



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°2034 2021-SUNARP-TR

Arequipa, 07 de octubre de 2021.

APELANTE : **RONY PEDRO VENTURA APAZA**
TÍTULO : **N° 2530208 del 23.12.2020**
RECURSO : **N° 14007 del 11.08.2021.**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO : **DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGLAMENTO
INTERNO E INDEPENDIZACIÓN.**
SUMILLA :

INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL RIRP.

“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”.

1. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, la actualización de titularidad y regularización de fábrica y otros al amparo de la Ley N° 27157, del predio inscrito en la partida registral P06127937 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Copia certificada de la partida de matrimonio de Nancy Elisa Vargas Romero y Juan Godofredo Lauro Larico, emitida por la Municipalidad



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

Provincial de Arequipa el 17.12.2020.

- c) Formulario registral N° 2, Ley N° 27157 (Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de departamentos en edificio) suscrito por Nancy Elisa Vargas de Lauro y el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría, con firmas certificadas notarialmente el 16.12.2020.
- d) Informe técnico de verificación (Procedimiento de Regularización Ley N° 27157) suscrito por verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría, con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- e) Reglamento Interno de régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común, suscrita por Nancy Elisa Vargas de Lauro, con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- f) Declaración jurada suscrita por verificador responsable arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- g) Plano perimétrico, de ubicación y localización (Lámina U-01), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- h) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-01), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- i) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-02), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- j) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-03), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- k) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-04), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- l) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-05), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- m) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-06), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- n) Plano de arquitectura y distribución (Lámina A-07), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

- o) Plano de independización (Lámina I-01), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- p) Plano de independización (Lámina I-02), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- q) Plano de independización (Lámina I-03), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- r) Plano de independización (Lámina I-04), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- s) Plano de independización (Lámina I-05), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- t) Plano de independización (Lámina I-06), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- u) Plano de independización (Lámina I-07), suscrito por el verificador responsable Arquitecto Hancel William Gómez Echevarría con firma certificada notarialmente el 16.12.2020.
- v) Escrito que contiene el recurso de apelación.

2. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Karol Luque Cárdenas, en los siguientes términos:

“(…)

2. Análisis:

2.1. De la verificación a los antecedentes registrales, se aprecia que la propiedad del predio materia de trámite corresponde a JUAN GODOFREDO LAURO LARICO; sin embargo, el indicado titular no interviene en la documentación presentada.

2.2. De la verificación a los antecedentes registrales se observa que el propietario JUAN GODOFREDO LAURO LARICO es casado y la propiedad le corresponde en calidad de bien propio; por tanto, considerando la fecha de terminación de la edificación (agosto del 2016) la propiedad del inmueble correspondería a la sociedad conyugal formada con Nancy Vargas de Lauro, ello conforme a lo dispuesto por el Art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios,



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

que en su parte pertinente establece:

“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.”

2.3.- De conformidad con el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 2 de febrero 2019, el profesional verificador deberá adjuntar una declaración jurada con la firma certificada por notario, en la que consigna expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830.

2.4.- Del plano de ubicación, se aprecia que la edificación no cumple con la altura permisible sin embargo no se ha consignado la observación en el informe técnico de verificación.

2.5.- El formulario FOR-ítem 5 se declara la existencia de tres terrazas en el primer piso y en el plano son dos. Asimismo, en el quinto nivel se declaran dos terrazas y en el plano son dos azoteas.

2.6.- En el reglamento interno-sección 1 segundo nivel se ha omitido consignar el ambiente terraza que aparece en el plano de secciones.

2.7.- La liquidación de derechos correspondientes al presente título es Declaratoria de Fábrica S/. 1428.00, Carga Técnica S/ 42.00, Transferencia S/. 46.00, Independización (4 secciones) S/. 332.00, Reglamento Interno S/. 42.00 y Junta de Propietarios S/. 42.00; lo que hace un total de S/. 1932.00; habiendo pagado S/. 446.00; deberá de reintegrar S/. 1486 Nuevos Soles.

2.8.- Sírvase presentar CD conteniendo el Reglamento Interno en formato word para facilitar el trámite solicitado de acuerdo a lo establecido en la Resolución 186-2004-SUNARP/SN.

** El verificador es responsable de la información técnica consignada en la documentación presentada.*

(...)”



