

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1978-2022-SUNARP-  
TR

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

Luz Elena Milagros Otárola Alvarado

**ASESOR:**

Marco Antonio Becerra Sosaya

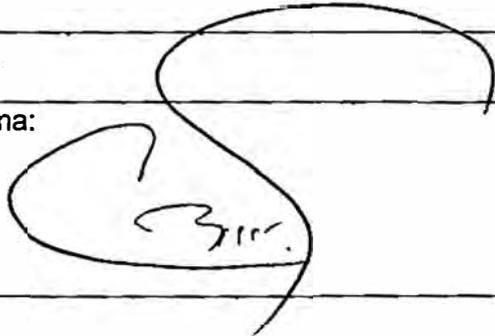
Lima, 2023

## Informe de Similitud

Yo, MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución N°1978-2022-SUNARP-TR", de la autora LUZ ELENA MILAGROS OTÁROLA ALVARADO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 29%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/07/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA	
DNI: 09671387	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-8908-4700">https://orcid.org/0000-0002-8908-4700</a>	

## **RESUMEN**

El presente trabajo analiza la Resolución N° 1978-2022-SUNARP-TR emitida por el Tribunal Registral de Arequipa, en la cual se busca determinar la aplicación de lo previsto en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la consecuente extensión de dominio a favor de la sociedad conyugal. A raíz de ello, se nos presenta la oportunidad de abordar un tema importante como la conversión de la calidad de bien propio a bien social cuando se edifica sobre un terreno de uno de los cónyuges durante la vigencia del régimen de gananciales. Este tema es de tal relevancia en el derecho registral que ameritó la celebración del CCXX Pleno Registral en 2019 para decidir la interpretación del artículo mencionado, junto con el artículo 310 del Código Civil. Nosotros no coincidimos con el criterio adoptado por el Pleno, pero ello no implica que consideremos que su postura sea errónea, sino que creemos que existe otra alternativa a nivel registral para abordar este tema. Además, desarrollamos un tema que se configura como una excepción a la postura del Pleno mencionado, que es la acreditación de que un bien mantiene la calidad de bien propio durante la vigencia de este régimen.

### **Palabras clave**

Derecho registral, CCXX Pleno Registral, Régimen de Gananciales, Derecho de familia

## ÍNDICE ANALÍTICO

PRINCIPALES DATOS DEL CASO.....	0
1 INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN .....	1
1.2 PRESENTACIÓN DEL CASO .....	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES.....	4
2.1 ANTECEDENTES .....	4
2.2 HECHOS RELEVANTES DEL CASO .....	5
3 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	9
3.1 PROBLEMA PRINCIPAL.....	9
3.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS.....	9
4 POSICIÓN DE LA CANDIDATA.....	9
4.1 RESPUESTAS PRELIMINARES A LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	9
4.2 POSICIÓN INDIVIDUAL SOBRE EL FALLO .....	10
5 ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	12
5.1 ¿RESULTA CORRECTA LA INTERPRETACIÓN QUE SE ADOPTA EN EL CCXX PLENO SOBRE SOBRE LA EDIFICACIÓN REALIZADA POR LA SOCIEDAD CONYUGAL SOBRE TERRENO DE UNO DE LOS CÓNYUGES?.....	12
5.1.1 EL CCXX PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL .....	12
5.1.2 ¿LA INTERPRETACIÓN ADOPTADA ES ADECUADA? .....	14
5.1.3 NATURALEZA DE LA EDIFICACIÓN.....	21
5.1.4 ¿EXISTE UNA VULNERACIÓN JERÁRQUICA NORMATIVA EN LA INTERPRETACIÓN DEL CCXX PLENO?.....	23
5.1.5 OTRA POSIBLE INTERPRETACIÓN .....	26
5.2 ¿CUÁL ES LA FORMA IDÓNEA PARA ACREDITAR AL REGISTRO QUE UN BIEN MANTIENE LA CALIDAD DE PROPIO AUN CUANDO SE ESTÉ BAJO EL RÉGIMEN DE GANANCIALES?.....	28
5.2.1 PRINCIPIO DE TITULACIÓN PÚBLICA .....	29
5.2.2 DOCUMENTO IDÓNEO PARA LA ACREDITACIÓN DE BIEN PROPIO .....	31
6 CONCLUSIONES .....	33
7 BIBLIOGRAFÍA.....	35

## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	Resolución N° 1978-2022-SUNARP- TR
<b>ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO</b>	Derecho registral
<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES</b>	
<b>DEMANDANTE/DENUNCIANTE</b>	Víctor Hugo Riquelme Aguilar (apelante)
<b>DEMANDADO/DENUNCIADO</b>	
<b>INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL</b>	Tribunal Registral
<b>TERCEROS</b>	-
<b>OTROS</b>	-

# **1 INTRODUCCIÓN**

## **1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN**

La celebración del matrimonio es un acto jurídico que no solo genera efectos de carácter personal, tales como obligaciones y derechos entre los involucrados, sino también efectos de carácter patrimonial, entre los cuales uno de los más importantes es la elección del régimen patrimonial que regirá una vez que se efectúe el matrimonio. En nuestro Código Civil existen dos regímenes: el de sociedad de gananciales y el de separación de bienes.

Centrándonos en el régimen de sociedad de gananciales, lo que este genera es la creación de un patrimonio social del cual la sociedad conyugal es titular, y no cada uno de los cónyuges en su individualidad. Este régimen es el que predomina en los matrimonios peruanos, pues se considera como un régimen supletorio, es decir, que solo se aplica en ausencia de manifestación de voluntad de los cónyuges para optar por el régimen de separación de bienes.

Debido a la importancia de esta figura en relación a los bienes y a terceros, podemos apreciar la necesaria vinculación con los Registros Públicos al momento de realizar transacciones y/o determinar la titularidad de los mismos.

El caso objeto de análisis nos permite abordar un tema fundamental y cuestionable en el ámbito registral. La Resolución N° 1978-2022-SUNARP-TR tiene como acto inscribible la rectificación de la calidad del bien, ya que se solicita que el inmueble registrado como bien propio se convierta en bien social debido a la edificación realizada sobre el terreno de uno de los cónyuges en el marco del régimen de la sociedad de gananciales.

El tratamiento de este tema en el Registro, a lo largo de los años, ha generado distintas opiniones y formas de calificación de parte de los registradores, lo que conllevó a que se celebrara el CCXX Pleno Registral para determinar la interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Producto de ello, se unificó el criterio que los registradores tendrán que seguir al momento de calificar este acto inscribible.

Resulta importante señalar que la controversia principal se centra en la creación de la figura de la "accesión inversa" que se encuentra en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil. En la discusión se alega que esta figura se refiere de manera implícita en el mencionado artículo y, de manera explícita, se la menciona en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento. Esto nos lleva a cuestionarnos sobre la posibilidad de que una norma jerárquicamente inferior, como lo es el Reglamento, pueda crear una figura jurídica que una norma superior, tal como el Código Civil, no ha previsto de manera clara.

Consideramos que esta resolución nos permite analizar la postura adoptada por el Pleno y, además, nos brinda la posibilidad de determinar si se podría adoptar una nueva interpretación en este tema a nivel registral. Todo esto en mérito a lo expresado en la calificación de primera instancia realizada por la registradora y también por el análisis desarrollado por el Tribunal Registral en su calificación como segunda instancia.

## **1.2 PRESENTACIÓN DEL CASO**

La Resolución N° 1978-2022-SUNARP-TR se emite a propósito del recurso de apelación presentado a la segunda observación que la Registradora realizó sobre el título N° 3680861 que pretendía rectificar la calidad del bien del inscrito en las partidas N° 11112526, 11427335, 11427337 y 1427338. Esta resolución brinda a la

Sala la potestad de determinar en primer lugar si es que a la declaratoria de fábrica presentada sobre el bien en cuestión le correspondía ser aplicado lo previsto en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Predios a favor de la sociedad; y, en segundo lugar, determinar si se requiere la intervención de ambos cónyuges para que se produzca la independización de las unidades inmobiliarias que solicitan.

Este caso en particular se nos presenta como una perfecta oportunidad para analizar el tema de la construcción sobre terreno de unos cónyuges, que ha sido materia de discusión en el CCXX Pleno Registral, generando un Precedente de Observancia Obligatoria y también a nivel doctrinal, lo cual es de especial relevancia en nuestro país, considerando que el régimen de sociedad de gananciales es el que rige en la mayoría de los matrimonios peruanos.

Para ello, enmarcaremos nuestro análisis cuestionando la interpretación realizada por el Tribunal Registral en el mencionado Pleno y los inconvenientes que ello trae consigo. A raíz de ello, propondremos una nueva línea interpretativa a la que el Tribunal podría acogerse. Finalmente, analizaremos la forma idónea en la que se debería acreditar que un bien mantiene la condición de propio, aun cuando este se realice bajo el régimen de la sociedad de gananciales. Todo este análisis se realizará con el uso de la doctrina, nuestras normas y la jurisprudencia correspondiente a las áreas del derecho de familia, derecho real y derecho registral

## 2 IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

### 2.1 ANTECEDENTES

Principales antecedentes registrales de la resolución materia de análisis:

1. El predio al que hace referencia la resolución se encuentra ubicado en la Urb. Casa Lago San José, Mz. A Lote 17, Quinta 3 del distrito, provincia y departamento de Arequipa y consta inscrito en la partida registral N° 11112526 (en adelante “Partida”) del Registro de Precio de Arequipa.
2. En el Asiento C00002 se encuentra inscrito un asiento de adjudicación que fue otorgado a favor de Víctor Francisco Motta Rospigliosi (en adelante “titular”), con estado civil divorciado. Dicho acto fue inscrito el 22 de mayo del 2008 en mérito a los documentos que constan en el título archivado N° 40896.
3. En el Asiento B00002 corre inscrito la declaratoria de fábrica efectuada vía regularización, la cual declara la existencia de una edificación compuesta por tres pisos y una azotea, obra que fue culminada en el mes de enero del 2010. Dicho acto fue inscrito el 23 de mayo del 2019 en mérito a los documentos que constan en el título archivado N° 1204809.
4. En el Asiento B0003 corre inscrito el Reglamento Interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que fue inscrito el 23 de mayo del 2019 en mérito de los documentos del título archivado N° 1204809.
5. En el Asiento B00005 corre inscrita la independización de 3 secciones inmobiliarias conforme se detalla:

- a. La Sección N° 1 se encuentra registrada en la Partida Electrónica N° 11427335.
- b. La Sección N° 2 se encuentra registrada en la Partida Electrónica N° 11427337.
- c. La Sección N° 3 se encuentra registrada en la Partida Electrónica N° 11427338.

