PERÚ | Ministerio de Justicia | Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 28 de diciembre de 2021

APELANTE	**:**	**MIGUEL DAVIES GÓMEZ MORENO**
TÍTULO	**:**	**2024395-2021 del 2.8.2021 [SID]**
RECURSO	**:**	**663-2021**
PROCEDENCIA	**:**	**ZONA REGISTRAL N.° XII – SEDE AREQUIPA**
REGISTRO	**:**	**PREDIOS DE AREQUIPA**
ACTO(S)	**:**	**COMPRAVENTA Y USUFRUCTO**
SUMILLA(S)	**:**	

Intervención de ambos cónyuges para la adquisición a título oneroso de un bien

En los actos o contratos de adquisición a título oneroso de un bien social se requiere la intervención de ambos cónyuges.

Predictibilidad en la calificación en segunda instancia

Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título, cuando se presente el mismo título u otro con similares características, la misma sala u otra sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción del (i) contrato de compraventa de derechos que otorga Héctor Eduardo Gutiérrez Ballón Siles a favor de Oscar Rene Galván Siles, de la (ii) compraventa que otorga la sociedad conyugal conformada por Oscar Rene Galván Siles y Luzgarda Juana Lazo Calisaya de Galván a favor de Tania Esmeralda Galván Lazo, y del (iii) usufructo que otorga esta última en favor de dicha sociedad conyugal, en relación a los predios inscritos en las partidas 01125760 (ficha 104449) y 01161799 (ficha 928460) del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se ha presentado —vía Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp)— los partes notariales de los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

1. Escritura pública n.° 629 de fecha 10 de marzo de 1999 otorgada por el notario de Arequipa César A. Fernández Dávila Barreda.
2. Escritura pública n.° 2549 de fecha 3 de abril de 2000 otorgada por el notario de Arequipa Carlos Gómez de la Torre Rivera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la registradora pública María Alejandra Alvarado Aco, quien mediante esquela de fecha 17 de setiembre de 2021 dispuso por segunda vez su observación, materia del presente recurso, bajo los siguientes términos:

> 1. ANTECEDENTES
>
> Se solicita inscripción de compraventa con usufructo sobre los predios inscritos en las partidas 01125760 y 01161799 del Registro de Predios.
>
> 2. ANÁLISIS
>
> 2.1. Habiéndose cancelado los derechos mínimos de calificación y revisadas las escrituras presentadas se advierte que:
>
> De la escritura pública n° 2549 de fecha 03.04.2000 sobre compraventa de derechos el comprador Oscar Rene Galván Siles quien se identifica como casado con Luzgarda Lazo Calisaya; sin embargo, la señora no interviene en la compraventa. De conformidad con el artículo 315 del CC y Resolución 033-96-SUNARP, Art. 2: «Declarar que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes sociales inmuebles es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble». Sírvase subsanar conforme a ley.
>
> Conforme a las reiteradas resoluciones del Tribunal sobre predictibilidad en la calificación en segunda instancia: «Habiéndose emitido un pronunciamiento por una sala del Tribunal registral respecto a un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa». Téngase en cuenta la Resolución 526-2018-SUNARP-TR-A de fecha 02.08.2018 mediante el cual se apeló el título n° 2018-358837 que contenía el mismo acto rogado y que fue observado por la falta de intervención de la cónyuge en la compraventa.
>
> 2.2 Se hace de conocimiento que la compraventa con usufructo sobre el inmueble ya se encuentra debidamente inscrita en la partida 01161799. Por lo que no existe acto que inscribir en dicha partida.

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

3. CITA LEGAL.- Artículo 2011 del Código Civil, artículo 32° y 40º del T.U.O. del RGRP.

4. CONCLUSIÓN.- El título presentado ha sido observado.

Derechos pendientes de pago S/ 186.00

Arequipa, 17 de setiembre de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Contra la observación transcrita en el ítem precedente, el señor Miguel Davies Gómez Moreno, en su condición de dependiente del notario Carlos Gómez De La Torre Rivera, interpuso recurso de apelación con fecha 20 de octubre de 2021, bajo los fundamentos que se resumen a continuación:

1. Refiere que conforme al segundo párrafo de la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 3 de abril de 2000 la anterior propietaria del inmueble, María Dolores Siles Benavides Viuda de Gutiérrez Ballón, falleció intestada, por lo que se siguió un procedimiento de declaratoria de herederos ante el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de la ciudad de Arequipa; declarando como herederos a los otorgantes de la citada escritura pública.
2. En dicho proceso administrativo sucesorio con número 10175 se deja constancia que se han abonado los impuestos sucesorios, con certificado de pago número 1205 de fecha 16 de junio de 1970, por ambos herederos, y donde consta la relación de bienes fincados.
3. Conforme lo indica la escritura pública materia de apelación se trata de una compraventa de derechos indivisos en vía de igualación de haberes, es decir, entre los bienes fincados existía, además, dinero en efectivo que fue entregado en partes iguales a los herederos (otorgantes), parte de ese dinero sirvió para cancelar el valor de venta de los derechos del inmueble materia del presente título, por eso indica que se trata una compraventa en vía de igualación de haberes, porque se usó dinero de la herencia para el pago de la compraventa de los derechos, tal como se acredita en el certificado de pago de los impuestos sucesorios.
4. Por tanto, de acuerdo al artículo 302 inciso 2 del Código Civil, son bienes propios de cada cónyuge: los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla. Concordado con el artículo 311 inciso 3: para la calificación de los bienes rigen las reglas siguientes: 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.

