



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -733 -2021-SUNARP-TR

Lima, 25 de junio de 2021

APELANTE : **BLANCA SOLEDAD VALDERRAMA GÓMEZ**
representada por **Carmen Elizabeth García Armas.**

TÍTULO : N° 335352 del 03/02/2021 (SID).

RECURSO : Escrito SID del 04/05/2021.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO (s) : Inmovilización temporal de partidas.

SUMILLA :

INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS

Para la inscripción de la inmovilización temporal de la partida respecto de las cuotas ideales que le corresponden a la cónyuge supérstite como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, no se requiere como acto previo la inscripción de la sucesión intestada, pudiendo para dicho efecto, presentar copia certificada de la respectiva partida de defunción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inmovilización temporal de la partida electrónica N° 44549409 del Registro de Predios de Lima, respecto de las acciones y derechos de propiedad de la cónyuge supérstite Blanca Soledad Valderrama Gómez.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 01/02/2021, otorgada por notario de Lima Marco Antonio Becerra Sosaya.

Con el reingreso del 31/03/2021, se acompañó:

- Escrito de subsanación del 31/03/2021, suscrito digitalmente por notario de Lima Marco Antonio Becerra Sosaya.
- Copia certificada del acta de defunción de Carlos Alberto Zárate Palomino.

Con el reingreso del 09/04/2021, se anexó escrito de subsanación de la misma fecha, suscrito digitalmente por notario de Lima Marco Antonio Becerra Sosaya.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Carlos Darío Azparrent Vargas observó el título en los términos siguientes:

ACTO: INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE ACCIONES Y DERECHOS DE PARTIDA REGISTRAL

Visto el escrito presentado al reingreso, es de señalar que la necesidad de inscribir como acto previo la sucesión intestada de CARLOS ALBERTO ZARATE PALOMINO se funda en el principio de tracto sucesivo que se encuentra en el artículo 2015 del C.C.: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane." y en el VI del Título Preliminar del Registro General de los Registros Públicos: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario", en otras palabras, es necesaria la concatenación sucesiva de actos registrados, en este caso, dado que en el asiento C-2 de la ficha 52229, antecedente registral del inmueble inscrito en la partida 44549409 obra inscrita la adjudicación a favor de la sociedad conyugal conformada por CARLOS ALBERTO ZARATE PALOMINO y BLANCA SOLEDAD VALDERRAMA GOMEZ, es necesario el acto previo de inscripción de la sucesión intestada de su cónyuge a fin de que se desprenda del estudio de dicha partida registral que la sociedad conyugal ha fenecido y que por ello la inmovilización temporal se refiere SOLO respecto de las acciones y derechos de acciones de BLANCA SOLEDAD VALDERRAMA GOMEZ.

Por lo antes expuesto se reitera la observación de fecha anterior, la misma que se transcribe como sigue:

"Visto el escrito presentado al reingreso y de acuerdo a lo señalado en este, dado que CARLOS ALBERTO ZARATE PALOMINO falleció con fecha 18 de noviembre del 2015, corresponde que como acto previo se sirva inscribir la sucesión intestada de CARLOS ALBERTO ZARATE PALOMINO, la misma que deberá intervenir en el acto de inmovilización.

Por el motivo antes expuesto se reitera en parte la observación de fecha anterior, de la cual se transcribe la parte pertinente.