## 2.2 HECHOS RELEVANTES DEL CASO

1. Con fecha 30 de diciembre del 2021, el señor Víctor Hugo Riquelme Aguilar solicita la inscripción de la rectificación de calidad de bien de los inmuebles inscritos en las partidas registrales N° 11112526, 11427337 y 11427338 del Registro de Predios de Arequipa, dando paso, así al inicio del procedimiento registral, al cual se le identificó como el Título N° 3680861.

Para dicho acto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública N° 12024 del 29 de diciembre de 2021 que fue extendida ante el Notario Público de Arequipa, Rubén Bolívar Callata junto con la copia certificada del acta de matrimonio de fecha del 07 de junio de 2008 celebrada entre el señor Víctor Francisco Motta Rospigliosi y la señora Bertha Cruz Mamani de Motta, la cual fue expedida por el departamento de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Sachaca, Arequipa.

2. Con fecha 18 de febrero del 2022, la Registradora del Registro de Predios de Arequipa, Sandra Mónica Torres Manrique (en adelante “Registradora”), observó el título formulando los siguientes argumentos:

*“Se solicita la rectificación de calidad de bien en las partidas referidas mediante instrumento público unilateral otorgado por la cónyuge del titular y partida de matrimonio.*

*Vista la partida 11112526 se aprecia que el titular del bien adquirió el mismo a título de bien propio (antes de contraer matrimonio) sin embargo, obra inscripción de fábrica del inmueble declarado por el titular registral.*

*Visto el relajación respectivo, se puede apreciar que si bien la fecha de terminación de la obra declarada es durante la vigencia de la sociedad de gananciales no se puede determinar la fecha de inicio de la obra, en tal sentido, entendiéndose que lo solicitado se ampara en el art 79 del reglamento referido, el titular registral tampoco habría desvirtuado que el inmueble mantiene la condición de bien propio por lo que se deberá de aclarar respecto a las dos situaciones señalada para continuar la calificación.”*

3. Con el fin de subsanar las observaciones advertidas por la Registradora, el 01 de marzo de 2022 se procede con el reingreso del título acompañado del escrito de subsanación del 28 de febrero de 2022 y, también, una declaración jurada del 25 de mayo suscrita por Bertha Cruz Mamani de Motta con firma certificada por el Notario Público de Arequipa, Rubén Bolívar Callata.
4. Ante este reingreso del título junto con la nueva documentación, la Registradora, el 25 de marzo formula una nueva observación (en adelante “segunda observación”) en los términos siguientes:

*“Visto el escrito presentado se señala:*

*- El usuario manifiesta que la fecha de celebración del matrimonio ha sido anterior a la inscripción de adjudicación por lo que el bien es social.*

*Al respecto se indica, que el instrumento público que acredita la adquisición del inmueble a favor del titular registral (adjudicatario) tiene como fecha 30/11/2007 es decir es de fecha anterior a la celebración del matrimonio, en tal sentido el inmueble mantiene la CALIDAD DE BIEN PROPIO y conforme se considera en la legislación peruana, ya que la inscripción en transferencias de dominio no es constitutiva (art 949 del CC).*

*- El usuario señala que no existe declaración de parte de Víctor Francisco Motta Rospigliosi que se mantiene como bien propio, ni existe inscripción de separación*

*de patrimonios entre los cónyuges. Al respecto se señala que la inscripción de separación de patrimonios entre los cónyuges. Al respecto se señala que la inscripción de fábrica y régimen de propiedad exclusiva y común son asientos legítimos en la cual su titular registral lo efectuó sin enervar la calidad del bien con la que obra inscrita, es decir BIEN PROPIO.*

*En tal sentido, siendo que este despacho no puede establecer la fecha de inicio de la obra a efecto de enervar la calidad del bien con que obra inscrito el mismo (bien propio) al ser el presente trámite no de naturaleza registral judicial y considerando que la fecha de adquisición del mismo ha sido anterior a la celebración del matrimonio, por lo que queda reiterado el pronunciamiento anterior.*

*- La declaración jurada unilateral presentada no acredita la calidad de bien social de los inmuebles.”*

5. Por lo mencionado en la segunda observación, es que el día 08 de abril el recurrente interpuso recurso de apelación (N° 006555) fundamentando lo siguiente:

Las dos situaciones a que hace mención la registradora fueron subsanadas por la recurrente, primero adjuntando la declaración jurada de la señora Bertha Cruz Mamani Motta y un escrito en los que se hacen mención de que el inmueble es un bien de la sociedad de gananciales/bien social, porque no existe declaración de parte del titular que mencione que se trate de un bien propio, ya que la declaratoria de fábrica y la fábrica misma fue edificada dentro del matrimonio.

Se indica que no se puede establecer fecha de inicio de obra para la determinación de la calidad del bien; sin embargo, se debe de tener en cuenta que con la presentación del título N° 1204809 se había inscrito la declaratoria de fábrica vía regularización junto con la independización de tres unidades inmobiliarias, desprendiéndose de ello, que la declaratoria de fábrica se realizó dentro del matrimonio e invocando el artículo 79 del RIRP,

el titular no ha desvirtuado que el inmueble mantiene la calidad de bien propio.

Finalmente, alega el artículo 310 del Código Civil, CCXX del Pleno del Tribunal Registral, por el que se produce la conversión del inmueble en social en los casos en los que la sociedad conyugal sujeta al régimen de gananciales edifica sobre terreno de uno de los cónyuges.

6. Con fecha 23 de mayo, mediante Resolución N<sup>a</sup> 1978-2022-SUNARP-TR, el Tribunal Registral, de manera unánime, determinó lo siguiente:

*“Procede rectificar la calidad de propio a social de una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges cuando conforme al título archivado la obra se realizó en fecha posterior a la celebración del matrimonio. [...] La independización a diferencia de la declaratoria de fábrica, importa una modificación del bien, por los que si el dominio del inmueble pasas a ser propiedad de una sociedad conyugal, deben intervenir ambos cónyuges al amparo del artículo 315 del código civil y el artículo 14 y 61 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.”*

De esta manera, se termina revocando la segunda observación que fue apelada y se dispuso la inscripción del título en el respectivo Registro.

### **3 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1 PROBLEMA PRINCIPAL**

¿Es correcta la postura adoptada por el Tribunal Registral en el Pleno CCXX por la que se produce el cambio de calidad del bien (de propio a social) cuando se realiza la edificación sobre el bien que fue adquirido por uno de los cónyuges antes de la vigencia del régimen de gananciales?

#### **3.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS**

1. ¿Resulta correcta la interpretación que se adopta en el CCXX Pleno Registral sobre sobre la edificación realizada por la sociedad conyugal sobre terreno de uno de los cónyuges?
2. ¿Cuál es la forma idónea para acreditar al registro que un bien mantiene la calidad de propio aun cuando se esté bajo el régimen de gananciales?

### **4 POSICIÓN DE LA CANDIDATA**

#### **4.1 RESPUESTAS PRELIMINARES A LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

De acuerdo con el criterio adoptado en el CCXX Pleno Registral, se debe entender que el levantamiento de la fábrica en propiedad de uno de los cónyuges durante el régimen de gananciales produce una conversión a bien social, por la cual tanto el terreno como la edificación se consideran bienes sociales por imperio de la ley. Sin embargo, desde nuestro punto de vista, dicha interpretación resulta equivocada, ya que las normas aplicables para resolver este tema no son claras ni adecuadas para respaldar dicha conversión simplemente porque la ley lo diga, lo cual deja al

cónyuge titular del predio antes de que entrara en vigencia el régimen de gananciales en una posición desfavorecedora.

Además, este Pleno opta por ignorar la posibilidad de aplicar un tratamiento distinto al tema a nivel registral, que permita la coexistencia de dos intereses: el interés del cónyuge por el terreno y el interés de la sociedad por la edificación. Nosotros creemos que es posible adoptar un criterio similar al existente para el derecho de superficie, donde se reconoce la coexistencia de dos titularidades distintas mediante la apertura de una partida especial vinculada a la matriz.

Si bien la interpretación adoptada admite una excepción, de modo que el terreno se mantendrá como propio en este régimen siempre que se pueda demostrar, el Registro incurre en un problema al no especificar cómo se debe demostrar que un bien mantiene su condición de propio bajo el régimen en cuestión ni el título que otorgará validez a la calificación registral. En la mayoría de los casos, la entidad termina inscribiendo la fábrica y, por extensión, el terreno como propiedad de la sociedad.

#### **4.2 POSICIÓN INDIVIDUAL SOBRE EL FALLO**

En este caso, el Tribunal Registral de Arequipa optó por revocar las observaciones realizadas por la registradora y ordenar la inscripción del título. Lo hicieron en virtud de que se acogen al criterio determinado en el CCXX Pleno Registral y, además, al principio de legalidad al que se encuentran sometidos por mandato del Código Civil y Reglamento General de los Registros Públicos. No obstante, nosotros, al tener una opinión contraria a la del Pleno, discrepamos. Ello no es porque consideremos que el análisis del Tribunal haya sido incorrecto, de hecho, está de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y el Precedente de Observancia Obligatoria. Nuestra discrepancia radica en lo que fue considerado como Precedente, pues creemos que

no debería realizarse la conversión del terreno en un bien social por el hecho de que la sociedad conyugal edifique sobre este, lo que nos lleva a cuestionar el fundamento y análisis que realizó el Tribunal al establecer la línea interpretativa para dicho acto inscribible.



## 5 ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

### 5.1 ¿RESULTA CORRECTA LA INTERPRETACIÓN QUE SE ADOPTA EN EL CCXX PLENO SOBRE SOBRE LA EDIFICACIÓN REALIZADA POR LA SOCIEDAD CONYUGAL SOBRE TERRENO DE UNO DE LOS CÓNYUGES?