5. Por lo que la adquisición de los derechos del bien inmueble constituye bien propio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Las partidas involucradas con el título apelado son la número 01125760 (ficha 104449) y la número 01161799 (ficha 928460) del Registro de Predios de Arequipa.

Los titulares registrales del predio inscrito en la partida 01125760 (ficha 104449) son Óscar René Galván Siles y Héctor Eduardo Gutiérrez Ballón Siles.

La titular registral del predio inscrito en la partida 01161799 (ficha 928460) es Tania Esmeralda Galván Lazo. Asimismo, consta en el asiento D00003 de esta partida el derecho de usufructo a favor de Óscar René Galván Siles y Luzgarda Juana Lazo Calisaya de Galván.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

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

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

- ¿Si se requiere la intervención de ambos cónyuges en el acto de adquisición de un inmueble que tendrá la calidad de bien social?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la inscripción de los siguientes actos:

(i) Compraventa de derechos que otorga Héctor Eduardo Gutiérrez Ballón Siles a favor de Oscar Rene Galván Siles, en virtud de la escritura pública de fecha 3 de abril de 2000 otorgada por el notario Carlos Gómez de la Torre Rivera;

(ii) Compraventa que otorga la sociedad conyugal de Oscar Rene Galván Siles y Luzgarda Juana Lazo Calisaya de Galván a favor de Tania

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

Esmeralda Galván Lazo, en virtud de la escritura pública de fecha 10 de marzo de 1999 otorgada por el notario César A. Fernández Dávila Barreda;

(iii) Usufructo que otorga Tania Esmeralda Galván Lazo a favor de la sociedad conyugal de Oscar Rene Galván Siles y Luzgarda Juana Lazo Calisaya de Galván, en virtud de la misma escritura pública de fecha 10 de marzo de 1999.

Dichos actos involucran a los predios inscritos en las partidas 01125760 (ficha 104449) y 01161799 (ficha 928460) del Registro de Predios de Arequipa.

La primera instancia ha formulado observación al advertir que en la escritura pública de compraventa de derechos de fecha 3 de abril de 2000 el comprador Oscar Rene Galván Siles interviene como casado con Luzgarda Lazo Calisaya; sin embargo, esta última no interviene en el referido instrumento. La Registradora se sustentó concretamente en la Resolución 526-2018-SUNARP-TR-A de fecha 2 de agosto de 2018 expedida por esta instancia.

2. Precisamente, mediante la referida resolución la Quinta Sala del Tribunal Registral ya se pronunció sobre una rogatoria que involucra a los mismos instrumentos públicos y las mismas partidas registrales antes señalados. Por tanto, en atención a un criterio de predictibilidad previsto en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos (RIRP)[1], esta Sala debe ceñirse a los fundamentos expresados en aquella oportunidad en lo que corresponda.

---

[1] Artículo 33.- Reglas para la calificación registral
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:
[…]
b) En la segunda instancia
b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.
b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.
Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

Es pertinente indicar que los pronunciamientos establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia administrativa constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto de que nos encontremos frente al mismo título o uno con características similares, aunque las partidas registrales o los intervinientes en el acto sean distintos.

3. De esta manera, siguiendo la misma línea jurisprudencial, debemos indicar que el artículo 315 del Código Civil señala lo siguiente:

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

Como se puede apreciar, del tenor del artículo 315 del Código Civil se puede inferir que para los actos de adquisición de bienes inmuebles sí se requiere de la intervención de ambos cónyuges.

4. En concordancia con ello, en la Resolución 033-96-SUNARP del 2 de febrero de 1996**,** atendiendo a que se había identificado a nivel nacional una reiterada divergencia de criterios en la aplicación del precitado artículo 315 del Código Civil, con motivo de la calificación registral de títulos en los que se adquiere, dispone o grava bienes de una sociedad conyugal, es que estableció los criterios registrales para la aplicación de dicho artículo indicando en sus considerandos lo siguiente: *«[…] de conformidad con el artículo 315 del Código Civil, para la adquisición, disposición o gravamen de bienes sociales inmuebles de una sociedad conyugal, se requiere necesariamente la intervención del marido y la mujer».* También se señala que «el tenor del artículo 315 del Código Civil explica que no se haya reproducido en dicho cuerpo legal lo establecido en el inciso 2) del artículo 184 del Código Civil de 1936, según el cual eran bienes comunes los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, aunque se hubiera hecho la adquisición a nombre de uno solo de los cónyuges».