"Por lo expuesto sírvase aclarar de acuerdo a las formalidades señaladas por ley y de ser el caso deberá inscribir como acto previo la sucesión intestada de CARLOS ALBERTO ZARATE PALOMINO, la misma que deberá intervenir en el acto de inmovilización, lo que deberá efectuarse de conformidad con el artículo 48 del D.Leg. 1049. Subsane"



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Mediante escritura pública del 01/02/2021, se solicitó la inmovilización temporal del inmueble inscrito en la partida N° 44549409 del Registro de Predios de Lima, respecto de las acciones y derechos que le corresponden a la copropietaria Blanca Soledad Valderrama Gómez.
- La primera instancia denegó la inscripción señalando que, como acto previo, debe inscribirse la sucesión intestada de Carlos Alberto Zárate Palomino, a fin de que se desprenda de la partida vinculada el fenecimiento de la sociedad de gananciales.
- Se le indicó al registrador, que la norma aplicable al presente caso es el artículo 318, numeral 5 del Código Civil que establece que la sociedad de gananciales fenecerá a la muerte de uno de los cónyuges, circunstancia que se ha acreditado con la respectiva partida de defunción.
- En el CXXIII Pleno Registral se estableció que la inmovilización temporal tiene la naturaleza de un acto de administración y se rige por lo señalado en el artículo 977 del Código Civil, es decir, cada copropietario puede disponer de su cuota ideal. Para efectos de esta inmovilización el copropietario que lo solicite represente la mayoría de las cuotas ideales del predio.
- No existe base legal que obligue a inscribir la sucesión intestada.
- El registrador no tiene facultades para oponerse a la voluntad de inmovilizar el predio, habiendo transgredido el artículo I del Título Preliminar del TUO del RGRP, así como el principio de legalidad regulado en el mismo cuerpo normativo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 52229 que continúa en la partida electrónica N° 44549409 del Registro de Predios de Lima

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble ubicado con frente a la Calle 1, constituido por el lote 11, manzana E de la Urbanización Alborada, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-c) *-rectificado por asiento C00001-* consta inscrito el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Blanca Soledad Valderrama Gómez y Carlos Alberto Zárate Palomino.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral de la abogada Carmen García Armas, vía zoom.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

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

- Si para la inscripción de la inmovilización temporal de la partida respecto de las cuotas ideales que le corresponden a la cónyuge superviviente como consecuencia del fallecimiento de la sociedad de gananciales, se requiere, como acto previo, la inscripción de la sucesión intestada.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mencionado reglamento indica que la calificación registral comprende – entre otros – los siguientes aspectos:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);

(...)

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

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

(...)

2. En el caso que nos convoca, se solicitó la inmovilización temporal de la partida electrónica N° 44549409 del Registro de Predios de Lima, respecto de las acciones y derechos de propiedad de la cónyuge supérstite Blanca Soledad Valderrama Gómez, presentándose para tal efecto, el parte notarial de la escritura pública del 01/02/2021, otorgada por notario de Lima Marco Antonio Becerra Sosaya, de cuyas cláusulas se aprecia lo siguiente:

“(...).

Primera: Antecedentes

La inmovilizante conjuntamente con su **extinto** cónyuge Carlos Alberto Zárate Palomino son los titulares registrales del inmueble ubicado en el lote 11 de la Mz. E con frente a la Calle 1, Urbanización La Alborada – Distrito de Santiago De Surco, Provincia y Departamento de Lima cuya área, linderos, medidas perimétricas, antecedentes de dominio y demás características se encuentran debidamente inscritas en la **partida registral N° 44549409** del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX –Sede Lima de la Sunarp.

(...).

Tercera: Del objeto de la inmovilización

Por medio de la presente la inmovilizante con la finalidad de resguardar su condición de titular registral del inmueble referido en la cláusula primera y no verse perjudicada por autos fraudulentos, que pretendan despojarla de las acciones y derechos que le corresponden de la propiedad como cónyuge supérstite, solicita la inmovilización temporal de la partida registral N° 44549409 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Sunarp, **respecto de sus acciones y derechos**; permitiendo así el cierre temporal y voluntario por el plazo máximo de diez (10 años).