#### 5.1.1 EL CCXX PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Los días 12 y 13 de diciembre de 2019 se llevó a cabo el CCXX Pleno Registral, en el cual se discutieron ocho temas. Uno de estos temas, de hecho, el primero, fue la fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. En dicho debate, se enfrentaron principalmente dos posturas distintas sobre la interpretación que se le debía dar al artículo 310 del Código Civil y al artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios.

Sin tener la intención de mencionar a detalle los argumentos brindadas por los dos abogados que brindaron un *amicus curae* y por los vocales del Tribunal a lo largo del extenso debate, por motivos de espacio y pertinencia, nos centraremos en mencionar las dos grandes posturas generadas por el aporte de los intervinientes, dejando abierta la posibilidad de que en los siguientes acápites podamos traer a colación algunos otros argumentos que fueron esgrimidos en este Pleno para un mejor análisis.

Dejando eso claro, advertimos que, por un lado, se sostuvo que la fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges no permite que tanto el terreno<sup>1</sup> como

---

<sup>1</sup> Para efectos de este trabajo, a lo largo de este desarrollo, se entenderá de la misma manera al terreno y al suelo. De modo que esos términos podrán ser mencionados en distintos momentos para referirse a lo mismo.

la fábrica<sup>2</sup> se reputen como bienes sociales. Esto se debe a que en estos casos confluyen dos derechos: uno correspondiente a la edificación de titularidad de la sociedad de gananciales y otro correspondiente al suelo de titularidad del cónyuge propietario. Por otro lado, se sostuvo que en este supuesto la fábrica permite que se realice una conversión de calidad del suelo, produciéndose una "accesión inversa". De este modo, tanto el terreno como la fábrica adquirirán la calidad de bienes sociales.

Con 11 votos a favor, devino como ganadora la segunda postura, permitiendo así que los mencionados artículos en párrafos anteriores se entendieran de la siguiente manera y a su vez se estableciera como un Precedente de Observancia Obligatoria (en adelante Precedente):

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

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

Adicionalmente, el 01 de abril de 2021 se realizó el CCLVI Pleno Registral en el que se tuvo como quinto punto de agenda a la aplicación del artículo 310 del Código Civil sobre calidad de bien social del edificio construido sobre suelo propio de uno de los cónyuges en los supuestos de la ampliación de fábrica. A través de los discutido en este Pleno, se determinó por precisar al CCXX Pleno Registral de modo que se agregó un nuevo párrafo que menciona lo siguiente: “Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos

---

<sup>2</sup> Para efectos de este trabajo, a lo largo de este desarrollo, se entenderá de la misma manera a la fábrica, construcción y edificación. De modo que esos términos podrán ser mencionados en distintos momentos para referirse a lo mismo.

de ampliación, modificación, remodelación, entre otros”. Ello también generó un precedente de observancia obligatoria por el que se admitía que la construcción realizada con el caudal social sobre edificación construida de titularidad propia de uno de los cónyuges no generará la conversión del terreno en social, como lo había previsto el primer párrafo del precedente.

Tengamos presente que los Precedentes de Observancia Obligatoria se emiten en mérito del artículo V del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual faculta a las entidades de la Administración Pública para que fijen criterios de interpretación a través de la resolución de casos particulares en el que interpreten la legislación. Dichos criterios, a la par de que resultan ser de obligatorio cumplimiento para los administradores de justifica perteneciente a la respectiva entidad administrativa, cumplen con el importante rol de que, con sus emisiones, brinden predictibilidad y seguridad jurídica a los administrados. Además, al emitir un precedente se crea una nueva fuente normativa del procedimiento administrativo ubicada en un rango inferior a los decretos supremos y demás normas reglamentarias, esta es la jurisprudencia administrativa (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2021, p. 32).

En la resolución materia de análisis, el Tribunal Registral de Arequipa hizo uso de este Pleno en su análisis para fundamentar el motivo por el que revocaba las observaciones que se habían realizado en primera instancia y para dilucidar si es que resultaba aplicable lo previsto en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento y si correspondía extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

### **5.1.2 ¿LA INTERPRETACIÓN ADOPTADA ES ADECUADA?**

Lo que se buscó a través del Pleno fue determinar la postura que los registradores deberán de seguir para los casos en el que se advierta la existencia de una fábrica sobre terreno de uno de los cónyuges durante el proceso de calificación del acto

materia de rogación. No obstante, la postura adoptada nos deja con la interrogante sobre si se optó por la mejor interpretación o no.

Para entender mejor el debate, resulta necesario traer al presente análisis los artículos que fueron materia de interpretación.

Primero, tenemos al artículo 310 del Código Civil el cual menciona que:

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

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

Como se tiene entendido, en el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, existen dos tipos de bienes: propios y sociales. Los bienes propios que son de titularidad de cada cónyuge; mientras que los sociales, de titularidad de la sociedad de gananciales. Cada uno de esos tipos de bienes posee su tratamiento legal en los artículos 302 (para bienes propios) y 310 (para bienes sociales) del Código Civil.

Centrándonos en el contenido del artículo citado, podemos observar que este tiene la intención de regular cuales serían los bienes considerados como sociales a través de cinco supuestos. En el primer párrafo, se contemplan cuatro supuestos y de todos ellos, resulta curioso el primero que refiere a una suerte de negación, pues este señala que son bienes sociales los que no se encuentren dentro del artículo 302, siendo este último artículo el que hace mención de un listado de bienes que son considerados como propios. Sobre este tema, compartimos la crítica realizada

por Ortiz al mencionar que estamos mal acostumbradas a hacer uso de la negación para describir las cosas en lugar de definir las como tal (2020, p. 282).

Si nos dirigimos al segundo párrafo notamos que el legislador quiso realizar un tratamiento más detallado al quinto supuesto sobre los bienes que serían considerados como sociales. En este se menciona que la edificación realizada durante el régimen de la sociedad sobre el terreno de uno de los cónyuges se reputa como social, lo que tiene como sustento que esta se fue realizada con el dinero de la sociedad conyugal. Además, menciona de la existencia de un reembolso por el valor del suelo a favor del cónyuge titular del mismo; no obstante, omite mencionar cuándo sería el momento en el que este debería suceder. Este párrafo es el que resulta relevante para el análisis del trabajo.

El segundo artículo materia de análisis, fue el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, específicamente el tercer párrafo, el cual menciona que:

“En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.”

En principio, el Reglamento mencionado se erige como uno de los documentos que norman la labor registral. Este, en específico, se encarga de regular los requisitos referentes a los actos o derechos que tienen como objeto los predios y que, en consecuencia, son susceptibles de ser inscritos en el Registro de Predios.

En marco de ello, lo que el Superintendente ha pretendido realizar con este extracto de artículo citado es referirse, de igual manera que lo hizo el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, al supuesto de construcción realizado por la sociedad conyugal sobre terreno de uno de los cónyuges. En esta oportunidad, lo que se señala es que una vez declarada la fábrica y esta haya sido edificada durante la vigencia del régimen de gananciales, lo que sucederá es que el dominio de esta construcción, de titularidad de la sociedad, se extenderá hacia el terreno, de titularidad de uno de los cónyuges, de modo que se producirá una conversión de bien propio del terreno a bien social junto con lo edificado lo que dará paso que dicho hecho se refleje en la partida del predio. Todo ello señalado como regla general, admitiéndose que, de manera excepcional, se acredite que el bien mantenga la calidad de propio en el régimen patrimonial mencionado.

De la lectura de ambos artículos, podemos apreciar que se refieren al mismo tema, como ya hemos mencionado, por lo que el entendimiento de ambos debe ser complementario; sin embargo, si prestamos mayor atención podemos advertir que el artículo 79 del Reglamento hace una regulación mayor que la que realiza el artículo 310 del Código Civil.

Como se puede notar, el artículo 79 del Reglamento faculta al registrador a que otorgue al terreno, como a la fábrica, la calidad de bien de la sociedad conyugal, produciéndose así una extensión de dominio, lo cual va en línea con lo establecido en el Precedente explicado en el acápite anterior. No obstante, si nos dirigimos al artículo 310 del Código Civil podemos notar que esta su redacción limita la calidad de bien social a solo la edificación debido a que esta se construye con el patrimonio de la sociedad, pero no menciona que dicha calidad se pueda extender al suelo. Ante tal omisión, corresponde entender que este, el terreno, se mantiene como bien propio. Es pertinente traer a este trabajo lo mencionado por Echeconar en su análisis de este artículo, quien expresó que:

“[...] el Código en ninguna forma hace perder al cónyuge propietario el dominio del suelo, pues simplemente establece que son sociales “los edificios”.

Los efectos de la disposición comentada no son, pues, tornar en social todo el inmueble, esto es el suelo y las construcciones, sino simplemente, reconocer a la sociedad la propiedad sobre una parte del inmueble, esto es, sobre el edificio.” (1999, p. 88)

Lo mencionado por el autor nos ayuda a reforzar nuestra tesis y negar que el Código exprese que la conversión en social se extiende al suelo, sino que este mantiene su condición de propio.

Consideramos que el Pleno y el Reglamento conceden que se extienda la calidad del bien social al suelo, en razón de que el segundo párrafo menciona la presencia de un reembolso, al expresar: “abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso”. Lo que no consideramos que sea correcto, porque no se puede desprender ello de la norma. De la misma manera que nosotros, años anteriores, Garazatua expresó que:

“La obligación de reembolso, por sí misma, no necesariamente debe ser equivalente a un mandato de transferencia de titularidad de dominio en favor de la sociedad de gananciales, pues razonablemente puede entenderse referida a que, al momento de la liquidación de gananciales, se reconozca el derecho exclusivo del propietario del suelo para que se le reembolse su valor, por tratarse de un bien que nunca perdió su condición de bien propio.” (2021, p. 169)

Compartimos lo mencionado por el autor, pues no creemos que exista tal mandato como tal, ya que el Código Civil no expresa ello; en consecuencia, la calidad de bien propio del suelo debería de mantenerse.

Esta situación también la vemos reflejada en un documento publicado por la propia entidad encargada de regular los temas registrales, la Sunarp, en la que ha expresado que:

“Debe indicarse, además, que conforme a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición de social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso.” (2018, p. 247)

Como hemos argumentado hasta este punto, en ningún momento el Código Civil permite que se produzca dicha conversión, porque, como ya mencionamos, el segundo párrafo solo menciona que la edificación se reputaría como bien social. Tampoco permite que se produzca la extensión de dicha condición al suelo, sino que es el propio artículo 79 del Reglamento el que contempla dicha posibilidad.

