

⁶ Artículo 1621.- Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

⁷ Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

⁸ El requerimiento de causalización del desplazamiento patrimonial, exige, como lo ha señalado acertadamente la Dirección General de los Registros y del Notariado de España en la Resolución del 30 de diciembre de 1999, la cual nos permitimos citar por su altísimo valor doctrinario: «(...) que se precisen debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación realizado: el consentimiento de ambas partes, se delimita el objeto, pleno dominio sobre la finca y la onerosidad de la causa que lo impulsa». Disponible en:

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

Por otro lado, los actos de disposición que contengan liberalidades atípicas, pueden resultar también de actos jurídicos que aparentan una finalidad -liberalidad- pero encierran un propósito diverso y distinto a la donación; sobre ello se puede citar los supuestos en los que una persona renuncia a un derecho para equilibrar la distribución de la masa hereditaria o cuando se reconoce la existencia de un derecho hacia otra persona con miras a consolidar una situación jurídica; el elemento importante en este tipo de actos jurídicos es que en sí mismo debe entrañar un enriquecimiento de uno y el correlativo empobrecimiento del otro, pero ello derivado del propósito de beneficiar con el otorgamiento del derecho o del bien materia de transferencia, situación que tal como se mencionó es distinta a la de una donación.

12. En el contrato analizado se aprecia que está perfectamente determinado un transferente (Percy Martín Arteaga Marino), un beneficiario o adquirente (la sociedad conyugal conformada por Beatriz Berenes García Campos y Percy Martín Arteaga Marino), el objeto (el predio inscrito en la partida registral n.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo) y la finalidad (reconocer la calidad de social que debe tener el bien objeto de transferencia). Estos elementos determinan que estamos ante un contrato innominado atípico -distinto a una donación- consensuado al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes⁹, acto jurídico que implica una mutación jurídico-real que se encuentra prevista en el artículo 2019 inciso 1 del Código Civil y, por tanto, de carácter inscribible. Si bien en el contrato puesto a calificación no se ha consignado la valorización del inmueble, esto no es óbice para determinar su invalidez, pues de acuerdo al artículo 1625 del Código Civil, el valor real del inmueble es un elemento de validez de la donación, circunstancia que no puede ser trasladada a este contrato, pues como se ha establecido líneas arriba se trata de un acto de disposición a título gratuito -contrato atípico- distinto a la donación. Por consiguiente, para efectos registrales debe entenderse como un acto invalorado, dado que no se trata de un elemento estructural del acto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2000/02/03/pdfs/A05083-05085.pdf>

⁹ Al respecto, el artículo 1354 Código Civil establece lo siguiente: «Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo».

RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

13. Finalmente, no se debe perder de vista que el artículo 1361 del Código Civil¹⁰ señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no pueden desconocerse. Por las razones expuestas, el título presentado puede tener acogida registral, debiendo el administrado modificar su rogatoria para que se inscriba como transferencia de propiedad a favor de la sociedad de gananciales.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la tacha sustantiva emitida contra el título alzado, y disponer la observación del título de acuerdo al fundamento 8 y siguientes de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

¹⁰ «Artículo 1361.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla».