



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 257 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 29 ENE. 2019

APELANTE : DANTE RAFAEL TANTALEAN GUILLÉN  
TÍTULO : N° 2324998 del 15/10/2018.  
RECURSO : H.T.D. N° 2533 del 23/11/2018.  
REGISTRO : Predios del Callao.  
ACTO : Rectificación de la calidad de bien.  
  
SUMILLA :

### RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

Procede extender la rectificación de la calidad de bien social a propio, si se acredita la presunción de bien propio, contenida en el inciso 3) del artículo 311 del Código Civil y se ha indicado dicha situación mediante instrumento público otorgado por el cónyuge adquiriente.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento c-2 de la ficha N° 27564 que continúa en la partida electrónica N° 70067114 del Registro de Predios del Callao, para efectos de señalar que el dominio fue adquirido por Maura Lucas Bardales de Alza en calidad de bien propio con sus hijos Carlos Alberto Alza Bravo, Rosario Milagros Alza Bravo y Eduardo Félix La Torre Bravo, y no en calidad de bien social con su cónyuge José Amador Alza Uriol, como se publicita.

Para tal efecto presentó solicitud de rectificación suscrita por Dante Rafael Tantalean Guillén.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao Sergio Obdine Segura Vásquez observó el título en los siguientes términos:

**TACHA SUSTANTIVA:** De conformidad con el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a tachar sustantivamente el presente título, por cuanto se solicita la rectificación del asiento 2-c) de la ficha N° 27564 del Registro de Predios del Callao, sin embargo, de la calificación efectuada no se encontró error alguno en el referido asiento que amerite la rectificación solicitada.

Del estudio de la rogatoria presentada, se verifica que se solicita rectificar la calidad del bien, que pase de bien conyugal a bien propio. Se procedió a verificar el título archivado N° 2857 del 23/11/93, el cual dio mérito a la inscripción del asiento 2-c) de la ficha N° 27564 que continúa en la partida N° 70067114 del Registro de Predios del Callao. En dicho asiento de inscripción se publicitó la titularidad de Maura Lucas Bravo Bardales de Alza, su cónyuge don José Amador Alza Uriol, sus hijos Carlos Alberto y Rosario Milagros Alza Bravo; y Eduardo Félix La Torre Bravo, dicha inscripción se realizó en calidad



de bien social conforme a lo señalado en el artículo 310 y artículo 311 del Código Civil.

Asimismo, debe tener en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 11 Pleno realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, el siguiente criterio: ACREDITACION DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO "Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa."



Este criterio se apoya, entre otros, en lo siguiente: Álex Plácido Vilcachagua señala que la jurisprudencia ha acentuado el carácter de esta presunción a favor de la sociabilidad al exigir de modo riguroso la prueba de que determinados bienes son propios de los esposos, pues tratando de salvaguardar el derecho de terceros, no admite que la propia declaración (confesión) -aún por escritura pública- de un cónyuge de haber realizado una adquisición con ~~dinero~~ del otro sea bastante para dar al bien adquirido carácter no social, por no ser suficiente dicha confesión para destruir la presunción.

El Tribunal Registral ha expresado en reiterada y uniforme jurisprudencia que si bien la manifestación del adquirente del inmueble, acompañada del asentimiento del otro cónyuge constituye un acto de reconocimiento de la calidad del inmueble como un bien propio, ~~no es menos cierto que dicha manifestación se efectúa desprovista de pruebas, incumpliéndose por ende con los requisitos necesarios para enervar los alcances de la presunción *iuris tantum* contenida en el artículo 311 del Código Civil.~~

Cabe señalar que la aplicación de este precedente, no debe excluir la aplicación de las presunciones establecidas en los incisos 2 y 3 del artículo 311 del Código Civil. Así, la sola declaración del cónyuge no es suficiente para señalar que el bien que se adquiere tiene la calidad de bien propio del otro cónyuge, debiendo adjuntar además los títulos idóneos que acrediten que el dinero que sirve para cancelar el precio del bien, tenga la calidad de propio, y por tanto, sea aplicable la presunción contenida en el inciso 2) del referido artículo 311 (...) "los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron".

De lo expuesto, la sola declaración de los cónyuges en la cláusula adicional al contrato de compra venta de 09-08-93 no acredita ni enerva la presunción de bien social del bien objeto de compraventa, por lo tanto el predio tiene la calidad de bien social, salvo prueba en contrario.