De forma adicional y breve, es pertinente tener presente cuando sería el momento en el que este reembolso debería efectuarse. Autores como Aguilar, Echeopar, Arias, Ortiz y Garatuza mencionan que esto debe de ocurrir al momento en que se produce la liquidación de la sociedad de gananciales. De este modo, hasta que eso no suceda, el terreno se reputará como social, lo que produciría una afectación del derecho que el cónyuge titular poseía mientras que dure el régimen de gananciales. Considerar esta situación como correcta o no, consideraríamos que no sería lo adecuado, pues existen argumentos para ambas partes.

La idea de bien propio toma fuerza al leer lo mencionado en el artículo 302, en el que se mencionan a los bienes considerados como propios, siendo este listado numerus clausus, de modo que los que no aparezcan en esta lista, se reputarán

como sociales<sup>3</sup>. Un bien propio, tal como su nombre lo menciona, refiere a un bien que es de uno mismo, sobre el que solo la persona es titular del este. Esto determina que el titular será el que pueda ejercer de manera exclusiva y sin intervención de terceros, todas las atribuciones del derecho de propiedad que el artículo 923 del Código Civil expresa<sup>4</sup>. Mientras que un bien social implica que este estará bajo titularidad de la sociedad de gananciales, figura jurídica independiente de los cónyuges, y que correspondería que ambos de manera conjunta puedan ejercer las atribuciones de propiedad o que se delegue a uno de ellos para que lo haga en nombre de los dos.

Según el artículo 311 del Código Civil, existen tres reglas que permiten la diferenciación de la calidad de los bienes dentro de la sociedad de gananciales, las que a su vez se erigen como presunciones de la naturaleza de los bienes.

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

El primero de ellos hace referencia a probablemente la presunción más común que pueda existir en este régimen patrimonial, por cuanto se entiende que lo adquirido durante su vigencia son realizados por el caudal social a menos que se pruebe lo contrario. El segundo, menciona los efectos de los bienes sustituidos o subrogados, de modo que los que se subroguen o sustituyan a otros, adquieren la misma condición de aquellos. Por último, está un supuesto de venta de bienes, en el

---

<sup>3</sup> Esto se entiende además por lo mencionado en el artículo 310 del Código Civil, al mencionar en la parte inicial del artículo que “Son bienes sociales todos los no comprendidos en el Artículo 302”

<sup>4</sup> Artículo 923°. - La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

sentido de que a la venta de un bien con el dinero que se recibe del mismo se compra otro equivalente, este se tiene que el nuevo bien adquiere la calidad del que fue enajenado.

Las reglas mencionadas, en principio, nos ayudan a determinar la calidad de los bienes durante la vigencia del régimen de gananciales, mas no resultan aplicables a los bienes adquiridos fuera del matrimonio. Entonces, valiéndonos de ellas, se tiene que, a la construcción dentro de la vigencia del régimen, se aplicaría la primera de las reglas, por lo que hay una presunción básica de estos, de modo que queda claro que esta se trata de un bien social. No obstante, sucede un panorama distinto para el terreno sobre el que se construye, pues este, al haber sido adquirido antes de la vigencia del régimen, no podría ser analizado bajo las reglas del artículo mencionado, en ese sentido, el único destino posible que se le atribuiría sería el de bien propio, el cual se mantiene aun cuando este hubiera sufrido de una construcción sobre (o incluso debajo de) él. Además, recordemos que el artículo 302 estipula que son bienes propios los que se aporten al iniciarse al régimen de gananciales, tal como sería el suelo perteneciente a uno de ellos.

Entonces, basándonos en dicha lectura, salta a la vista que el Reglamento estaría realizando una conversión de la calidad de bienes, afectando a un bien que el Código Civil no había previsto como social. Este problema nos da paso a considerar cuál es la naturaleza de la fábrica en relación con el terreno y también nos hace preguntarnos si es que existe una vulneración a la jerarquía normativa entre las normas que fueron analizadas en el Pleno.

### **5.1.3 NATURALEZA DE LA EDIFICACIÓN**

La naturaleza de la edificación fue un tema discutido en el Pleno – y también a lo largo de la doctrina y jurisprudencia-, algunos opinaban que este se consideraba como un bien accesorio y otros, como bien integrante.

Si nos remitimos al Código Civil, tenemos al artículo 887 que nos brinda un concepto sobre lo que se entiende por parte integrante, pues señala que “es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Los bienes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares”. También, en el mismo documento normativo, tenemos al artículo 888 que menciona el concepto de bien accesorio, el cual señala que “son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien. [...] Los accesorios pueden ser materia de derechos singulares. [...]”. Asimismo, es pertinente traer al análisis lo señalado en el artículo 889, el cual menciona que “las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación”. Por último, también tenemos que considerar al artículo 938, que menciona a la figura de la accesión y expresa que “el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”

Teniendo en cuenta los artículos citados, podemos concluir que la edificación encajaría con la noción de parte integrante, por cuanto al momento en el que se realiza construcción sobre el suelo, esta no puede ser separada del mismo sin que se genere una destrucción o alteración del bien, de modo que, por la regla de la accesión, la edificación al estar adherida sería adquirida al terreno de propiedad de uno de los cónyuges, siendo este el titular de la totalidad. Esta idea se refuerza en lo señalado por Del Risco al mencionar que “Las edificaciones son bienes integrantes al suelo, se adhieren físicamente a la superficie, por lo que, en principio, no pueden tener un aprovechamiento separado de éste.” (2017, pp. 215).

Lo dicho, también, encuentra sustento en la presunción legal existente contemplada en el artículo 954, por el que se tiene que el derecho de propiedad se extiende al suelo y subsuelo, excluyendo a los recursos naturales, yacimiento y restos arqueológicos que son de dominio público. Con esta extensión entonces, se tendría

que la propiedad (lo que incluye a todo lo que existe en un mismo perímetro delimitado) se entiende como una sola unidad jurídica.

Este entendimiento, al parecer, no resultaría ajeno a las edificaciones realizadas por la sociedad conyugal sobre el suelo que es de propiedad de uno de los cónyuges, por cuanto el libro de reales del Código Civil no realiza una distinción en mérito a elementos externos al derecho real, sino que se encarga de establecer las normas aplicables a los inmuebles. Somos nosotros quienes agregamos estos elementos al interpretar las normas de manera integral con los otros libros de este compendio normativo. Al encontrarnos en sobre un tema en el que confluyen el derecho real como el derecho de familia se tiene que considerar las normas de ambos libros para un correcto entendimiento.

Ello evidencia un problema en la interpretación del Pleno, pues contradice lo que el Código Civil entiende a la existencia de una unidad jurídica que surge en aplicación de la institución jurídica de la accesión. En este, el Tribunal establece que la construcción produce la conversión en social de todo el inmueble “se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo) [...]”. Lo citado genera un inconveniente, pues solo con una norma contemplada en el Reglamento se plantea establecer una excepción a la regla de accesión, a través de la creación de figura de la “accesión inversa, haciendo que el suelo adquiera la calidad otorgada a la edificación, cuando, en mérito a las reglas del libro de reales, se tiene que la situación debería ser al revés, ya que la parte integrante (la edificación) debería seguir la suerte del principal (el suelo).

#### **5.1.4 ¿EXISTE UNA VULNERACIÓN JERÁRQUICA NORMATIVA EN LA INTERPRETACIÓN DEL CCXX PLENO?**

Retomando el análisis del Pleno surge otra cuestión importante de abordar referente a la jerarquía normativa de los artículos que se interpretaron. Como mencionamos

en acápites anteriores, la determinación de un precedente de observancia obligatoria, a través de la celebración de un Pleno Registral, tiene como objetivo brindar criterios interpretativos de las normas legales que serán aplicados por los registradores. La norma que faculta a las entidades administrativas para ello (el TUO de la LPAG), no menciona el rango legal de las normas que pueden interpretar, por lo que se entiende que esta es una potestad abierta y será aplicada a cualquier tipo de normativa que necesita ser interpretada para ser entendida.

Como desarrollamos, el Pleno interpreta un artículo del Código Civil y otro del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Ambos son normas importantes de revisión en el procedimiento registral relativo a cualquier acto en el que se vea involucrado una propiedad inmueble.

Por un lado, el Código Civil fue creado a través de un Decreto Legislativo (Decreto Legislativo N° 295), el cual, junto con la ley aprobada por el Congreso, decretos de urgencia y decretos ley aprobados por los gobiernos de ley conforma el segundo rango normativo de la legislación, solo por debajo de la Constitución (Rubio, 2017, p. 127 – 128). Por otro lado, el Reglamento fue creado en mérito a una Resolución del Superintendente (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN), el cual, de acuerdo con Rubio, se encuentra ubicado en el tercer rango normativo junto con los decretos supremos, resoluciones administrativas y otras resoluciones que sean aprobados por funcionarios de la administración pública en ejercicio de sus funciones (2017, p. 141 – 142). Este reglamento se crea en mérito del artículo 10 de la Ley N° 26366<sup>5</sup>, el cual faculta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos. A nivel constitucional,

---

<sup>5</sup> Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

aparece el artículo 51<sup>6</sup> que hace referencia al principio de la supremacía de la constitución y el de jerarquía normativa, mediante el que establece que la norma legal prevalece sobre las de inferior jerarquía.

Con lo mencionado notamos que el Pleno interpreta dos normas que se encuentran en rangos jerárquicos distintos, ubicándose el Código Civil en un nivel superior; sin embargo, ambos se refieren a un tema en común. Esto nos lleva a cuestionarnos si es posible que una norma jerárquicamente inferior puede realizar interpretación extensiva a un supuesto que el Código Civil no lo contempla en determinado artículo, pero que en otros brinda la forma de interpretarlo.

A nuestro parecer, la respuesta es negativa, el Código Civil contempla una serie de normas de carácter sustantivo, mientras que un Reglamento, por su propia naturaleza, tiene que contener normas netamente procedimentales que ayudarán a reflejar las normas sustantiva como las del Código Civil. En vista de ello no sería correcto que el Reglamento por voluntad haya creado una figura jurídica como lo es la “accesión inversa”, pues ello no encaja dentro de las normas procedimentales que tendrían que emitir.

Asimismo, Código Civil debe ser leído de manera integral no solo con uno de sus artículos, por lo que si un libro distinto se prevén reglas (como la de accesión) que resultan aplicables para este tema, deben de ser consideradas a la hora de resolver un caso, en lugar de que vía reglamentaria se busque realizar una interpretación que trasgreda el orden jerárquico normativo de los dos compendios normativos en cuestión. Es por ello que consideramos que el Pleno hace mal en centrar el análisis en dos normas que sí, resultan aplicables al caso, pero no son las únicas que pueden serlo.

---

<sup>6</sup> Artículo 51 de la Constitución Política del Perú: La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado.

De todos modos, considero que el problema de esta vulneración no proviene desde la emisión del Pleno CCXX, sino que este tiene su origen en la propia redacción del artículo 79 al considerar que el dominio social se extiende también al suelo, cuando este es un supuesto al que el Código Civil ha expresado que es solo es social la edificación, mas no refiere que suceda lo mismo con el suelo.

### **5.1.5 OTRA POSIBLE INTERPRETACIÓN**

A lo largo de lo desarrollado en este primer capítulo, hemos podido observar que la línea de interpretación adoptada por el Tribunal Registral padece de una serie de inconvenientes, lo que la hace que esta, desde nuestro parecer, no sea una interpretación que debería continuar siendo aplicada en la calificación registral. Es por ello que consideramos que se le debe de dar es una nueva interpretación a estas normas, generando así que el tratamiento registral que se le dé a este tema sea distinto.

Como mencionamos, el tema materia de análisis se encuentra expresado en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil y en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Predios. Tanto en el Pleno como en la doctrina se advierten de dos líneas argumentativas una relacionada con la existencia de accesión inversa de modo que la edificación y el suelo sean bienes sociales; y otra que considera a la edificación como un bien social, pero al suelo como bien propio. De estas dos, nos inclinamos por la segunda.

En primer lugar, las normas que el Pleno interpreta no resultan suficientes para determinar el cambio de condición de un bien propio a social, sino que se deben de considerar otras normas prevista en el Código Civil como los artículos 887, 888 y 889 - que ya fueron materia de análisis en el acápite 5.1.3 de este trabajo – que prevén elementos necesarios de considerar para resolver este tema.

En segundo lugar, debemos dejar en claro que la propiedad debe ser entendida como una sola unidad jurídica, la cual implica que se sigue la regla de la accesión en la que todos los elementos integrantes que se encuentran sobre (o debajo) del suelo tiene que seguir la condición del bien principal. Entonces, la edificación al ser un bien integrante debería de seguir la condición que posee el principal, o sea el suelo.

En tercer lugar, si bien esta es la regla general (la accesión), nuestro sistema ha permitido que, de manera excepcional, se rompa esta unidad jurídica que se presume de la propiedad, permitiendo así que confluyan dos derechos con titularidades distintas, siendo el ejemplo más claro el derecho de superficie.

El derecho de superficie en breve genera que la propiedad se desdoble, de modo que lo edificado pueda pertenecer a un titular distinto que al propietario del suelo. Dicho escenario es posible y se encuentra regulado por el mismo Código Civil en el artículo 1030. A nivel registral, esta institución jurídica rompe con el principio de especialidad previsto en el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, por el que se señala que:

“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. [...] Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.”

Este principio hace referencia, a nivel del Registro de Predios, al folio real, por el cual a cada predio le corresponde una única partida en la que se inscribirán todos los actos que le afecten. Siendo así, cabe preguntarnos cómo es posible entonces

inscribir el derecho de superficie si solo debe haber una partida para el predio. La respuesta que el Registro ha brindado a este tema es la de crear una partida especial, de modo que en esta se encuentre la edificación y los actos referentes a ella, pero sin perder de vista la vinculación necesaria hacia la partida matriz correspondiente al suelo que es de propiedad de una persona distinta a la de la edificación. Todo lo mencionado está previsto en los artículos 141 y 142 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por lo desarrollado vemos que, si bien el Registro se rige por el principio de folio real, esta prevé una excepción a la regla, por lo que si ya existe la posibilidad de contemplar dos derechos que confluyen sobre un mismo predio, por qué no podría esta ser considerada también para los casos de edificación social realizada sobre terreno propio de uno de los cónyuges.

Creemos que, si se diera la posibilidad de que, al igual que sucede con el derecho de superficie, se abra una partida especial en la cual se inscriba que la edificación es titularidad de la sociedad conyugal, pero que esté necesariamente vinculada a la partida del predio que es de titularidad de uno de los cónyuges, podrían coexistir de manera pacífica ambos elementos.

## **5.2 ¿CUÁL ES LA FORMA IDÓNEA PARA ACREDITAR AL REGISTRO QUE UN BIEN MANTIENE LA CALIDAD DE PROPIO AUN CUANDO SE ESTÉ BAJO EL RÉGIMEN DE GANANCIALES?**

Como hemos podido observar en lo desarrollado hasta el momento, en el criterio adoptado en el CCXX Pleno existe un supuesto de excepción a la regla general que ha adoptado el Tribunal Registral sobre el tema materia de análisis, el cual se encuentra en la parte final del mismo y expresa que:

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

De acuerdo con lo citado, solo la acreditación de que el terreno o suelo se mantiene como un bien propio de uno de los cónyuges rompe con la aplicación de la figura de la “accesión inversa” por la que la construcción y el terreno se convierten en bienes sociales. Dicha situación nos lleva a preguntarnos sobre la forma idónea en la que esta se tiene que realizar.

Para que un acto pueda ser inscrito en el Registro de Predios este, primero este tiene que estar dentro de uno de los supuestos del artículo 2019 del Código Civil, pues este contempla a los actos y derechos que pueden inscribirse en este registro<sup>7</sup>. Luego, este acto tiene que estar contenido dentro de un instrumento público, todo ello en cumplimiento en el principio extra registral de titulación pública.

### **5.2.1 PRINCIPIO DE TITULACIÓN PÚBLICA**

El artículo 2010 del Código Civil contempla al principio de titulación pública y menciona que “la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”. Este artículo prevé como regla general que la inscripción del acto sea mediante un instrumento público, pero también prevé una

---

<sup>7</sup> Artículo 2019 del Código Civil: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

excepción el cual amerita que exista otra ley que prevea que se pueda solicitar la inscripción a través de un documento distinto<sup>8</sup>.

El artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos también ha recogido este principio al expresar que los asientos registrales se realizan en virtud de un título que conste en instrumento público<sup>9</sup>.

Este principio nos indica que no resulta suficiente lo que declaren y presenten las partes al registro sobre determinada situación jurídica en la que conste un acto previsto como inscribible, sino que hay una exigencia normativa por la que se requiere que el acto celebrado por ello conste en un documento que posea refrendación pública. Según Ortiz el documento público tiene cuatro características: el carácter público, autenticidad, que haga fe por sí mismo y que sirva de inmediato el título (2023, p. 29).

Dentro del Código Procesal Civil tenemos al artículo 235<sup>10</sup>, el cual define qué es un documento público y el artículo 236<sup>11</sup> que complementa al anterior mencionando que el documento que carezca de los supuestos del primero tendrá calidad de documento privado. Ambos tipos de documentos mencionados son admitidos para ser presentados y consecuentemente calificados en el Registro. Dentro de la definición de documento público esgrimida encontramos, entonces, a los

---

<sup>8</sup> Sobre lo expresado en este párrafo conviene precisar que, si bien el Código Civil menciona a un “instrumento público”, para efectos de este trabajo y sin querer ahondar en un tema ajeno al desarrollo aquí, este debe ser entendido de la misma manera que un documento público.

<sup>9</sup> Si bien en el encabezado de este artículo es “principio de rogación y de titulación auténtica”, el término de “titulación auténtica” y el de “titulación pública” han sido entendidos por la administración registral de manera similar, postura a la que nos acogeremos para el desarrollo de este principio, evitando, así, mencionar las particularidades de cada uno.

<sup>10</sup> Artículo 235 del Código Procesal Civil: Es documento público: 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

<sup>11</sup> Artículo 236 del Código Procesal Civil: Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

documentos judiciales, notariales, administrativos, arbitrales y funcionales, pues todos ellos cumplen con las cuatro características que Ortiz mencionó<sup>12</sup>. Mientras que los documentos privados serían aquellos a los que las leyes permitan el ingreso, de modo que no podría realizarse una clasificación como la de los documentos públicos; sin embargo, un ejemplo claro, y también recurrente que ingresa a Registros, es el bloqueo, el cual, mediante el Decreto Legislativo N° 18278, permite que dicho acto pueda ser presentado al Registro solo con la presentación de la minuta y una solicitud expedida por el notario.

Por todo lo expuesto tendríamos que para acreditar que un bien mantiene la calidad de bien propio durante la vigencia del régimen de gananciales ante Registros Públicos, será obligatorio que se realice a través de la presentación de un documento público, pues no existe una ley que haya admitido que, en estos casos, el título pueda ser un documento privado. El Pleno ni el Reglamento han especificado en qué tipo de documento público debería de constar dicho acto, por lo que, en principio, podría ser cualquiera de los cinco tipos de documentos públicos mencionados en párrafos anteriores. No obstante, no todos se erigen como idóneos para cumplir con esta acreditación.

### **5.2.2 DOCUMENTO IDÓNEO PARA LA ACREDITACIÓN DE BIEN PROPIO**

Hasta el momento hemos expresado que existen cinco tipos de documentos públicos: (i) notarial, (ii) judicial, (iii) administrativo, (iv) arbitral y (v) funcional. Cada uno de ellos se emite en marco a las criterios, requisitos y determinados supuestos que los permiten ser individualizados. Tomando en cuenta todos estos aspectos, llegamos a la conclusión que el único que cumple con los requisitos necesarios para

---

<sup>12</sup> Conviene precisar que si bien el notario público no es un funcionario público como sí lo sería un juez o trabajador administrativo, este tiene facultades públicas que fueron conferidas por la el Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado.

acreditar que un bien mantiene la calidad de propio en vigencia del régimen de gananciales es el documento judicial, el que, como su mismo nombre nos indica, se emite en mérito a un proceso judicial.