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso en los fundamentos siguientes:

- Son objeto de la presente apelación los numerales 2.1 y 2.2, los demás puntos serán subsanados con el Registrador.
- Forma parte de la presente rogatoria la actualización de la titularidad predial o dominical de bien propio a bien social sobre el predio, pues, tal como se podrá contrastar de la lectura del asiento registral 5 de la partida P06127937 y el acta de matrimonio adjuntado se podrá verificar que antes de la titulación efectuada por COFOPRI ambos cónyuges Juan Godofredo Lauro Larico y Nancy Elisa Vargas de Lauro, ya eran cónyuges y parte de la sociedad conyugal, por ello solicito la inscripción de dicha actualización de titularidad sobre el predio a bien social.
- En relación a la intervención de sólo uno de los cónyuges en la suscripción de la declaratoria de fábrica con reglamento interno, debe tenerse presente que conforme al artículo 14 del RIRP sobre intervención conjunta de los cónyuges en concordancia con el citado artículo 79 del mismo cuerpo normativo, así como el artículo 310 del Código Civil, es imperativo en la celebración de los actos dispositivos y adquisitivos sobre la propiedad la intervención de ambos cónyuges, más no en los actos administrativos como la presente rogatoria de declaratoria de fábrica, pues, con dicho acto como su independización vía reglamento interno no se está enervando lo existente: la construcción en regularización sobre el predio; ni tampoco se está mermando el caudal social del cual provino la construcción. Por ello, la presente regularización de fábrica viene a ser un acto administrativo de la propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral P06127937 del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el lote 12, manzana F, ubicada en el Asentamiento Humano Urbanización Popular de Interés Social Paisajista, distrito de Jacobo Hunter, provincia y departamento de Arequipa.
- Asimismo, en el Asiento 00005 consta inscrito el dominio a favor de Juan Godofredo Laura Larico, de estado civil casado, y en el correspondiente título archivado (Exp. N° 06A1004138 del 20.02.2001), consta que la adquisición de este bien se realizó en calidad de propio.



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.

Interviene como ponente el Vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en mérito al artículo 79 del Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios, resulta necesario que en la declaratoria de fábrica intervenga el cónyuge que es el único titular registral del predio.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, al amparo de la Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se solicita la inscripción de actualización de titularidad y regularización de fábrica y otros respecto del predio inscrito en la partida registral P06127937 del Registro de Predios de Arequipa.
2. Los recursos administrativos son *“(...) la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”*¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente *“(...) con esa denominación los autores identifican al administrado que*

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del T.U.O.³ de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: *“El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.*

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;

² Ibídem, pág. 450.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. Nº 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva; En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que *“en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”*.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado *“Tantum Devolutum Quantum Appellatum”*, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

- 4. Conforme podemos apreciar de todo lo expresado en el recurso de apelación interpuesto, el usuario se ha limitado a cuestionar los numerales 2.1 y 2.2 de la observación contenidas, fundamentando su apelación únicamente en cuanto a estos ítems.

En cambio, no ha sido materia de cuestionamiento los extremos contenidos en los numerales 2.3 al 2.8 de la denegatoria de inscripción,



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

referidos a defectos subsanables del título, de lo cual se deduce el allanamiento del administrado respecto de estos puntos.

En consecuencia, **el pronunciamiento de esta instancia registral versará únicamente respecto de los extremos contenidos en los numerales 2.1 y 2.2** que fue materia de impugnación en el recurso de apelación interpuesto, **dejando subsistentes** los defectos subsanables advertidos por el registrador en **los ítems 2.3 al 2.8** de la denegatoria de inscripción.

5. Ahora bien, con respecto a la observación contenida en el numeral 2.1, la primera instancia registral advierte que el predio se encuentra inscrito a nombre de Juan Godofredo Laura Larico, quien si bien es cónyuge de la solicitante de la inscripción (Nancy Elisa Vargas de Larico), no interviene en la suscripción del Formulario de regularización de fábrica y ni en los demás documentos presentados. Por lo que, corresponde a este Tribunal determinar si en el presente caso la intervención de aquella persona es necesaria (o no), en el caso que el predio haya adquirido la naturaleza de bien social.
6. Según el artículo 301 del Código Civil, *"En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad"*. Seguidamente, el artículo 302, numeral 1 indica que son bienes propios de cada cónyuge los aportados al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales; asimismo de conformidad con el numeral 3, son también propios los bienes adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito. Agrega el artículo 303 que, respecto de estos bienes, cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

De otro lado, el artículo 310 del Código Civil establece:

"Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, 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." (el énfasis es nuestro)

Del último párrafo del artículo citado podrían derivarse las siguientes



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

interpretaciones:

- a) Se presume que tienen la calidad de bienes sociales todos los edificios construidos durante la vigencia de la sociedad de gananciales en suelo propio de uno de los cónyuges.

Esta interpretación se fundamenta en la aplicación de la presunción de ganancialidad. Bastaría, entonces, con verificar la fecha en que se levantó la edificación para concluir - en caso de haberse levantado durante la vigencia de la sociedad de gananciales - que se trata de un bien social, sin requerir ninguna manifestación de voluntad respecto a si la edificación se levantó con caudal social o respecto al reembolso del valor del suelo.