(...). (resaltado nuestro)

Como puede apreciarse del citado instrumento público, la inmovilización temporal de la partida N° 44549409 del Registro de Predios de Lima, *versa exclusivamente sobre las acciones y derechos de la cónyuge supérstite Blanca Soledad Valderrama Gómez*; sin embargo, tal y conforme se desprende de los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, el inmueble ubicado con frente a la Calle 1, constituido por el lote 11, manzana E de la Urbanización Alborada, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, corre inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Blanca Soledad Valderrama Gómez y Carlos Alberto Zárate Palomino.

3. Ahora bien, en el matrimonio el régimen económico que puede regir es el régimen de sociedad de gananciales o el de separación de patrimonios.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

En el régimen de sociedad de gananciales, pueden existir bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad, conforme al artículo 301 del Código Civil.

Por un lado, son bienes propios de cada cónyuge los enumerados taxativamente en el artículo 302 del mencionado código, siendo que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios, pudiendo disponer de ellos y gravarlos, tal como establece el artículo 303. Por otro lado, 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, productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor, conforme al artículo 310 del Código Civil. Además, en el artículo 311 del mencionado código se enumeran las reglas para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

En cambio, en el régimen de separación de patrimonios, cada cónyuge conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes, conforme al artículo 327 del Código Civil.

4. Antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad, la que debe inscribirse en el Registro Personal. A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales (artículo 295 del Código Civil). Asimismo, durante el matrimonio, se puede sustituir un régimen por el otro, para lo que se requiere escritura pública e inscripción en el Registro Personal (artículo 296).

5. En este caso, el matrimonio contraído por Blanca Soledad Valderrama Gómez y Carlos Alberto Zárate Palomino se rige por el régimen de sociedad de gananciales, pues no consta registrada separación de patrimonios, conforme a la búsqueda realizada en el Índice Nacional del Registro Personal.

Dicho lo anterior, se puede concluir *–preliminarmente–* que no resulta procedente que cada cónyuge inmovilice temporalmente un porcentaje de alícuotas del predio *submateria* por cuanto este es de titularidad de la sociedad conyugal. Cabe precisar que los bienes de la sociedad conyugal no pertenecen por cuotas ideales a los cónyuges, ya que no se trata de una copropiedad, siendo el patrimonio de la sociedad conyugal distinto al de sus integrantes

No obstante lo señalado, podemos apreciar que mediante reingreso del 31/03/2021, el administrado adjuntó copia certificada del acta de



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

defunción de Carlos Alberto Zárate Palomino, fallecido el 18/11/2015 en la ciudad de México, para efectos de acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales.

6. De acuerdo al artículo 318 del Código Civil, fenece el régimen de sociedad de gananciales:

1. Por invalidación del matrimonio.
2. Por separación de cuerpos.
3. Por divorcio.
4. Por declaración de ausencia.
- 5. Por muerte de uno de los cónyuges**
6. Por cambio de régimen patrimonial.

A estas causales debe agregarse lo estipulado en el artículo 330 del Código Civil que establece la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por inicio de procedimiento concursal ordinario.

7. El artículo 319 del Código Civil ha determinado que el fenecimiento de la sociedad de gananciales, para las relaciones entre los cónyuges se produce, entre otras situaciones, a la fecha de la muerte de uno de los cónyuges.

El artículo 323 de la legislación civil, también indica que los gananciales son bienes remanentes después de efectuados los actos indicados en el artículo 322 del mismo cuerpo legal, el que se refiere a la previa realización de un inventario, del pago de las obligaciones sociales y de las cargas, así como, de reintegrar a cada cónyuge los bienes propios que quedaren. Determinados los gananciales, los mismos se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.

8. De una interpretación literal de los precitados artículos podríamos entender que solo después de realizada la liquidación de la sociedad de gananciales, en la secuencia prevista por el Código Civil, cada ex cónyuge o por sus herederos podrá disponer de las cuotas ideales que le corresponda; sin embargo, este colegiado considera que el solo fenecimiento de la sociedad de gananciales determina el cambio de la comunidad de bienes que existió durante el matrimonio por un régimen de copropiedad.

9. Al respecto, corresponde citar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII¹ realizado en sesión ordinaria presencial el 13 de abril de 2012, donde esta instancia establece como criterio de interpretación:

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de mayo de 2012.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

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

Este precedente se sustentó en el criterio adoptado en la Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/6/2012, en donde se precisa que como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales se crea un estado de indivisión postcomunitario que tiene el propósito de mantener inalterable el patrimonio hasta su liquidación. Desde entonces, deja de estar regido por las normas de la sociedad de gananciales, para quedar sujeto a las prescripciones de la copropiedad; aunque seguirán aplicándose los principios rectores para la calificación de los bienes, los cuales contribuirán también a mantener el estado del patrimonio.

10. En el análisis de la Resolución aludida se cita a Max Arias Schreiber² cuando afirma que “Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales debe liquidarse el patrimonio. La primera operación es la realización de un inventario valorizado que comprenderá los bienes propios y sociales, como activo, y las obligaciones sociales, cargas y deudas comunes, como pasivo”³.

De igual modo la citada resolución argumenta que *“el Código Civil prevé que luego de fenecida la sociedad de gananciales, se proceda al inventario valorizado de todos los bienes. Sin embargo, en el caso de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, es claro que forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, por lo que no se requiere inventario, para tener certeza respecto a que se trata de un bien de la sociedad conyugal.”*

Afirma el criterio jurisprudencial que “En lo que respecta al pago de las obligaciones y las cargas sociales –que exige la normativa civil-, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges o sus herederos deben cumplir con su pago, sea con el precio de la venta de los bienes sociales o no. De otra parte, si un bien está inscrito como bien social, es indudable que no es un bien propio y por lo tanto no se “reintegra” a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges (o sus herederos).

Agrega el colegiado que “En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges,

² ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Código Civil Comentado. Tomo II. Derecho de Familia. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Junio, 2003. Lima, Perú. Pág. 408.

³ Op. cit. Pág. 420.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos.”

Finalmente, la segunda instancia concluye que “En consecuencia, no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos pueda disponer de la cuota ideal que le corresponde. En cambio, para la adjudicación del predio (en propiedad exclusiva) a uno de los cónyuges, sí se requiere de la intervención de ambos cónyuges (o sus herederos) vía liquidación y subsecuente adjudicación, o división o partición o cualquier otro acto jurídico de transferencia.”

11. Como puede verse, el precedente citado en el numeral 9, al precisar que es inscribible el acto de disposición realizado por uno de los cónyuges sin que se acredite la liquidación de la sociedad de gananciales, parte del supuesto que el solo fenecimiento convierte al régimen de comunidad de bienes, derivado de la sociedad de gananciales en uno regido por las reglas de la copropiedad.

Aunado a ello, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria, realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

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

12. En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de inmovilización temporal de alícuotas se aprecia que estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de su cónyuge.



RESOLUCIÓN No. - 733 -2021-SUNARP-TR

Resulta pertinente precisar que, si bien el precedente y acuerdo citado en los párrafos precedentes están referidos a actos de transferencia, dichos criterios resultan perfectamente aplicables al caso en concreto, conforme a lo antes expuesto.

13. Estando a las consideraciones expuestas, podemos concluir que con la presentación de la partida de defunción de Carlos Alberto Zárate Palomino, se encuentra acreditado que a partir de 18/11/2015, fecha del fallecimiento, se ha producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre este y Blanca Soledad Valderrama Gómez; por lo tanto, resulta procedente que esta última pueda inmovilizar las alícuotas que le corresponden por concepto de gananciales y que ostenta sobre el inmueble inscrito en la partida N° 44549409 del Registro de Predios de Lima.

Por los argumentos antes expuestos, corresponde **revocar** la observación formulada por el registrador y disponer la inscripción del presente título.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Tribunal/Resoluciones2021/335352-2020
p.jdeza.