Primero, de acuerdo inciso 1 del artículo 311 del Código Civil existe una presunción de ganancialidad, la cual solo puede quebrada si se prueba lo contrario. Para probar algo se necesita la presentación de diversa documentación que acrediten que, en efecto, el bien va a continuar siendo propio, no bastando con la mera declaración de los privados. Lo mencionado se encuentra en línea con lo establecido por el Tribunal Registral por el Precedente de Observancia Obligatorio del II Pleno Registral, en el que expresó que:

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

En vista de ello, entonces, queda claro de que la solo voluntad de los privados es insuficiente para acreditar dicho hecho antes Registros Públicos, por lo que se requiere de mayor documentación que, necesariamente, va a tener que ser sometida a una respectiva valoración un juez, ello en mérito de las funciones que le han sido atribuidas a este funcionario público.

Segundo, la vía notarial, arbitral y administrativa no tienen la misma amplitud facultades que la vía judicial, puesto que la legislación ha previsto que cada una de ellas pueda realizar determinados procedimientos en el ámbito de su competencia, de modo que el accionar de estas se limitará a lo que la ley haya otorgado.

En base a ello, opinamos que el proceso en específico que se tendría que seguir sería el proceso judicial de bien propio. A través de este proceso, el juez a raíz de las pruebas que se apersonen valorará y evaluará si corresponde que el bien se repute de titularidad de uno de los cónyuges o de lo contrario, considere que lo presentado no sea suficiente o relevante para dictaminar ello, de modo que el bien, por disposición normativa del Código Civil tendrá que mantener como uno de calidad social.

## 6 CONCLUSIONES

- En primer lugar, la postura adoptada en el CCXX Pleno Registral genera cuestionamientos sobre el análisis realizado a los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que deja entrever que se otorga al Reglamento una facultad de conversión de calidad del bien (de social a propio) que el Código Civil no contempla.

En esa línea, se evidencia que los Registros Públicos podrían estar contraviniendo una norma jerárquicamente superior, como lo es el Código Civil, al considerar que un bien considerado propio pase a ser considerado social cuando se edifica sobre él durante la vigencia del régimen de gananciales.

- En segundo lugar, discrepamos con lo establecido en el Pleno respecto a que la accesión inversa se produce por "imperio de la ley". Si nos remitimos a la redacción del Código Civil, no se puede inferir esta afirmación, ya que su redacción se limita a reconocer el carácter social de la edificación realizada con el patrimonio de la sociedad de gananciales sobre el terreno de uno de los cónyuges.

- En tercer lugar, la normativa contempla excepciones a la presunción legal de propiedad establecida en el artículo 954 del Código Civil y al principio de especialidad previsto en el Título Preliminar del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, como el derecho de superficie. Por lo tanto, consideramos que para este tema se debería realizar la apertura de una partida especial para la edificación, vinculada a la partida del predio, lo cual evitaría romper con el principio de especialidad que rige la labor registral.
- En cuarto lugar, para acreditar que un bien conserva la calidad de propio, no basta con la simple declaración de las partes para proceder a su inscripción. El Registro requiere la presentación de un documento público que lo acredite, siendo el documento judicial el adecuado para este propósito, el cual sería producto de haberse sometido al proceso judicial de declaración de bien propio. Proceso en el que un juez realizará la respectiva valoración de las pruebas que se presenten.



## 7 BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, B. (2019). *Regímenes patrimoniales del matrimonio*. Gaceta Jurídica.

CCXX Pleno Registral (2019, 12 y 13 de diciembre).  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398852/CCXX-PLENO-TR-SUNARP.pdf>

CCLVI Pleno Registral (2022, 01 de abril).  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3008529/CCLVI%20Pleno%20del%20Tribunal%20Registral%20-%20SUNARP.pdf>

Congreso de la República. (1994, 16 de octubre). Ley N° 26366. Por la que se expide la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.  
<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Del Risco, L. (2017). El Derecho de Superficie. *Ius Et Veritas*, (54), pp. 210-234.  
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201702.011>

Echecopar, L. (2019). *Régimen Legal de Bienes en el Matrimonio*. Gaceta Jurídica.

Garzatua, J. (2021). Edificación social sobre terreno propio de uno de los cónyuges: Problemática derivada del régimen patrimonial del matrimonio. A propósito del caso de la declaración de bien propio (Casación N° 4640-2018-Arequipa). *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 93 (12), pp. 151-172.

Huerta, O. (Coord.). (2017). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Grijley.

II Pleno Registral (2003, 29 y 30 de noviembre de 2002).  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398605/II-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603475211>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019, 25 de enero). Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Por el cual se expide el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Diario Oficial El Peruano.  
[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/320709/DS\\_004-2019-JUS.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/320709/DS_004-2019-JUS.pdf)

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2021). *Manual sobre el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General*. Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria.  
[http://www.minedu.gob.pe/transparencia/2021/pdf/TUO\\_27444-PROCED\\_ADMINISTRA-Final.pdf](http://www.minedu.gob.pe/transparencia/2021/pdf/TUO_27444-PROCED_ADMINISTRA-Final.pdf)

Ortiz, J. (2020). ¿El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios le puede ganar al Código Civil?, Instituto Pacífico, *número 77*, pp. 281-288.

Ortiz, J. (2023). *Los principios que rigen la actividad registral*. Instituto Pacífico.

Resolución N° 1978-2022-SUNARP-TR (2022, 23 de mayo). Tribunal Registral de Arequipa (Roberto Carlos Luna Chambi).

Rubio, M. (2017). *El sistema jurídico: Introducción al Derecho*. Fondo Editorial PUCP.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012, 19 de mayo). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Por la cual se expide el Texto Único Ordenado del Reglamentos General de los Registros Públicos.

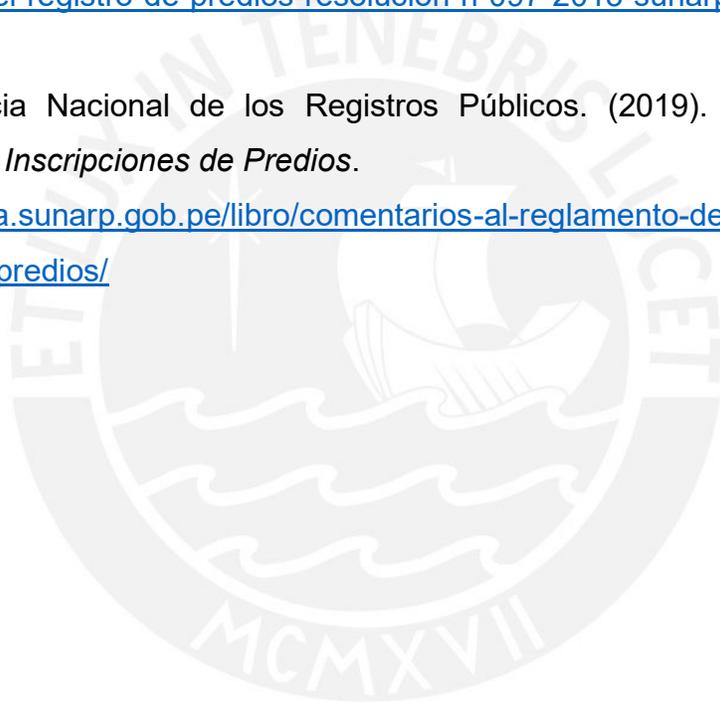
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1660515/RES.%20126-2012-SUNARP-SN.pdf?v=1612757408>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013, 04 de mayo). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN. Por la cual se expide el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Diario Oficial El Peruano 494209.

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2019). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones de Predios*.

<https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>





PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 23 de mayo de 2022.

**APELANTE** : **VÍCTOR HUGO RIQUELME AGUILAR**  
**TÍTULO** : **N.° 3680861 del 30.12.2021**  
**RECURSO** : **N.° 006555 del 08.04.2022**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - AREQUIPA**  
**ACTO** : **RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN**  
**SUMILLA** :

### **FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES.**

*“Procede rectificar la calidad de propio a social de una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges cuando conforme al título archivado la obra se realizó en fecha posterior a la celebración del matrimonio”.*

### **DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**

*“La independización a diferencia de la declaratoria de fábrica, importa una modificación del bien, por lo que si el dominio del inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, deben intervenir ambos cónyuges al amparo del artículo 315 del Código Civil y el artículo 14 y 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.*

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Rectificación de Calidad de Bien, en los inmuebles inscritos en las partidas registrales N°s. 11112526, 11427335, 11427337 y 11427338 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 12024 del 29.12.2021 extendida ante notario público de Arequipa, Rubén Bolívar Callata.

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

- Copia certificada del acta de matrimonio del 07.06.2008, expedida por el departamento de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Sachaca.

Mediante reingreso por subsanación del 01.03.2022, se acompaña:

- Escrito de subsanación del 28.02.2022.
- Declaración Jurada del 25.05.2022 suscrita por Bertha Cruz Mamani de Motta, con firma certificada por el notario público de Arequipa, Rubén Bolívar Callata.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa, Sandra Mónica Torres Manrique, en los siguientes términos:

“(…)

### **ANTECEDENTES**

*Se solicita rectificación de calidad de bien en las partidas 11112526, 11427335, 11427337 y 11427338*

### **ANÁLISIS DEL REINGRESO**

*Visto el escrito presentado se señala:*

*- El usuario manifiesta que la fecha de celebración del matrimonio a sido anterior a la inscripción de adjudicación por lo que el bien es social.*

*Al respecto se indica, que el instrumento público que acredita la adquisición del inmueble a favor del titular registral (adjudicatario) tiene como fecha 30/11/2007 es decir es de fecha anterior a la celebración del matrimonio, en tal sentido el inmueble mantiene la CALIDAD DE BIEN PROPIO y conforme se considera en la legislación peruana, ya que la inscripción en transferencias de dominio no es constitutiva (art. 949 del CC).*

*- El usuario señala que no existe declaración de parte de Víctor Francisco Motta Rospigliosi que se mantiene como bien propio, ni existe inscripción de separación de patrimonios entre los cónyuges. Al respecto se señala que la inscripción de fábrica y régimen de propiedad exclusiva y común son asientos legítimos en la cual su titular registral lo efectuó sin enervar la calidad del bien con la que obra inscrita, es decir BIEN PROPIO.*

*En tal sentido, siendo que este despacho no puede establecer la fecha de inicio de la obra a efecto de enervar la calidad del bien con que obra inscrito el mismo (bien propio) al ser el presente trámite no de naturaleza judicial y considerando que la fecha de*

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

*adquisición del mismo ha sido anterior a la celebración del matrimonio, por lo que queda reiterado el pronunciamiento anterior.*

*- La declaración jurada unilateral presentada no acredita la calidad de bien social de los inmuebles.*

### **BASE LEGAL:**

*- Art.79 del RIRP señala “... En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio”.*

*- El CCXX Pleno 1 del Tribunal Registral se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria: Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; “Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce —por imperio de la ley— la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio”*

*- Res. 206-2019-SUNARP-TR-L “No procede rectificar la calidad de propio a social de una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges cuando conforme al título archivado la obra se inició en fecha anterior de la celebración del matrimonio”.*

*(...)”*

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La señora Bertha Cruz Mamani de Motta, solicita la rectificación de calidad de bien en las partidas referidas mediante instrumento público unilateral otorgado por la cónyuge del titular y la partida de matrimonio. Asimismo, vista la partida N° 11112526, se aprecia que el titular del bien adquirió el mismo a título de bien propio (antes de contraer matrimonio); sin embargo, obra la inscripción de la declaratoria de fábrica del inmueble, declarada por el titular registral.
- Visto el legajo respectivo, se puede apreciar que si bien la fecha de terminación de la obra declarada ocurre durante la vigencia de la sociedad de gananciales, no se puede determinar la fecha de inicio de la obra, en tal sentido, entendiéndose que lo solicitado se ampara en el artículo 79 del reglamento referido, el titular registral tampoco habría desvirtuado que el inmueble mantiene la condición de bien propio, por

## **RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR**

lo que deberá de aclarar respecto a las dos situaciones señaladas para continuar la calificación.

- Las dos situaciones a que hace mención la registradora en la esquila de observación, fueron subsanadas por el recurrente, primero adjuntando declaración jurada de la señora Bertha Cruz Mamani de Motta y un escrito donde se hace mención que el bien inmueble ubicado en la Urbanización Casa Lago San José, Quinta 3, Manzana A Lote 17, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, es un bien de la sociedad de gananciales / bien social, porque no existe declaración de parte del titular registral Víctor Francisco Motta Rospigliosi que mencione que es un bien propio, puesto que la declaratoria de fábrica se registró en los Registros Públicos de Arequipa dentro del matrimonio y la fábrica fue edificada igualmente dentro del matrimonio.
- Seguidamente se nos indica que no se puede establecer la fecha de inicio de obra, a efecto de enervar la calidad e bien con que obra inscrito el mismo (bien propio) al ser el trámite no de naturaleza judicial y considerando que la adquisición del bien ha sido anterior a la celebración del matrimonio, por lo que queda reiterado el pronunciamiento anterior (esquila de observación del 18.02.2022). Sin embargo, si bien es cierto que no se puede determinar la fecha de inicio de la obra, se debe tener en cuenta que con la presentación del título 1204809 el 23.05.2019 se inscribió la declaratoria de fábrica vía regularización en el asiento B00002 de la partida N° 11112526, dando lugar a la independización de las secciones 1, 2 y 3; es decir la declaratoria de fábrica se realizó dentro del matrimonio, por lo que lo invocado por Bertha Cruz Mamani de Motta se ampara de acuerdo a lo previsto en el artículo 79 del RIRP, puesto que el titular registral tampoco ha desvirtuado que el inmueble mantiene la calidad de bien propio.
- Por otra parte, la Registradora no ha advertido lo señalado en el escrito de subsanación de observaciones, ya que si bien es cierto la obra culminó en el año 2010, también se puede verificar que la independización del terreno se realizó a favor de Asociación de Vivienda Equipo Casa Propia se realizó el 04.02.2008, mientras que la adjudicación del inmueble a favor del titular registral (Víctor Francisco Motta Rospigliosi), fue el 30.11.2007, presentado para su inscripción el 22.05.2008 bajo el título 2008-40896 e inscrita el 24.06.2008, mientras que el matrimonio celebrado con Bertha Cruz Mamani de Motta, se efectuó el 07.06.2008 ante la Municipalidad

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

Distrital de Sachaca, por lo que consideramos que existe presunción legal que el inicio de la obra fue posterior a la inscripción de fecha 24.06.2008 y se edificó dentro del matrimonio que fue el 07.06.2008, es decir la inscripción se realizó 17 días después de la celebración del matrimonio.

- La presente apelación se fundamenta en lo establecido en el artículo 310 del Código Civil, que señala que cuando la sociedad conyugal se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce por imperio de la Ley la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. En el caso de autos, el titular registral al efectuar la regularización de la fábrica, no ha desvirtuado que el inmueble mantiene la condición de bien propio, porque al efectuar la regularización de la fábrica ya tenía la condición de casado por haber contraído matrimonio civil con Bertha Cruz Mamani de Motta el 07.06.2008 y la culminación de la construcción fue en el mes de enero del año 2010, trámite efectuado y declarado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- Asimismo, conforme al CCXX del Pleno del Tribunal Registral en el cual se aprobó el precedente de observancia obligatoria mediante el cual se efectúa la interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del RIRP, en el cual se señala que cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de la sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce la conversión en social de todo el inmueble, en el caso de autos se edificó el inmueble dentro del régimen de la sociedad de gananciales, y no se acreditó por parte del titular registral, que se mantiene la condición de propio, porque no fue adquirido o adjudicado por el titular registral por herencia, legado o donación, asimismo, al no existir una escritura pública de separación de patrimonios, el bien inmueble está dentro de la sociedad de gananciales y pertenece a la sociedad conyugal.
- Por otra parte, la registradora hace mención a la Resolución N° 206-2009-SUNARP-TR-L, manifestando que: *“No procede rectificar la calidad de propio a social de una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges cuando conforme al título archivado la obra se inició en fecha anterior de la celebración del matrimonio”*; en cuyo caso la Registradora se contradice respecto a la primera observación, en la cual se indica que no se puede determinar la fecha de inicio de la obra, situación que debe ser merituada por el Tribunal Registral, considerando que por ser un trámite de regularización de fábrica y los antecedentes registrales que

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

hicimos mención en la presente apelación, el inicio de la obra se desarrolló dentro del matrimonio y la culminación de la construcción fue en el mes de enero del 2010.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 11112526** del Registro de Predios de Arequipa, obra inscrito el predio urbano ubicado en la Urb. Casa Lago San José, Mz. A Lote 17, Quinta 3, del distrito, provincia y departamento de Arequipa.
  - ❖ En el Asiento C00002 corre inscrito el asiento de adjudicación otorgado a favor de Víctor Francisco Motta Rospigliosi, con estado civil divorciado, inscrito en mérito a los documentos que obran en el título archivado 40896 del 22.05.2008.
  - ❖ En el Asiento B00002 corre inscrito el asiento de declaratoria de fábrica vía regularización, en el cual se declara la existencia de una edificación de tres pisos y azotea, obra terminada en enero del año 2010; inscrita en mérito al título archivado 1204809 del 23.05.2019.
  - ❖ En el Asiento B00003 corre inscrito el reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, inscrito en mérito al título archivado 1204809 del 23.05.2019.
  - ❖ En el Asiento B00005 corre inscrita la independización de 3 secciones, bajo el siguiente detalle:
    - En la **partida registral N.° 11427335** obra inscrita la Sección 1,
    - En la **partida registral N.° 11427337** obra inscrita la Sección 2; y,
    - En la **partida registral N.° 11427338** obra inscrita la Sección 3.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval.

De lo expuesto y del análisis del caso, con el informe oral del abogado Víctor Hugo Riquelme Aguilar llevado a cabo el 22.04.2022 a través de la plataforma *Google meet*, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

- Si a la declaratoria de fábrica en vía de regularización inscrita en el asiento B00002 de la partida 11112526 del Registro de Predios de Arequipa, le resulta aplicable lo previsto en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y si corresponde extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.
  
- Cuando el inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal ¿se requiere la intervención de ambos cónyuges para efectos de la independización de las unidades inmobiliarias?

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la rectificación de calidad del bien, respecto a los inmuebles contenidos en las partidas N° 11112526, 11427335, 11427337 y 11427338 del Registro de Predios de Lima, cuyo dominio actualmente recae en Víctor Francisco Motta Rospigliosi, según consta en el asiento C00002 de la partida N° 11112526, y trasladada a las partidas independizadas 11427335, 11427337 y 11427338; y en consecuencia, incluir como titular registral a Bertha Cruz Mamani de Motta, por cuanto la edificación del inmueble se realizó durante la vigencia del matrimonio.

La Registradora Pública formula observación indicando que no se puede determinar la fecha del inicio de la edificación ya que de acuerdo al título archivado de la declaratoria de fábrica realizada por vía de regularización, se advierte que únicamente consta la fecha de finalización de la obra, por lo que no se puede determinar que el inicio de ésta se haya producido durante la vigencia del matrimonio.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 75 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP):

*“Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. 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 modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad”*

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

3. Ahora bien, el concepto de inexactitud registral comprende dos supuestos básicos:

**a)** Que la inexactitud provenga de errores cometidos en la extensión de algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP.

**b)** Que la inexactitud provenga de causas distintas a los errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación de título modificatorio posterior, que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

4. En el primer supuesto, si el error es material, la rectificación se realizará conforme a lo señalado en el artículo 82<sup>1</sup> del RGRP. Si el error es de concepto, entonces la rectificación se va a realizar a pedido de parte - salvo el supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 76<sup>2</sup> del RGRP, en que es de oficio-, y en mérito al título archivado, cuando resulta claramente del mismo. Si no resultara claramente del título archivado, entonces la rectificación se hará mediante la presentación de un nuevo título, con la intervención de todos los interesados o mediante resolución judicial (artículo 84 del RGRP).

Así el error, 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.

5. La inexactitud registral proveniente de la discordancia entre la información registrada y publicitada por el Registro, y la realidad extrarregistral, que no se origina por defecto en la calificación o en la forma de extender un asiento registral, sino por hechos que escapan a la institución registral, deben encontrar su corrección, con la presentación del título modificatorio

---

<sup>1</sup> **Artículo 82.- Rectificación de error material**

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado salvo que este no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII del Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

<sup>2</sup> **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**

(...) En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito. (...).

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

que permita concordar la publicidad registral con lo realmente existente.

Así de acuerdo al Reglamento, el título modificatorio puede consistir en:

- a) Instrumento Público<sup>3</sup> conforme al Principio de Titulación Auténtica contenido en el artículo 2010 del Código Civil y artículo III del Título Preliminar del RGRP; instrumento en el que constará el acuerdo unánime de todos los interesados en el que reconozcan las imprecisiones cometidas a causa de la redacción inexacta, imprecisa o ambigua del título que dio mérito a la inscripción.
  - b) Por Resolución Judicial, cuando esta voluntad unánime no puede conseguirse; siendo en este supuesto el juez, el que dirima esta controversia.
6. Sin embargo, el artículo 85<sup>4</sup> del RGRP, también permite la rectificación mediante la presentación de “documentos fehacientes”.

La característica esencial de los “documentos fehacientes”, es que son instrumentos que contienen información a la que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. En dicho artículo se enuncian dos casos frecuentes como son: la copia legalizada de documentos de identidad y partidas del Registro de Estado Civil, dejando una formulación abierta para otros documentos que pudieran tener tales efectos probatorios indubitables.

Otra característica esencial, es el hecho de que estos documentos fehacientes, no sean documentos negociales, o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provengan de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente (que hace fe por sí misma), no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente. En tal sentido, los documentos fehacientes, no son documentos negociales sino documentos en los que no intervienen

---

<sup>3</sup> Excepcionalmente cuando el título inscrito por autorización expresa de disposición normativa, haya sido registrado en virtud de instrumento privado, el título modificatorio podrá guardar la misma formalidad.

<sup>4</sup> **Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**

“Cuando la rectificación 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”.

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

las partes de la relación jurídica sustantiva, puesto que, caso contrario, la voluntad de rectificación debería ser expresada por ellas en un instrumento público.

7. El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

***“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.” (Resaltado nuestro).*

Lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil<sup>5</sup>, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Predios, tal como se reconoce en el artículo 14 del mismo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.<sup>6</sup>

8. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, vemos que en el título archivado

---

<sup>5</sup> **Artículo 315.- Disposición de los bienes sociales**

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

<sup>6</sup> **Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges**

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social, deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por si o mediante representación.

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

40896 del 22.05.2008 obra contenida la documentación que dio mérito a la extensión del asiento de adjudicación, en el cual obra el parte notarial de la escritura pública N° 3146 del 30.11.2007 celebrada ante notario público de Arequipa, José Luis Concha Revilla, que contiene la transferencia otorgada por la Asociación de Vivienda Equipo Casa Propia adjudica a favor de Víctor Francisco Motta Rospigliosi, de **estado civil divorciado**, el inmueble inscrito en la partida N° 11112526 del Registro de Predios de Arequipa, que posteriormente se independiza en las partidas N° 11427335, 11427337 y 11427338.

Sin embargo, el solicitante acompaña a calificación el parte notarial de la escritura pública N° 12024 del 29.12.2021 extendida ante notario público de Arequipa, Rubén Bolívar Callata, así como la copia certificada del acta de matrimonio del 07.06.2008, expedida por el departamento de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Sachaca; verificándose del contenido de la escritura pública que ratifica la adquisición y la independización realizada por Víctor Francisco Motta Rospigliosi, infiriéndose la afirmación que sostiene la cónyuge, en el sentido que la adquisición se habría producido dentro de la vigencia del matrimonio.

Así, del contenido de la referida partida de matrimonio, se aprecia que fue celebrada el **07.06.2008**, mientras que la escritura pública de adjudicación fue otorgada el **30.11.2007**; con lo cual podemos apreciar que la adquisición fue realizada con anterioridad a la celebración del matrimonio y no como declara la cónyuge.

Por lo que no resulta relevante para estos efectos, que la presentación del título 40896 que dio mérito a la extensión del asiento C00002, fuera presentado el 22.05.2008 e inscrito el 24.06.2008, fecha posterior a la celebración del matrimonio, puesto que en el ámbito registral la fecha cierta del contrato de compraventa y por lo tanto, de la transferencia de la propiedad, no será la fecha que las partes han manifestado en la minuta o en el contenido de la escritura pública, ni mucho menos la fecha de su presentación e inscripción en el Registro, **sino la fecha en que el contrato ha merecido fe de su realización, es decir, la fecha de la escritura pública**, salvo que la minuta tenga fecha cierta, lo cual no se configura en el presente caso.

9. Sin perjuicio de lo anterior, la Registradora también cuestiona que al no poder acreditarse la fecha de iniciación de la construcción no resultaba

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

posible atender la solicitud presentada.

Por lo que corresponde determinar si a la declaratoria de fábrica en vía de regularización inscrita en el asiento B0002 de la partida 11112526 del Registro de Predios de Arequipa, le resulta aplicable lo previsto en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y si corresponde extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

**10.** En alusión a lo anterior, el artículo 79 del RIRP, establece lo siguiente:

***“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica***

*El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.*

*Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.*

***En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.***

*Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.” (Resaltado nuestro).*

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

mantiene la calidad de propio.

Esto debe ser concordado con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019, que establece:

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

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

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

11. De acuerdo a los antecedentes registrales anteriormente descritos, se advierte que el inmueble *submateria* fue adquirido por su titular Víctor Francisco Motta Rospigliosi declarando que su estado civil era divorciado, mediante escritura pública de compraventa de fecha 30.11.2007, vale decir con anterioridad a la celebración del matrimonio, realizado el 07.06.2008; consecuentemente el bien inmueble sobre el que se efectuó la edificación fue adquirido a título de bien propio.

Asimismo, en el asiento B00002 se ha registrado la declaratoria de fábrica del inmueble, por lo que revisado el título archivado N° 1204809 del 23.05.2019, en virtud del cual se extendió dicho asiento, se aprecia Formulario Registral N° 2, Ley 27157 en cuya parte relativa a la constatación de fábrica se ha señalado como fecha de culminación de la obra: **Enero del año 2010.**

A raíz de la inscripción del reglamento interno y con ello la constitución del régimen de propiedad exclusiva y común se crean las unidades inmobiliarias números 1, 2 y 3, independizadas en las partidas 11427335, 11427337 y 11427338, respectivamente.

12. Verificada la copia certificada de la partida de matrimonio adjuntada, se aprecia que Víctor Francisco Motta Rospigliosi y Bertha Cruz Mamani de

## **RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR**

Motta, contrajeron matrimonio el 07.06.2008.

Teniendo en cuenta que la construcción de la fábrica culminó en el año 2010, esto es, durante la vigencia de la sociedad de gananciales, se presume, que dicha fábrica fue constituida a costa del caudal social, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 310 y artículo 311 inciso 1 del Código Civil, ya citados.

En consecuencia, corresponde rectificar el asiento C00002 de la partida N° 11112526 del Registro de Predios de Arequipa, debiéndose extender el dominio del inmueble, a favor de sociedad conyugal conformada por Víctor Francisco Motta Rospigliosi y Bertha Cruz Mamani de Motta.

- 13.** No obstante, se verifica que luego de la inscripción de la declaratoria de fábrica, se procedió a la independización del inmueble inscrito en la partida N° 11112526 del Registro de Predios de Arequipa, al encontrarse sujeto al régimen de Propiedad Exclusiva y Común, creándose las Secciones 1, 2 y 3, contenidas en las partidas N° 11427335, 11427337 y 11427338 del Registro de Predios de Arequipa, respectivamente.

En ese sentido, el artículo 59 del RIRP regula los requisitos generales que se requieren para la independización y el artículo 61 del mismo reglamento señala los requisitos en el supuesto que se trate de independizaciones de predios urbanos por regularización de edificaciones, como es el caso que se presenta.

Así, la independización es un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la partida matriz - importando una modificación registral del bien- las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario, para lo cual resulta necesario contar con el consentimiento de los propietarios para el nacimiento de estas nuevas unidades inmobiliarias en el Registro, distintas al bien originario obrante en la partida matriz.

De esta manera, teniendo en cuenta que las consecuencias que genera la independización sí implican una modificación del bien, el RIRP exige que conste la intervención del propietario del predio.

Aunado a lo señalado, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo,

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

Entonces, podemos señalar que la independización modifica la apariencia tabular del bien, significando una modificación sustancial ante el Registro, esto es, una modificación jurídica del predio. Esta eficacia modificatoria, por ende, determina que se trate de un acto de disposición.

14. Así, el artículo 315 del Código Civil, dispone:

*“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales”.*

Como vemos, para el caso de bienes inmuebles, se exige la intervención conjunta de los cónyuges cuando los actos son de disposición.

En concordancia con las normas contenidas en nuestro Código Civil, el artículo 14 del RIRP, que regula la inscripción de predios, ha establecido lo siguiente:

*“Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges, por sí o mediante representación.”*

Como puede apreciarse, de manera reiterada, tanto en la norma sustantiva como en las normas registrales se ha establecido la necesaria participación de ambos cónyuges para los actos de disposición de bienes sociales. Siendo, por tanto, deber de las instancias registrales, verificar que, en todo acto de disposición de predios de propiedad de la sociedad conyugal, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, hayan intervenido ambos cónyuges.

Así, del contenido de la cláusula cuarta de la escritura pública N° 12024 del 29.12.2021, se advierte que la señora Berha Cruz Mamani de Motta, ratifica la independización efectuada por su cónyuge, en tal sentido, se ha cumplido con lo indicado en el presente fundamento.

Por lo que la rectificación solicitada también debe ser materia de inscripción

## RESOLUCIÓN N°1978-2022-SUNARP-TR

en el asiento C00001 de las partidas independizadas N° 11427335, 11427337 y 11427338 del Registro de Predios de Arequipa, al haber sido ratificado por la solicitante, conforme consta en la escritura pública presentada a calificación.

En ese sentido, debe **revocarse la observación** formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada al título apelado y, **DISPONER** la inscripción del título apelado, previa verificación del pago de los derechos registrales, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:  
LUNA CHAMBI Roberto  
Carlos FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 23/05/2022 11:00:25-0500



Firmado digitalmente por:  
ALMENARA SANDOVAL Jorge  
Luis FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 23/05/2022 11:58:53-0500



Firmado digitalmente por:  
OJEDA PORTUGAL Luis  
Eduardo FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 23/05/2022 09:52:40-0500