- b) No se presume que tienen la calidad de bienes sociales todos los edificios construidos durante la vigencia de la sociedad de gananciales en suelo propio de uno de los cónyuges.

Esta interpretación se fundamentaría en los requerimientos adicionales consistentes en que el edificio se haya construido a costa del caudal social y en el abono del valor del suelo. Así, no toda edificación levantada sobre terreno propio será social, sino sólo aquellas levantadas con caudal social debiendo pagarse al cónyuge propietario del suelo, su valor. Por ello, conforme a esta interpretación, no bastaría entonces con verificar la fecha en que se levantó la edificación para concluir - en caso de haberse levantado durante la vigencia de la sociedad de gananciales -, que se trata de un bien social, pues se requeriría de elementos adicionales relacionados con la exigencia de que la edificación se haya levantado con caudal social y el reembolso del valor del suelo.

7. En el sistema registral, la opción interpretativa está contenida en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que a la letra dice:

“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



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

condición de propio.” (Resaltado nuestro)

La redacción de este artículo a su vez, generó diferentes interpretaciones, especialmente referidas a la forma en que la sociedad conyugal interviene en la documentación presentada para inscribir dicha fábrica, así tenemos que:

- En algunos casos, se interpretó la indicación de “intervenga la sociedad conyugal” como una necesidad de participación conjunta de ambos cónyuges, suscribiendo la documentación pertinente, para que el bien sea inscrito a favor de la sociedad conyugal.
- En otros casos, y teniendo en cuenta que la declaración de la fábrica es considerada por esta instancia como un acto de administración que no requiere la participación conjunta de ambos cónyuges, se interpretó que basta la intervención de uno solo de ellos para dicha inscripción, acreditándose, eso sí, la fecha de celebración del matrimonio mediante presentación de la respectiva partida o acta matrimonial, para efectos de determinar si dicha construcción se había efectuado dentro de la vigencia de dicho matrimonio.

Al respecto, en el CLXXXIX Pleno llevado a cabo el 27 de abril de 2018 se sometió a análisis este tema, no obteniéndose votación favorable que aprobase un criterio a seguir, motivo por el cual, el tema fue nuevamente sometido a análisis en el XXCC Pleno llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2019. En esta oportunidad, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL RIRP

“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”. (el énfasis es nuestro)*

El criterio adoptado se sustenta en que el artículo 310 del Código Civil



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

establece una presunción de ganancialidad como regla, dejando la posibilidad al titular registral propietario del terreno, de acreditar que dicha construcción mantiene la calidad de propio.

8. En efecto, como puede advertirse la intervención del titular registral y la acreditación de que la edificación se construyó durante la vigencia de la sociedad de gananciales con la respectiva partida de matrimonio, permite la posibilidad de aplicar la presunción de ganancialidad y el cambio de la naturaleza del predio de un bien propio a uno de la sociedad de gananciales, bajo la regla establecida en el numeral 1 del artículo 311° del Código Civil, según la cual: *“Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.”*

El hecho de que el titular registral haya formulado la declaración sin la intervención de su cónyuge (o con ella) resulta irrelevante, lo que importa es que al intervenir directamente en la inscripción solicitada ha tenido la posibilidad de acreditar que la edificación se ha construido a costa de un caudal propio y, de manera correlativa, el predio conserva su misma calidad. Pero si el propietario registral declara la edificación con estado civil de casado y, además, se corrobora que la construcción se hizo durante la vigencia del vínculo matrimonial, queda fuera de toda duda razonable que la edificación tiene la naturaleza de bien social y que, al formar parte integrante del suelo, ambos bienes conformarán una unidad que también tendrá la misma naturaleza por imperio de la Ley (artículo 310, segundo párrafo, del Código Civil).

Pero, qué sucede si el titular registral no interviene en la declaratoria de fábrica, pues simplemente no se le otorgaría la oportunidad de acreditar que la construcción se edificó con caudales propios y, por ende, que el bien no ha perdido su calidad original. Es por esta razón, que el tercer párrafo artículo 79° del RIRP establece que cuando se haya edificado sobre el terreno propio de uno de los cónyuges, se inscribirá, juntamente con la declaratoria de fábrica, el dominio a favor de la sociedad conyugal, siempre que: (i) en la declaración intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de la sociedad de gananciales; y (ii) Que no se haya acreditado que el bien mantiene su condición de propio⁵.

