



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 25 de marzo 2021

APELANTE : **CONSTANTINO ROJAS FERNÁNDEZ.**
TÍTULO : N° 1907468 del 27/10/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 003829 del 29/01/2021.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTOS : Inscripción de divorcio.
SUMILLA :

DIVORCIO NO ES ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Conforme a lo previsto por el numeral 1 del artículo 2019, son inscribibles en el Registro de Predios los actos o contratos que importen una mutación en los derechos reales inscritos. En tal sentido, el divorcio no es un acto inscribible en el Registro de Predios porque no implica en sí mismo mutación en los derechos reales inscritos, siendo que el acto inscribible es la consecuencia del divorcio como es la adjudicación de los bienes por liquidación de la sociedad de gananciales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la disolución del vínculo matrimonial¹ que existió entre Grethel Carla Martínez Talavera y Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, sobre el área de 83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular, registrada en la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, en mérito al título archivado N° 10325 del 25/05/2007.

Resulta pertinente señalar que, con el recurso de apelación, el administrado precisó su rogatoria indicando expresamente que solicita inscribir la disolución del vínculo matrimonial o que se extienda un asiento aclaratorio en el que se precise que Grethel Carla Martínez Talavera no es propietaria del predio (zona de parqueo vehicular) antes mencionado.

Para tal efecto, se presentó solicitud de inscripción suscrita por Constantino Rojas Fernández, el 26/10/2020.

Con el reingreso del 26/11/2020, se adjuntó escrito de subsanación suscrito por Constantino Rojas Fernández.

Con el reingreso del 17/12/2020, se acompañó escrito de subsanación suscrito por Constantino Rojas Fernández.

¹ Así consta en la solicitud de inscripción de título (Formulario verde).



RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

Con el reingreso del 14/01/2021, se anexó escrito de subsanación suscrito por Constantino Rojas Fernández.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios del Callao Walter Augusto Recalde Morales observó el título en los términos siguientes:

Sírvase aclarar la rogatoria, por cuanto se solicita la inscripción del divorcio de GRETHEL CARLA MARTÍNEZ TALAVERA y CARLOS EDUARDO RODRÍGUEZ ESCUDERO, respecto del predio inscrito en la partida 70098292 del Registro de Predios del Callao, en mérito al título archivado 10325 del 25/05/2007. Al respecto, cabe indicar que del referido título archivado no se menciona al predio inscrito en la partida 70098292 precitado (en lo que respecta a la liquidación de la sociedad de gananciales). Por tanto, sírvase aclarar la rogatoria.

Respecto de lo señalado que la rogatoria solo se refiere a la publicidad del divorcio en la partida 70098292, es pertinente señalar que la misma no puede tener acogida registral en tanto carece de efectos reales para la referida partida registral además de encontrarse el divorcio debidamente publicitado en el registro pertinente (PERSONAL).

Con relación al escrito presentado en el nuevo reingreso, el mismo no desvirtúa lo señalado en la eschuela de observación, toda vez que la rogatoria no puede tener acogida registral al carecer el acto de efectos reales. Asimismo, el divorcio está debidamente publicitado en el Registro Personal respectivo. Como consecuencia de lo anterior, se reitera la observación transcrita.

Base Legal: Arts. 32, 33 y 40 del TUO del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- A través del título archivado N° 6742 del 15/06/2001, la sociedad conyugal conformada por Grethel Carla Martínez Talavera y Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, adquirió *–de su anterior propietario–* el 50% de acciones y derechos del predio *submateria*, inmueble que a la postre fue independizado en dos (2) unidades inmobiliarias, modificándose el área del predio y constituyéndose servidumbre de paso sobre la zona de parqueo vehicular, según consta en los asientos D00001 y B00003 de la partida N° 70098292 del Registro de Predios del Callao.
- Posteriormente, en mérito al título archivado N° 10325 del 25/05/2007, se solicitó la inscripción de la adjudicación del inmueble a favor de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y la disolución del vínculo matrimonial entre este último y Grethel Carla Martínez Talavera, quedando inscritos dichos actos en el asiento F00001 y C00003 de la partida N° 70222105 del Registro de Predios del Callao.