Base legal: Art. 302, 310, 311, 315, 319 al 323, Art. 2011 del Código Civil; artículos 32, 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución del Tribunal Registral N° 2305-2016-SUNARP-TR-L del 15/5/2016.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, que conforme al antecedente registral, en el título de dominio comparece José Amador Alza Uriol en nombre y representación de su hija Rosario Milagros Alza Bravo, por ejercer la patria potestad de la menor de edad, no constando su intervención en nombre propio; por ello entre los compradores no figura José Amador Alza Uriol sino únicamente Maura Lucas Bardales e hijos. Asimismo, debe considerarse que en la cláusula adicional se dejó expresa constancia que José Amador Alza Uriol solo intervino en representación de su menor hija y que el bien fue adquirido con dinero obtenido de la venta del predio ubicado en Jr. Noruega N° 2519, que corresponde a un bien recibido en donación y que por tanto no forma parte de la sociedad conyugal.



## ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 27564 que continúa en la partida electrónica N° 70067114 del Registro de Predios del Callao se encuentra inscrito el lote 17 manzana K-1, constituido por la casa habitación ubicada con frente a Las Garzas N° 140, urbanización San José, distrito de Bellavista, provincial constitucional del Callao.

En el asiento c-2 de la ficha corre registrado el dominio en favor de Maura Lucas Bardales de Alza, su cónyuge José Amador Alza Uriol e hijos Carlos Alberto Alza Bravo, Rosario Milagros Alza Bravo y Eduardo Félix La Torre Bravo. (Título archivado N° 2857 del 23/11/1993).

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿Cómo se acredita la presunción de bien propio a que se refiere el inciso 3 del artículo 311 del Código Civil?

## VI. ANÁLISIS

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

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII<sup>1</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine

<sup>1</sup> VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

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

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

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

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

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

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

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

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

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
  - b.1) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
  - b.2) Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificadorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

**6.** Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento c-2 de la ficha N° 27564 que continúa en la partida electrónica N° 70067114 del Registro de Predios del Callao, para efectos de señalar que el dominio fue adquirido por Maura Lucas Bardales de Alza en calidad de bien propio con sus hijos Carlos Alberto Alza Bravo, Rosario Milagros Alza Bravo y Eduardo Félix La Torre Bravo, y no en calidad de bien social con su cónyuge José Amador Alza Uriol, como se publicita.



## RESOLUCIÓN No. - 257-2019-SUNARP-TR-L

El registrador formuló tacha sustantiva señalando que la sola declaración de los cónyuges en la cláusula adicional del contrato de compraventa del 9/8/1993 no acredita ni enerva la presunción de bien social, por lo que el bien adquirido tiene la calidad de social, salvo prueba en contrario.

7. Ahora bien, en el régimen de la sociedad de gananciales pueden haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad conforme lo establece el artículo 301 del Código Civil.

De conformidad con el artículo 302 del Código Civil, son bienes propios de cada cónyuge:



- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
- 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
- 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
- 5.- Los derechos de autor e inventor.
- 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.
- 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.
- 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
- 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.

Con la finalidad de establecer la calidad de los bienes dentro del régimen de sociedad de gananciales, en el artículo 311 del Código Civil se han establecido ciertas reglas:

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.

Como se aprecia, si bien en el numeral 1 del artículo 311 se ha establecido que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario, no se indica qué clase de pruebas deben actuarse para acreditar lo contrario.

8. Sobre el particular, esta instancia aprobó como precedente de observancia obligatoria, en el II Pleno llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002<sup>2</sup>, lo siguiente:

### ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

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

Este criterio se apoya, entre otros, en lo siguiente<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 22/1/2003.

<sup>3</sup> Recogido de la Resolución N° 446-2012-SUNARP-TR-T del 1/6/2012.



- Apoyado en lo sostenido por Plácido Vilcachagua<sup>4</sup> se ha señalado que la jurisprudencia ha acentuado el carácter de esta presunción a favor de la sociabilidad al exigir de modo riguroso la prueba de que determinados bienes son propios de los esposos, pues tratando de salvaguardar el derecho de terceros, no admite que la propia declaración (confesión) -aún por escritura pública- de un cónyuge de haber realizado una adquisición con dinero del otro sea bastante para dar al bien adquirido carácter no social, por no ser suficiente dicha confesión para destruir la presunción.

- Este órgano colegiado ha expresado en reiterada y uniforme jurisprudencia que si bien la manifestación del adquirente del inmueble, acompañada del asentimiento del otro cónyuge constituye un acto de reconocimiento de la calidad del inmueble como un bien propio, no es menos cierto que dicha manifestación se efectúa desprovista de pruebas, incumpliéndose por ende con los requisitos necesarios para enervar los alcances de la presunción *iuris tantum* contenida en el artículo 311 del Código Civil.

**9.** Cabe señalar que la aplicación de este precedente, no se debe excluir la aplicación de las presunciones establecidas en los numerales 2 y 3 del artículo 311 del Código Civil.

Así se ha pronunciado en forma reiterada esta instancia registral mediante las Resoluciones N° 115-2005-SUNARP-TR-L y N° 530-2008-SUNARP-TR-L, cuyas sumillas indican lo siguiente:

#### **APLICACIÓN DE PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**

La aplicación del precedente aprobado por el Tribunal Registral sobre presunción de bien social, no debe excluir la aplicación de las presunciones establecidas en los incisos 2 y 3 del artículo 311 del Código Civil. En tal sentido, si la afirmación de uno de los cónyuges está provista de pruebas y elementos suficientes que desvirtúen la presunción establecida en el inciso 1 del mencionado artículo, corresponde inscribir el bien en calidad de bien propio.

La presunción establecida en el inciso 2 del artículo 311, en lo referente a los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición que los que se sustituyeron o subrogaron; esta presunción permite que los bienes propios puedan ser sustituidos por otros [cambiados], conservando estos el mismo carácter de propios. Un caso típico de esta presunción lo encontramos en los bienes permutados.

En relación al último supuesto del artículo 311 del Código Civil, en la Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-L, se ha señalado que no procede inscribir como bien propio al amparo del artículo 311 inciso 3 del Código Civil si no se ha acreditado la equivalencia entre el monto obtenido por la venta de bien propio y el monto pagado por el bien que se adquiere, prevaleciendo en estos casos la presunción establecida en el inciso 1 del artículo 311 del mismo.

Al respecto, Quispe Salsavilca<sup>5</sup> señala que "la prueba no requerirá actividad judicial para desvirtuar la presunción de socialidad, si inequívoca y directamente la fe pública constatará la situación descrita en el artículo 302 o los incisos 2 y 3 del artículo 311. Tal es el caso por ejemplo de la escritura pública de adquisición cuya fecha cierta es anterior a la celebración del matrimonio (en cuya partida figura su celebración posterior) o el caso en el cual, constando en instrumento público la transferencia y la cancelación del

<sup>4</sup> PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. *Temas de Derecho*. Colegio de Abogados de Lima. Lima Perú, 1997. Págs. 164 -165.

<sup>5</sup> QUISPÉ SALSAVILCA, David. *Código Civil Comentado*. Tomo II. Gaceta Jurídica. Junio 2003. Pág. 354-355.



## RESOLUCIÓN No. - 257 -2019-SUNARP-TR-L

precio por la venta de un inmueble, cercanamente se produjera la adquisición a título oneroso de otro bien (aplicación del inciso 3 del artículo 311)."

En definitiva para que opere la presunción contenida en el numeral 3 del artículo 311 del Código Civil deben concurrir los siguientes requisitos i) que se hayan vendido uno o más bienes propios de uno de los cónyuges, ii) que no conste que el precio recibido por tal venta se haya invertido y, iii) que los bienes comprados después sean equivalentes a los vendidos con anterioridad, pero creemos que para que funcione esta presunción conforme a dichos lineamientos, debería estar presente otro elemento: la contemporaneidad entre la venta y adquisición del nuevo bien. En la práctica puede acontecer que el bien vendido, que tenía la calidad de propio, se haya adjudicado por una determinada suma, y el nuevo bien adquirido exceda la suma recibida por la venta del primer bien. En ese caso, debería ser considerarlo mixto, reputándose la diferencia del precio del segundo bien comprado con respecto a la venta del primero, como social.

10. Ahora bien, revisado el título archivado N° 2857 del 23/11/1993 que dio mérito a la extensión del asiento c-2 de la ficha N° 27564 que continúa en la partida electrónica N° 70067114 del Registro de Predios del Callao, materia de rectificación, apreciamos que en la escritura pública de compraventa del 27/8/1993 extendida por notario de Lima Ramón Espinosa Garreta, consta la intervención, entre otros, de Maura Lucas Bravo Bardales de Alza y de su esposo José Amador Alza Uriol, dejándose constancia respecto de este último que: "procede en nombre y representación de su hija Rosario Milagros Alza Bravo, quien ejerce la patria potestad por ser menor de edad".

En la cláusula tercera de dicho instrumento, se pactó el precio de venta por un total de US\$ 23,000.00 dólares americanos, a cancelarse en dos partes: US\$ 11,500.00 dólares americanos mediante cheque de gerencia a entregarse al momento de suscribir el presente y US\$ 11,500.00 dólares americanos restantes al firmarse la escritura pública.

Asimismo, mediante cláusula adicional se ha dejado constancia de lo siguiente:

### Cláusula adicional al contrato de compra venta de 09-08-93

Interviene en el presente contrato el señor José Amador Alza Uriol solo para efectos de la representación de la menor Rosa Milagros Alza Bravo, ya que su esposa señora Maura Lucas Bravo adquiere los derechos y acciones respecto del inmueble materia de la compra venta con dinero de la venta del inmueble sito en calle Noruega número dos mil quinientos diecinueve –urbanización Trinidad- Lima, el mismo que recibió como donataria y que por tanto no forma parte de la sociedad conyugal por consiguiente: el referido señor Amador Alza Uriol declara no tener ningún derecho sobre el inmueble que en virtud al presente contrato se adquiere, haciendo presente también que Rosario Milagros Alza Bravo adquiere sus derechos en este inmueble con dinero que le correspondió como donataria del inmueble de la calle Noruega número 2519 urbanización Trinidad Lima (...)

En la conclusión del instrumento público, se hizo constar la declaración del vendedor en el siguiente sentido:

En este acto el vendedor, recibe de los compradores, el precio total de la venta en la siguiente forma: US\$ 11,500 en efectivo y billetes circulantes y US\$ 11,500



entregados anteriormente a la firma de la minuta dan el precio total de la venta por la cantidad de US\$ 23,000, quedando así íntegramente cancelado.

Seguidamente, el notario hizo constar que el proceso de firmas del instrumento público concluyó el 7/9/1993, figurando entre los suscriptores José Amador Alza Uriol.

Del tenor de lo expuesto, consta la intervención de los cónyuges Maura Lucas Bravo Bardales de Alza y José Amador Alza Uriol, sin embargo respecto de este último se precisa que procede solo para efectos de representar a su menor hija.

Tal declaración es reiterada en la cláusula adicional, en la que a su vez se indica que la cuota ideal del predio adquirido por Maura Lucas Bravo Bardales de Alza ha sido cancelado producto de la venta del bien donado a su favor, ubicado en calle Noruega N° 2519, urbanización Trinidad, Lima, y que por tanto no constituye un bien social que corresponda a José Amador Alza Uriol. Adicionalmente, consta la declaración del vendedor en el sentido de haber recibido el pago del precio de venta con anterioridad a la formalización de la venta.

**11.** De otro lado, se aprecia que el predio mencionado en la escritura pública ubicado con frente a la calle Noruega N° 2519 del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima, corre registrado a fojas 379 tomo 1667 que continúa en la partida electrónica N° 46914023 del Registro de Predios de Lima<sup>6</sup>.

En el asiento 5 de fojas 380 tomo 1667 se inscribió la donación del predio otorgada por Nicolás Félix Bravo Bardales en favor de Maura Lucas Bravo Bardales casada con José Amador Alza Uriol, Carlos Alberto Alza Bravo, Rosario Milagros Alza Bravo y Eduardo Félix La Torre Bravo, según escritura pública del 14/12/1981 extendida ante notario Virgilio Alzamora Valdez.

Seguidamente, en el asiento 7 de fojas 381 tomo 1667 corre registrada la compraventa otorgada por los propietarios (Maura Lucas Bravo Bardales) señalados en favor del Instituto de Hermanos Josefinas de la Santísima Trinidad, por el precio de US\$ 26,000.00 dólares americanos, según escritura pública del 22/11/1993 extendida ante notario Ramón Espinosa Garreta.

En el título archivado N° 44996 del 13/4/1994 que diera mérito a la inscripción del acotado asiento 7, apreciamos que en la cláusula segunda de la escritura pública del 22/11/1993, se señaló que el precio de venta de US\$ 26,000.00 dólares americanos serían cancelados en dos partes: US\$ 13,000.00 dólares americanos al momento de firmarse el presente mediante cheque de gerencia y US\$ 13,000.00 dólares americanos restantes al firmarse la escritura pública.

Asimismo, consta la certificación del notario realizada con fecha 27/8/1993, señalando lo siguiente:

Certifico.

Que en este acto y en mi presencia la compradora Instituto de Hermanos Josefinas de la Santísima Trinidad, por intermedio de su representante legal, entrega a los vendedores, quienes declaran recibir a entera satisfacción la suma de US\$ 11,500.00 (once mil quinientos dólares americanos) pagados a cuenta

<sup>6</sup> La partida en mención se encuentra cerrada por haberse acumulado con predio de fojas 387 tomo 1667.



## RESOLUCIÓN No. - 257-2019-SUNARP-TR-L

del precio que se paga en dinero efectivo, billetes circulantes, con cuyo pago se reduce a la suma de US\$ 1,500.00 el precio del inmueble materia de esta compra venta, (...)

En atención a las consideraciones expuestas, podemos colegir que el predio inscrito en la partida Nº 46914023 fue un bien propio de Maura Lucas Bravo Bardales, y que producto de su venta otorgada por escritura pública del 22/11/1993, recibió el monto de US\$ 26,000.00 dólares americanos, y considerando lo declarado en la cláusula segunda y la certificación notarial del 27/8/1993, a dicha fecha se canceló el monto de US\$ 24,500.00 dólares americanos.



Conforme se ha señalado precedentemente, en el asiento c-2 de la ficha Nº 27564 que continúa en la partida electrónica Nº 70067114 del Registro de Predios del Callao, materia de rectificación, se registró la venta otorgada por escritura pública de compraventa del 27/8/1993, por el monto de US\$ 23,000.00 dólares americanos.

**12.** De lo señalado en los puntos anteriores, se puede advertir que se han cumplido los requisitos señalados en el último párrafo del numeral 10 del presente análisis, para que opere la presunción contenida en el numeral 3 del artículo 311 del Código Civil, pues:

- Se ha acreditado la transferencia de un bien propio de Maura Lucas Bravo Bardales.
- No consta en los antecedentes registrales que el precio recibido por tal venta se haya invertido en otra actividad.
- El precio obtenido por la venta del bien propio (US\$ 26,000.00) es mayor al de compra del predio *submateria* (US\$ 23,000.00), por lo que si bien no son equivalentes, existe concordancia entre ellos, que nos lleva a establecer que el primero fue empleado para el pago del segundo.
- Existe cierto margen de contemporaneidad entre la venta y adquisición del nuevo bien.
- En la cláusula adicional de la escritura pública del 27/8/1993 se dejó expresa constancia que se trata de un bien propio de Maura Lucas Bravo Bardales, lo cual fue ratificado con la intervención de su cónyuge José Amador Alza Uriol.

En tal sentido, se puede apreciar que existen suficientes datos que permiten establecer que el inmueble inscrito en partida electrónica Nº 70067114 del Registro de Predios del Callao fue adquirido con el dinero obtenido por la venta del bien propio de Maura Lucas Bravo Bardales, siendo que en el instrumento de adquisición también se dejó expresa constancia de ello con la conformidad de su cónyuge José Amador Alza Erial, por lo que corresponde dar mérito a la rectificación de calidad de bien rogada.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra autorizada por Resolución Nº 006-2019-SUNARP-TR-PT del 4/1/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Callao al título referido en el encabezamiento, y



disponer la rectificación de asiento registral, en atención a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrate y comuníquese.



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Segunda Sala  
Del Tribunal Registral

*Mirtha Rivera*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

*Gladys Isabel*  
**GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

Z:Resoluciones2019/2324998-2018  
P.ARÉVALO/L.JA

LPDERECHO!