La citada resolución dispone en su artículo 2, modificado por la Resolución 047-2000-SUNARP-SN, lo siguiente:

> Declarar que **la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición**, disposición o gravamen de bienes sociales inmuebles **es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble.**

RESOLUCIÓN N.° 3183-2021-SUNARP-TR

> Lo dispuesto en el párrafo anterior no es de aplicación en los casos en que uno de los cónyuges tenga poder especial del otro para la realización de alguno de tales actos "o cuando se trate de una adquisición a título gratuito.

En el mismo sentido, lo dispuesto en dicha resolución se encuentra recogido actualmente en el artículo 14 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, bajo el siguiente tenor: «**Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición,** disposición o gravamen **de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges** por sí o mediante representación» (Énfasis agregado).

Como es de verse, de manera reiterada en la legislación y jurisprudencia registral[2] se ha establecido la necesaria participación de ambos cónyuges para los actos de adquisición de bienes sociales.

5. En el presente caso, el apelante alega que los derechos del bien inmueble [en relación al inscrito en la partida 01125760 (ficha 104449)] fueron adquiridos por el señor Oscar Rene Galván Siles como bien propio. Al respecto cabe precisar que el acto jurídico de compraventa materia de cuestionamiento sobre el que se pretende la inscripción está contenido en la escritura pública de fecha 3 de abril de 2000.

En el instrumento notarial antes citado consta la comparecencia del vendedor Héctor Eduardo Gutiérrez Ballón Siles, casado, y del **comprador Oscar René Galván Siles, casado con Luzgarda Lazo Calisaya**. Respecto al primer compareciente, no obstante ser casado, conforme a los artículos 302 y 303 del Código Civil no se exige la intervención de su cónyuge, ya que el acto de disposición corresponde a un bien inmueble adquirido en su momento a título gratuito (vía declaratoria de herederos judicial).

En cuanto a la comparecencia del comprador Oscar René Galván Siles, se advierte que éste es casado con Luzgarda Lazo Calisaya, por lo que resulta importante determinar si es necesario exigir la conformidad al acto de adquisición por parte de la citada cónyuge.

Así, revisado el documento público notarial se aprecia en la cláusula quinta lo siguiente:

> *Quinta.- No existiendo cómoda partición del bien urbano mencionado en la cláusula primera, por prohibirlo las disposiciones vigentes sobre subdivisión de inmuebles,* ***por el presente contrato el vendedor da en venta y enajenación perpetua todos los derechos de condominio que posee en***

[2] Ver entre otras la Resolución n.° 287-2017-SUNARP-TR-A del 15.5.2017, la Resolución n.° 286-2014-SUNARP-TR-A del 11.6.2014, la Resolución n.° 418-2010-SUNARP-TR-A del 3.11.2010.

dicho inmueble a favor del comprador, por el precio convencional libremente pactado de S/35,000.00 soles (treinticinco mil nuevos soles), que el vendedor declara tener recibidos de manos de comprador, a su entera satisfacción.

Por el contenido de la cláusula quinta e integridad de la escritura pública del 3 de abril de 2000, se constata que el acto causal de transferencia corresponde a un contrato de compraventa, el mismo que de acuerdo al artículo 1529 es un contrato en virtud del cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar el precio en dinero.

En ese sentido, por la contraprestación a cargo del comprador, que no es otra cosa que el precio, se puede afirmar que la adquisición efectuada ha conllevado la disposición bienes sociales de la sociedad conyugal conformada por Oscar René Galván Siles y Luzgarda Juana Lazo Calisaya de Galván; por lo que, conforme al artículo 315 del Código Civil, la Resolución 033-06-SUNARP y el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **resulta ineludible la conformidad de la cónyuge al acto de adquisición mediante la escritura pública correspondiente**, tal como ya se señalara en la Resolución 526-2018-SUNARP-TR-A.

Por tanto, al no haber variado la situación jurídica registral del bien inmueble inscrito en la partida 01125760 (ficha 104449) y no haberse presentado documentación que desvirtúe lo señalado en la Resolución 526-2018-SUNARP-A, fundamentos que se han reiterado en la presente resolución, los demás argumentos expuestos por el apelante carecen de sustento legal.

Por las razones expuestas, **corresponde confirmar la observación contenida en el numeral 2.1 de la esquela recurrida.**

6. Por otro lado, tal como afirma la registradora, en la partida 01161799 (ficha 928460) del Registro de Predios de Arequipa ya constan registrados los actos de compraventa y usufructo contenidos en la escritura pública de fecha 10 de marzo de 1999 otorgada por el notario César A. Fernández Dávila Barreda. Al respecto, de conformidad con el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente, previsto en el artículo 2017 del Código Civil y en artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los títulos que lleguen al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, serán rechazados si son incompatibles con aquellos**.** Por tanto, en atención a dichas normas, procede denegar la inscripción de dichos actos en la citada partida por cuanto ya se encuentran

inscritos, los cuales resultan incompatibles. **Se confirma, por ello, la observación contenida en el numeral 2.2 de la esquela recurrida.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR las observaciones formuladas por la primera instancia, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo:

ALDO RAUL 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