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L**

- Como resultado de las búsquedas de las propiedades registradas a nombre de Grethel Carla Martínez Talavera, resulta que la referida señora sigue ostentando la propiedad denominada servidumbre de paso sobre la zona de parqueo vehicular, inscritas en los asientos D00001 y B00003 de la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao; motivo por el cual, se solicita la inscripción de la disolución del vínculo matrimonial o en su defecto se extienda un asiento aclaratorio en el que se indique que Grethel Carla Martínez Talavera no es propietaria de la Zona de Parqueo Vehicular.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**Partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao.**

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble ubicado en la calle Antonio Raymondi N° 150 - 156 de la Urbanización San José, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima.

En el asiento 1-c) se registró primigeniamente el dominio del inmueble a favor la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Gustavo Rodríguez Paredes y Rosa Consuelo Escudero Hernández.

En el asiento B00002 se registró la anotación de independización del inmueble *submateria*, generándose las siguientes unidades inmobiliarias:

1. Unidad inmobiliaria denominada Casa A, ubicada en la calle Antonio Raymondi N° 150, Urb. San José, Bellavista, en la P.E. N° 70222105 del Registro de Predios del Callao.
2. Unidad inmobiliaria denominada Casa B, ubicada en la calle Antonio Raymondi N° 156, Urb. San José, Bellavista, en la P.E. N° 70222106 del Registro de Predios del Callao.

En el asiento B00003 se registró la modificación de área del inmueble, como consecuencia de las independizaciones efectuadas, quedando el predio reducido a un área remanente de 83.40 m², denominado Zona de Parqueo Vehicular.

En el asiento C00001 se registró la compraventa del 50% de cuotas ideales del área remanente que otorgó Luis Alberto Gustavo Rodríguez Paredes y Rosa Consuelo Escudero Hernández a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera.

En el asiento D00001 se registró la servidumbre de paso sobre el área remanente de 83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular.

Partida N° 70337706 del Registro Personal del Callao.



RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

En el asiento A00001 de la partida N° 70337706 del Registro Personal del Callao consta inscrita la separación legal de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera, en mérito a la Resolución consentida del 03/04/2003 expedida por el 17° Juzgado de Familia de Lima.

En el asiento A00002 de la citada partida consta inscrito el divorcio de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera, en mérito a la Resolución del 20/12/2003, expedida por el 17° Juzgado de Familia de Lima; aprobada por Resolución del 22/04/2004 expedida por la Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima. Así consta del título archivado N° 12215 del 15/06/2007.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el divorcio en un acto inscribible en el Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral efectuada por el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo 32 del citado reglamento establece los alcances de la calificación, precisando en el literal c) lo siguiente:

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

2. Los actos que son inscribibles en el Registro de Predios han sido descritos en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones el Registro de Predios, que dispone:

“(...) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.”

De la lectura del artículo precitado se colige que sólo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrables.



RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

3. Así, ANTONIO PAU PEDRON² señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

“(…) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos.

b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro -y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal- y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (…)”.

Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos, la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de inoponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

4. En el caso que nos convoca, se solicitó la inscripción de la disolución del vínculo matrimonial³ que existió entre Grethel Carla Martínez Talavera y Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, sobre el área de 83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular, registrada en la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, en mérito al título archivado N° 10325 del 25/05/2007.

Sobre la presente rogatoria, resulta pertinente señalar que, con el reingreso del 17/12/2020, el administrado reiteró *–expresamente–* que la solicitud tiene por objeto “(…) la inscripción de la disolución del vínculo matrimonial que existió entre doña Grethel Carla Martínez Talavera y don Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, sobre la zona de parqueo vehicular inscrita en los asientos B00003 y D00001 de la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao”.

No obstante, con el recurso de apelación del 29/01/2021, el interesado precisó su rogatoria indicando explícitamente que solicita inscribir la

² PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad Pontificia Comillas – Publicaciones, Madrid 1995, p. 192.

³ Así consta en la solicitud de inscripción de título (Formulario verde).



RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

disolución del vínculo matrimonial o que – *en su defecto*- se extienda un asiento aclaratorio en el que se precise que Grethel Carla Martínez Talavera no es propietaria de la zona de parqueo vehicular antes mencionada.

Como puede observarse, la pretensión principal del administrado es alcanzar *-en todo momento-* la inscripción del divorcio en la partida N° 70098292 del Registro de Predios del Callao.

Bajo tales consideraciones, la primera instancia denegó la inscripción señalando que no procede publicitar el divorcio en la partida N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, debido a que dicho acto carece de efectos reales.

Por lo tanto, corresponde a este colegiado determinar si el divorcio es un acto registrable en el Registro de Predios.

5. El matrimonio es la unión voluntaria de un hombre y una mujer que genera diversos derechos y obligaciones así como el nacimiento del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales⁴ en el que coexisten bienes propios de cada uno de los cónyuges y bienes comunes de la sociedad conyugal.

El divorcio, por su parte, es el acto que disuelve el vínculo del matrimonio y pone fin al régimen patrimonial de la sociedad de gananciales, de acuerdo con lo previsto por el numeral 3 del artículo 318 del Código Civil.

6. Por su parte, en el Registro Personal se publicitan aquellos actos que atañen directamente a la persona y cuyo conocimiento es relevante para terceros, precisando el artículo 2030 del Código Civil que, entre otros actos, se inscriben en este Registro:

“(…)

6. Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación.

(…)”.

Tenemos entonces que el Código Civil ha establecido expresamente que el divorcio constituye un acto inscribible en el Registro Personal.

7. Ahora bien, es necesario señalar que los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación y la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados en el artículo 2019 del Código Civil:

“**Artículo 2019:** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

⁴ Salvo que se haya optado el Régimen de Separación de patrimonios según lo establece el artículo 295 del Código Civil.

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L**

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 verosímilmente 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”.

Conforme a lo previsto por el numeral 1 del artículo 2019, se inscriben en el Registro del departamento donde está ubicado el inmueble: *“Los actos y contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles”*. Si bien el divorcio pone fin al matrimonio y al régimen de sociedad de gananciales, dicho acto no conlleva en sí la modificación de los derechos reales inscritos cuya titularidad le corresponde a la sociedad de gananciales, pues para ello se requiere la liquidación del patrimonio social y la adjudicación de los bienes, de lo que se tiene que no es el divorcio el acto registrable en el Registro de Predios, sino la consecuencia del divorcio que es la liquidación de la sociedad de gananciales y la adjudicación de los bienes. Este último acto es el que ocasiona la modificación en los derechos reales inscritos a los que se refiere el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil.

Así, en atención a las normas glosadas precedentemente, se arriba a la conclusión que el divorcio no es un acto inscribible en el Registro de Predios porque no implica en sí mismo mutación en los derechos reales inscritos, siendo que el acto inscribible es la consecuencia del divorcio como es la adjudicación de los bienes por liquidación de la sociedad de gananciales⁵.

Cabe señalar que si bien conforme a lo previsto en el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el rubro F) denominado otros “se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en lo demás rubros”, la norma exige expresamente que se trate de actos inscribibles en el Registro de Predios, lo que no ocurre con el divorcio.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia registral.

8. Sin perjuicio de lo antes mencionado, con el recurso de apelación, el administrado precisó su rogatoria, solicitando la exclusión como propietaria de Grethel Carla Martínez Talavera, respecto del área de

⁵ En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 836-2012-SUNARP-TR-L del 06/06/2012.

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L**

83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular, inscrita en la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, bajo el argumento que este ya se habría adjudicado a favor de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, conforme al título archivado N° 10325 del 25/05/2007.

En ese contexto, revisada la partida N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, se advierte que consta inscrito el inmueble ubicado en la calle Antonio Raymondi N° 150 - 156 de la Urbanización San José, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima.

La titularidad del predio *submateria* se registró primigeniamente a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Gustavo Rodríguez Paredes y Rosa Consuelo Escudero Hernández (asiento 1-c).

Seguidamente, el inmueble fue objeto de independización, generándose las siguientes unidades inmobiliarias (asiento B00002):

1.- Unidad inmobiliaria denominada Casa A, ubicada en la calle Antonio Raymondi N° 150, Urb. San José, Bellavista, en la P.E. N° 70222105 del Registro de Predios del Callao.

2.- Unidad inmobiliaria denominada Casa B, ubicada en la calle Antonio Raymondi N° 156, Urb. San José, Bellavista, en la P.E. N° 70222106 del Registro de Predios del Callao.

Cabe precisar, que el dominio de la unidad inmobiliaria denominada "Casa A"⁶ fue extendido *–originariamente–* a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera, mientras que la unidad inmobiliaria denominada "Casa B"⁷ a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Gustavo Rodríguez Paredes y Rosa Consuelo Escudero Hernández.

9. Continuando con el análisis de la partida matriz vinculada, se tiene que, como consecuencia de la independización, el predio quedó reducido a un área remanente de 83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular (asiento B00003).

A la postre, la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Gustavo Rodríguez Paredes y Rosa Consuelo Escudero Hernández, transfirieron el 50% de cuotas ideales respecto del área remanente inscrita en el asiento B00003 a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera (asiento C00001).

Acto seguido, sobre el área de 83.40 m², denominada Zona de Parqueo Vehicular se constituyó una servidumbre de paso (asiento D00001).

⁶ Actualmente, la titularidad le corresponde a Carlos Eduardo Rodríguez Escudero.

⁷ Actualmente, la titularidad le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Percy Alfredo Rodríguez Escudero y Vanessa Claudia Arellano Cabo.

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L**

Nótese, que a la fecha la sociedad conyugal conformada por Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera es titular del 50% de acciones y derechos del área remanente inscrita en la partida electrónica N° 70098292 del Registro de Predios del Callao.

10. Por otro lado, en el asiento A00001 de la partida N° 70337706 del Registro Personal del Callao consta inscrita la separación legal de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera, en mérito a la Resolución consentida del 03/04/2003 expedida por el 17° Juzgado de Familia de Lima. Asimismo, en el asiento A00002 de la partida en mención consta inscrito el divorcio de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y Grethel Carla Martínez Talavera, en mérito a la Resolución del 20/12/2003 expedida por el 17° Juzgado de Familia de Lima; aprobada por Resolución del 22/04/2004 expedida por la Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima (título archivado N° 12215 del 15/06/2007).

En ese sentido, visto el título archivado N° 12215 del 15/06/2007, que dio mérito a la extensión del acotado asiento A00002, se advierten las siguientes piezas procesales:

(...)
RESOLUCIÓN NÚMERO:
Lima, tres de abril del
Año dos mil tres. -

(...)
FALLO: Declarando FUNDADA la demanda corriente de fojas cuarenticinco al cuarentisiete; en consecuencia, separados legalmente a los cónyuges don Carlos Eduardo Rodríguez Escudero y doña Grethel Carla Martínez Talavera, suspendiéndose los deberes relativos al lecho y habitación, quedando subsistente el vínculo matrimonial; Apruébese la propuesta de convenio y su variación; en virtud de los siguientes términos. (...) **RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES: La cónyuge doña Grethel Carla Martínez Talavera cede el cien por ciento de las acciones y derechos que le corresponde sobre la propiedad ubicada en Calle Antonio Raymondi número 150 Urbanización San José Bellavista Callao, a favor de don Carlos Eduardo Rodríguez Escudero.** El automóvil marca Ford Taurus año mil novecientos noventiocho de placa de rodaje AF 7338 con tarjeta de propiedad número Y00117607 la recurrente cede el cien por ciento de las acciones y derechos que le corresponde sobre el citado mueble a favor de don Carlos Eduardo Rodríguez Escudero. Del automóvil marca Nissan Sentra año mil novecientos noventiuno de placa de rodaje KQ5903 con tarjeta de propiedad A0718311 del Registro de Propiedad Vehicular de la oficina registral de Lima y Callao el cónyuge cede el cien por ciento de las acciones y derechos que le corresponden sobre el bien mueble antes en mención a favor de la cónyuge doña GRETHEL CARLA MARTÍNEZ TALAVERA. El menaje ordinario del hogar quedará a favor de doña Grethel Carla Martínez Talavera pudiendo disponer de los mismos. (...).

(...)

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L****RESOLUCIÓN NÚMERO: QUINCE****Lima, veinte de diciembre del
Año dos mil tres. –**

(...)

FALLO: Declarando **DISUELTO EL VÍNCULO MATRIMONIAL** contraído doña **GRETHEL CARLA MARTÍNEZ TALAVERA con don CARLOS EDUARDO RODRÍGUEZ ESCUDERO** el veintisiete de diciembre de mil novecientos novecicinco por ante la Municipalidad Distrital de San Isidro Provincia y Departamento de Lima, **quedando SUBSISTENTES los regímenes establecidos en la sentencia de separación de cuerpos de fecha tres de abril del año en curso; (...).**

(...)."

Conforme a lo expuesto, podemos determinar que en el convenio de separación se consideró únicamente al inmueble ubicado en la calle Antonio Raymondi N° 150 de la Urbanización San José, Bellavista, Callao, predio que, conforme se indicó en el numeral 8 del análisis, está constituido por la unidad inmobiliaria denominada "Casa A", inscrita en la partida N° 70222105 del Registro de Predios del Callao, la misma que ya fue adjudicada a favor de Carlos Eduardo Rodríguez Escudero, en mérito al título archivado N° 10325 del 25/05/2007, que contiene las citadas piezas procesales.

Sin embargo, en la resolución judicial que aprueba el convenio de separación no se han considerado las acciones y derechos sobre el área remanente de 83.40 m2, inscrita en la partida matriz N° 70098292 del Registro de Predios del Callao, que también formaron parte de los bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

11. Sobre el particular, esta instancia adoptó, en el CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, el siguiente acuerdo:

INSCRIPCIÓN DE COPROPIEDAD COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Es inscribible en el rubro títulos de dominio la copropiedad que surge entre los cónyuges o ex cónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales.

La inscripción de la copropiedad en los registros de bienes se realizará en mérito a la inscripción efectuada en el Registro Personal, salvo que conforme al título archivado el bien haya sido adjudicado de modo distinto, en cuyo caso se efectuará conforme al título archivado.

Cuando el fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales se origina en la muerte de uno de los cónyuges, la inscripción de la copropiedad en los registros de bienes se efectuará en mérito a la partida de defunción, o de la anotación de sucesión intestada o ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales".

**RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L**

Cabe precisar que en el Pleno LXXXVII del Tribunal Registral⁸ se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

“TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

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

Criterio adoptado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

Este precedente fue precisado en el Pleno CIX⁹ de la siguiente manera:

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

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

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

12. Entonces, podemos concluir que la consecuencia de la extinción del régimen de sociedad de gananciales es que los bienes adquieren el estado de copropiedad, entonces los cónyuges o ex cónyuges pasan de tener una propiedad común a ser copropietarios de un bien o un conjunto de bienes, y es aquí donde se procede a la liquidación del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales para lo cual se realiza un inventario valorizado de todos los bienes.

El artículo 322 del Código Civil señala que, realizado el inventario, se pagan las obligaciones sociales, las cargas y después se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedan; el artículo 323 del citado código señala que son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos antes mencionados y **finalmente que los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.**

Los gananciales remanentes, producto de la extinción del régimen de sociedad de gananciales, tienen la calidad de copropiedad de los cónyuges, los que pueden dividirlos por mitad, o bien tratándose de bienes

⁸ Realizado en sesión ordinaria presencial el 13/4/2012 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10/5/2012.

⁹ Realizado sesión ordinaria modalidad presencial los días 28 y 29 de agosto de 2013.



RESOLUCIÓN No. 526 -2021-SUNARP-TR-L

que no se pueden dividir, pueden conservarlos en común conforme lo permite el artículo 988 del Código Civil.

Entonces, ya sea que nos encontremos frente a una adjudicación por mitad o en común a ambos cónyuges, estamos frente a un estado jurídico diferente del existente cuando aún estaba vigente el régimen de sociedad de gananciales, en el cual la división y partición no era permitida. En estricto estamos ante una situación de copropiedad, razón por la cual se permite la división por mitad entre ambos cónyuges.

13. Bajo esa premisa, encontrándose inscrito el divorcio en el Registro Personal y habiendo determinado del título archivado que las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida N° 70098292 del Registro de Predios del Callao no fueron adjudicadas a ninguno de los cónyuges, no resulta procedente excluir a la propietaria Grethel Carla Martínez Talavera, por el contrario *-de requerirlo el administrado-* deberá inscribirse en el Registro de Predios la copropiedad de dichas alícuotas a favor de ambos (25% de cuotas ideales a cada uno).

Por lo expuesto, corresponde **desestimar** el pedido del administrado.

Con la intervención de la vocal suplente Karina Rosario Guevara Porlles autorizada mediante Resolución N° 072-2021-SUNARP/PT del 12/3/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios del Callao, al título mencionado en el encabezado, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

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