



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 948- 2022-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de marzo de 2022

APELANTE : **ROSARIO CATHERINE BOHORQUEZ VEGA**
TÍTULO : N° 03061223 del 03.11.2021 (SID)
RECURSO : N° A0377620 del 25.01.2022
REGISTRO : **PREDIOS – TACNA**
ACTO : **DONACIÓN**
SUMILLA :

DISPOSICIÓN DE LOS BIENES SOCIALES

“Todos los bienes adquiridos por los cónyuges dentro de la vigencia de la sociedad conyugal se presumen sociales, por tanto, a fin de que la adquisición sea considerada con la calidad de ganancial, es necesario que dicha sociedad se encuentre vigente al momento de la adquisición”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción vía aplicativo SID-Sunarp, de la donación del lote 6, manzana 453, ubicado en la Habilitación Urbana PROMUVI VIÑANI III inscrito en la partida P20057637 del Registro de Predios de Tacna, que efectúa Justino Nina Maquera a favor de Norma Nina Hanco.

A tal efecto, se presentó:

- Formulario electrónico de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública de fecha 02.11.2021 otorgada ante notaria Rosario Catherine Bohorquez Vega.
- Escrito de subsanación de fecha 09.12.2022.
- Escrito de subsanación de fecha 28.12.2022.
- Recurso de Apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna Edilberto Cabrera Ydme en los siguientes términos:

“(…)

II. EVALUACIÓN

AL REINGRESO: Subsiste la observación, toda vez que en la partida registral P20057637 consta que Justino Nina Maquera adquirió el predio indicándose que su estado civil es el de casado. Allí no se ha precisado que el bien tiene la calidad de propio como se asevera en el reingreso. De ser el caso, sírvase promover la rectificación de la calidad de bien, con las formalidades que corresponda. Según la resolución N°050-2019-SUNARP-TR-T “Si la municipalidad otorgó el título de propiedad de un predio a una persona indicando que tenía el estado civil de soltero y, por ende, con la calidad de bien propio, no procede rectificarlo en sede registral ya que deriva de un procedimiento evaluado por ella como entidad formalizadora”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en lo siguiente:

- Teniendo el registrador los elementos suficientes en sede registral para determinar de manera fehaciente que el bien tiene la calidad de propio, es procedente exigir la rectificación de calidad de bien para proceder con la inscripción.
- Al momento de la adquisición del inmueble, el estado civil del donante viudo, y asimismo, según fluye del registro de Sucesión Intestada, el donante es el único heredero de su cónyuge.
- El estado civil de una persona requiere comprobación administrativa, indagación y evaluación, ¿o es un estado que se puede acreditar según lo declarado por el otorgante, la información del RENIEC y la información que cuenta registros públicos (partida N°11046878) como en el presente caso?

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral P20057637** el Registro de Predios de Tacna obra inscrito el bien inmueble signado como Lote 6 Mz 453 ubicado en el sector en la Habilitación Urbana PROMUVI VIÑANI III, distrito



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna.

- ❖ En el asiento 00002 obra inscrita la adjudicación del predio antes descrito efectuada por la Municipalidad Provincial de Tacna a favor de Justino Nina Maquera, con el estado civil de casado.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la donación efectuada por uno solo de los cónyuges cuando el registro publicita que el titular es casado.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la donación del lote 6, manzana 453, ubicado en la Habilitación Urbana PROMUVI VIÑANI III inscrito en la partida P20057637 del Registro de Predios de Tacna, que efectúa Justino Nina Maquera a favor de Norma Nina Hanco.

El Registrador formula observación señalando que, de acuerdo a la partida P20057637, Justino Nina Maquera tiene el estado civil de casado; sin embargo, en la escritura pública de donación interviene con el estado civil de viudo.

Agrega que, al adquirir un predio siendo casado, el predio corresponderá a la sociedad conyugal.

Por su parte la apelante señala que Justino Nina Maquera adquirió el bien cuando su estado civil era viudo, por lo que el bien tiene la condición de bien propio, solicitando de manera previa, la rectificación de la calidad de bien.

2. De la revisión de la partida P20057637 del Registro de Predios de Tacna, se tiene que en el asiento 0001 figura como único propietario del bien inmueble Justino Nina Maquera de estado civil "casado", quien lo adquirió en mérito a Título de Propiedad N°03754-2006 de fecha 23.02.2006, otorgado ante el alcalde de la Municipalidad Provincial de



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

Tacna, Jacinto Gómez Mamani.

Revisado el título archivado en virtud del cual se extendió el citado asiento (título N°2009-21229) se tiene al Título de Propiedad N°03754-2006, en el cual se consigna:

“(…)

PRIMERO:

La Municipalidad Provincial de Tacna es propietaria de un terreno que forma parte de otro de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N°P20057637 del Registro de la Propiedad Inmueble de RR.PP de Tacna; habiendo asumido el proceso de adjudicación u Titulación del PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA , denominado PROMUVI VIÑANI III que está ubicado en el(los) distritos(s) de DIST. G. ALBARRACÍN de la provincia y región de Tacna

SEGUNDO:

En el Programa Municipal de Vivienda se encuentra:

LOTE: 06 MANZANA: 453

SECTOR: PROMUVI VIÑANI III

(…)

TERCERO:

El precio del lote de terreno que se adjudica al amparo de la Resolución Municipal N°0012-03 de fecha 07 de julio de 2003, por el valor de S/.252.00 que se encuentra totalmente cancelado.

(…)

SEXTO:

El presente Título de Propiedad se emite en uso de las facultades otorgadas por la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972; el D.S. 004-85-VC; D.S.154-2001-EF.

(…)”

3. Ahora bien, sobre el tema de rectificación de calidad de bien respecto de predios adjudicados dentro del marco de la formalización de la Propiedad Informal, en el L Pleno Registral¹, llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE 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

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13.01.2011.



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

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”

Como puede apreciarse de la sumilla del precedente citado, el mismo es aplicable únicamente a las adjudicaciones a **título gratuito** amparadas en el D.S. 013-99-MTC, que en su artículo 31 faculta a COFOPRI para efectuar titulaciones a favor de un solo cónyuge.

Sin embargo, el presupuesto señalado no se da en el presente caso, toda vez que del título de propiedad N°03754-2006 de fecha 23.02.2006 se puede concluir que por el inmueble materia de rectificación **se pagó un precio, es decir, fue una adquisición a título oneroso.**

Asimismo, como se puede apreciar de la cláusula sexta dicha transferencia, se llevó a cabo conforme a lo establecido en el D.S. 004-85-VC.

4. Ahora bien, el Decreto Supremo 004-85-VC, facultó a las Municipalidades Provinciales a adjudicar los terrenos que les fueran cedidos por el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Construcción, a personas naturales o jurídicas y se dispuso que la identificación, calificación, legalización y utilización de terrenos ubicados en zonas urbanas y de expansión urbana, corresponde llevarse a cabo por las Municipalidades Provinciales y el Ministerio de Vivienda y Construcción.

El artículo 14 del referido decreto, indica las formas de adjudicación de predios a favor de terceros, conforme se señala:

“Artículo 14.- Las Municipalidades Provinciales podrán adjudicar a favor de terceros los terrenos de su propiedad y los que adquieran con arreglo al Capítulo III, bajo las modalidades siguientes:

- a) *En venta o arrendamiento, por el sistema de subasta pública;*
- b) ***En venta** o arrendamiento, en forma directa, a precio de tasación oficial, en casos de emergencia o con fines de inversión que generen ocupación o cumplan fines sociales **a favor de personas naturales** o jurídicas que garanticen la ejecución de un proyecto determinado;*
- c) *Bajo la modalidad de cesión en uso a favor de personas jurídicas del Sector Privado, sin fines de lucro;*
- d) *En donación a favor de los Poderes del Estado u otros Organismos del Sector Público;”*

(Resaltado nuestro).



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

Como puede verse, sólo puede adjudicarse a título gratuito a favor del Estado u otros organismos del sector público, por consiguiente, se descarta que la adjudicación que consta en el título de propiedad N° N°03754-2006, inscrito en el asiento 00001 de la partida P20057637, haya sido realizada a título gratuito.

5. Una de las reglas que rige el régimen de sociedad de gananciales es la establecida en el artículo 315 del Código Civil: “

“Artículo 315.- 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 puede apreciarse, a efectos de la disposición de los bienes sociales, la norma distingue entre los bienes inmuebles y los muebles.

Así, para todo acto de disposición de inmuebles, se requiere la intervención del marido y la mujer. Esto es, se requiere de la intervención de ambos cónyuges ya sea para adquirir, enajenar, gravar, o cualquier otra forma de disposición de bienes sociales. En el caso de bienes muebles, se requiere de la intervención de ambos cónyuges solo en el caso de disposición de ellos, pues para adquirirlos, basta la intervención de uno de los cónyuges, conforme lo señala textualmente el citado artículo 315°.

6. De otro lado, conforme prevé el artículo 295 del Código Civil, el régimen de sociedad de gananciales surge con el matrimonio, pudiendo los contrayentes optar por el de separación de patrimonios. En caso de no manifestar otra cosa, se presume que han optado por el régimen de Sociedad de Gananciales.

El artículo 299 del mismo cuerpo legal señala que *“El régimen patrimonial comprende tanto los bienes que los cónyuges tenían antes de entrar aquél en vigor como los adquiridos por cualquier título durante su vigencia”* y en la misma línea el artículo 310 señala que 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, entre otros.



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

Luego, el artículo 318 del Código Civil regula el tema de la extinción de la sociedad de gananciales, estableciendo:

“Artículo 318.- Fenece el régimen de la 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.*
- (Resaltado es nuestro).

Es decir que, todos los bienes adquiridos por los cónyuges dentro de la vigencia de la sociedad conyugal se presumen sociales, por tanto, a fin de que la adquisición sea considerada con la calidad de ganancial, es necesario que dicha sociedad se encuentre vigente al momento de la adquisición.

En el presente caso, se ha indicado que al momento de la adquisición el donante ya tenía la calidad de viudo, y por tanto el bien adquirido sería propio y no ganancial.

En este sentido, se tiene que en la partida electrónica N°11046878 del registro de sucesiones intestadas de Juliaca corre inscrita la sucesión de Juana Marina Ancco Callisaya, acaecida el 16.09.2005, declarándose como su único heredero a su cónyuge supérstite Justino Nina Maquera.

Como se indicó en el numeral 2 de este análisis, Justino Nina Maquera adquirió el predio en mérito a Título de Propiedad N°03754-2006 de fecha 23.02.2006, otorgado por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Tacna, Jacinto Gómez Mamani, fecha posterior al fallecimiento de su cónyuge Juana Marina Ancco Callisaya, conforme se acreditó ante el notario que tramitó la sucesión intestada. Por tanto, al momento de dicha adquisición, tenía como estado civil el de viudo, y en consecuencia, adquiere el bien en calidad de bien propio.

En consecuencia, se debe **revocar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.



RESOLUCIÓN N° 948-2022-SUNARP-TR

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°062-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 07.03.2021 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título apelado conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución y **DISPONER** la inscripción del título, previa verificación de pago de los derechos registrales que corresponda.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral