



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de mayo de 2021.

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

***Transferencia innominada a favor de la sociedad de gananciales***

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

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

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

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



## RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

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

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

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

#### I. ACTO ROGADO: RECTIFICACION DE CALIDAD DE BIEN

#### II. PARTIDA VINCULADA: 14114959

#### III. DEFECTOS INSUBSANABLES:

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

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

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

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

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



## RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

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

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

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

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

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

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

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

#### VI. ANÁLISIS:

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

---

<sup>1</sup> Título archivado n.º 14A0049095 del 29.9.2000.



## RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

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

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

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

### **Improcedencia de rectificación de calidad del bien**

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

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

---

<sup>2</sup> Publicado el 13.1.2011 en el diario oficial «El Peruano».



## RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

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

### **Precisión del precedente sobre improcedencia de rectificación de calidad del bien**

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



## RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

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

6. Dicho esto, la rectificación solicitada únicamente procederá mediante título modificatorio otorgado por la entidad encargada de la formalización y titulación del predio en cuestión o, de ser el caso, el respectivo parte judicial. Así se ha pronunciado esta Sala en la Resolución n.º 036-2020-SUNARP-TR-T del 15.1.2020.
7. En cuanto a la Resolución n.º 978-2015-SUNARP-TR-L que el apelante invoca para fundamentar su pedido de inscripción, debe expresarse que el criterio de aquel pronunciamiento fue abandonado precisamente con el acuerdo plenario adoptado en el Pleno CXXXVI antes mencionado, el cual resulta ser de cumplimiento obligatorio para todos los vocales del Tribunal Registral<sup>3</sup>. En tal sentido, dicha resolución no resulta pertinente para el presente caso.
8. Sin embargo, a criterio de esta Sala se debe valorar la escritura pública presentada en la que intervienen ambos cónyuges, pues del contenido del contrato denominado "rectificación de calidad de bien" (bajo análisis) se aprecia que la finalidad es el reconocimiento de la calidad social del predio inscrito en la partida registral n.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo, determinándose así que se trata de un contrato innominado de naturaleza dispositiva, cuyos efectos provienen preferentemente y directamente del acuerdo de las partes, dado que no existe una regulación específica en el ordenamiento que regule este tipo de situaciones, quedando sujeto -por consiguiente- a las reglas del Código Civil, tal como lo sanciona el artículo 1353<sup>4</sup>.
9. En efecto, tal como señala Anibal Torres<sup>5</sup>:

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

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

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

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



## RESOLUCIÓN N.º 319-2021-SUNARP-TR

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

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

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

11. Llegado a este punto, resulta pertinente establecer la diferencia que existe entre un contrato de donación<sup>6</sup> -propiamente dicho- de un contrato de disposición a título gratuito -contrato atípico-; ambos actos jurídicos tienen como elemento común la liberalidad que su otorgante efectúa, sin embargo, la donación marca distancia de otras liberalidades debido a la identificación de los intervinientes y sobre todo por la formalidad que exige el legislador para su validez, es decir, para identificar dicho negocio como donación se requiere que esté revestido con un ropaje contractual<sup>7</sup>, en el cual haya una conexión de voluntades del donante y del donatario, uno en dar y el otro en recibir, sin perjuicio de aquellas normas específicas que menciona en el Código Civil<sup>8</sup>.

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

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

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



## RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

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

12. En el contrato analizado se aprecia que está perfectamente determinado un transferente (Percy Martín Arteaga Marino), un beneficiario o adquirente (la sociedad conyugal conformada por Beatriz Berenes García Campos y Percy Martín Arteaga Marino), el objeto (el predio inscrito en la partida registral n.º 14114959 del Registro de Predios de Trujillo) y la finalidad (reconocer la calidad de social que debe tener el bien objeto de transferencia). Estos elementos determinan que estamos ante un contrato innominado atípico -distinto a una donación- consensuado al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes<sup>9</sup>, acto jurídico que implica una mutación jurídico-real que se encuentra prevista en el artículo 2019 inciso 1 del Código Civil y, por tanto, de carácter inscribible. Si bien en el contrato puesto a calificación no se ha consignado la valorización del inmueble, esto no es óbice para determinar su invalidez, pues de acuerdo al artículo 1625 del Código Civil, el valor real del inmueble es un elemento de validez de la donación, circunstancia que no puede ser trasladada a este contrato, pues como se ha establecido líneas arriba se trata de un acto de disposición a título gratuito -contrato atípico- distinto a la donación. Por consiguiente, para efectos registrales debe entenderse como un acto invalorado, dado que no se trata de un elemento estructural del acto.

---

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

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





## RESOLUCIÓN N.º319-2021-SUNARP-TR

13. Finalmente, no se debe perder de vista que el artículo 1361 del Código Civil<sup>10</sup> señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no pueden desconocerse. Por las razones expuestas, el título presentado puede tener acogida registral, debiendo el administrado modificar su rogatoria para que se inscriba como transferencia de propiedad a favor de la sociedad de gananciales.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

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

**Regístrese y comuníquese:**

**Fdo.**

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Vocal (s) del Tribunal Registral

---

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