⁵ De acuerdo con el PLENO (2-2003) aprobado en la sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2003, la acreditación de la calidad de propio de un bien debe ser acreditada ante el Registro, no siendo suficiente una simple declaración del cónyuge. En tal sentido, se aprobó el siguiente precedente: *“Con la finalidad de enervar la*



RESOLUCIÓN Nº 2034- 2021-SUNARP-TR

Es por esta razón, que en el segundo párrafo del primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX PLENO (220-2019), llevado a cabo en la sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2019, textualmente se prescribe que: *“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**”*. (el énfasis es nuestro). Conforme se advierte esta instancia registral ha aprobado como criterio obligatorio, que en la declaración de fábrica debe participar de manera indefectible -por lo menos- el “cónyuge propietario del terreno”. Esto, precisamente, para que no se vulnere su derecho a acreditar que el bien mantiene la condición de propio, máxime, si el numeral 1 del artículo 311 del Código Civil, prescribe una presunción *iuris tantum*, esto es, que admite prueba en contrario.

De otro lado, no resulta aplicable el criterio por el cual puede rectificarse la calidad de un bien sin la intervención de su titular, como lo prescribe el artículo 15 del RIRP⁶ y ha sido asumido por esta instancia registral⁷, toda vez que en estos casos se acredita que el bien ya tenía en el momento de su adquisición la calidad de bien social, ajustándose el Registro a la realidad extraregistral. Lo cual no sucede en el caso, en el que el bien haya sido inscrito como propio del cónyuge que no interviene en la declaración. Esto, precisamente, porque la sola declaración de su cónyuge no registrado no podría modificar la calidad del bien y vulnerar el derecho del otro a poder acreditar ante el registro que el bien conserva su naturaleza de propio.

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”. Criterio adoptado en la Resolución Nº 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

⁶ **“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.”

⁷ De acuerdo con el CLXXIX PLENO (179-2017), llevado a cabo en la sesión ordinaria modalidad presencial realizada el 06 de diciembre de 2017, se estableció el siguiente criterio relativo a la rectificación de calidad de bien o de estado civil: *“Para la rectificación de la calidad de bien propio a bien social o el estado civil de soltero a casado a que se refieren los reglamentos registrales no se requiere la conformidad del titular registral.”*



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

9. En el presente caso, de la revisión de la partida N° P06127937 se tiene que en el asiento 00005 y su respectivo título archivado (Exp. N° 06A1004138 del 20.02.2001), que el predio en cuestión constituye un bien propio del titular registral, Juan Godofredo Lauro Larico. Sin embargo, quien suscribe el formulario registral es únicamente su cónyuge Nancy Elisa Vargas de Lauro, quien acredita el vínculo matrimonial con la copia certificada de la partida de matrimonio adjuntada al presente título.

Al respecto, tal como señala el segundo párrafo del precedente citado, a efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **se requiere que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno**, en este caso, se requiere que quién declare la fábrica sea al menos el titular registral del predio Juan Godofredo Lauro Larico, situación que en el presente caso no se configura.

Por lo que, corresponde **confirmar el numeral 2.1** de la observación formulada por la Registradora.

10. Con relación al numeral 2.2 debemos tener presente que la primera instancia registral señala que se está solicitando el cambio de la calidad del bien, al haberse acreditado que la construcción realizada sobre el suelo de uno de los cónyuges se ha edificado durante la vigencia del vínculo matrimonial y, por ende, pertenece a la sociedad de gananciales. Por lo que se aplicará el supuesto previsto en el artículo 79 del RIRP, sin perjuicio de que se haya exigido la intervención del cónyuge que es el titular registral.

En el presente caso, se advierte que, efectivamente, uno de los actos materia de rogación es la actualización de la titularidad del predio en mérito a la declaratoria de fábrica solicitada al amparo de la Ley N° 27157. Asimismo, también forma parte de la documentación presentada la copia certificada de la partida de matrimonio de Nancy Elisa Vargas Romero y Juan Godofredo Lauro Larico, emitida por la Municipalidad Provincial de Arequipa el 17.12.2020.

En consecuencia, esta observación carece de sentido, ya que no señala defecto alguno obrante en la documentación presentada, sino



RESOLUCIÓN N° 2034- 2021-SUNARP-TR

simplemente describe un acto que es materia de la rogatoria, siendo ello así, corresponde **revocar** el numeral 2.2. de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, Jesús David Vásquez Vidal y Rosa Isabel Quintana Livia, autorizados por Resoluciones N os 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020 y 193-2021-SUNARP/PT de fecha 08.09.2021 y 205-2021-SUNARP/PT de fecha 16.09.2021, respectivamente.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 215-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 28.09.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 2.2. de la observación; **CONFIRMAR** el numeral 2.1 de la misma; y, declarar **SUBSISTENTES** los numerales 2.3 al 2.8 de la denegatoria de inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral