

**DIEGO ANDRÉ PESANTES ESCOBAR**  
COMPILADOR

---

# Familia & edificaciones

*Pronunciamentos de la Corte Suprema,  
Tribunal Registral y Tribunal Constitucional*



## TABLA DE CONTENIDOS

<b>TABLA DE CONTENIDOS</b>		
<b>ESTUDIO INTRODUCTORIO:</b> Construcción realizada con caudal social sobre terreno de uno de los cónyuges: ¿Cuáles fueron los errores de los <i>amicus</i> en el CCXX Pleno del Tribunal Registral? [ <b>Diego André Pesantes Escobar</b> ]		Página 4
1	Si la construcción fue realizada con inversión de los ex convivientes, el terreno que pertenece a uno de ellos se transforma en bien social	<a href="#"><u>Casación 4516-2017, Del Santa</u></a>
2	Terreno comprado a plazos por un soltero se convierte en bien social por edificación realizada durante el matrimonio	<a href="#"><u>Casación 2303-2017, Lima Norte</u></a>
3	En la etapa de división y partición, el magistrado no puede excluir sin fundamentación alguna, el inmueble (suelo y construcción) sobre el cual existe una elevada apariencia de haberse convertido a bien social	<a href="#"><u>Exp. 08259-2013-PA/TC</u></a>
4	Aunque no se haya inscrito la sustitución del régimen patrimonial, ésta se entenderá perfectamente efectuada para las relaciones entre los cónyuges, y, por lo tanto, las edificaciones realizadas con posterioridad, por uno solo de ellos, le pertenecerán únicamente a este	<a href="#"><u>Casación 2310-2018, La Libertad</u></a>
5	Al edificar durante el matrimonio, el pensionista compartirá la propiedad del terreno que antes le pertenecía solo a su cónyuge, y puede, en consecuencia, acceder al beneficio de poder deducir de la base imponible del impuesto predial, un monto equivalente a 50 UIT	<a href="#"><u>Casación 23805-2018, Cajamarca</u></a>
6	Ampliaciones realizadas en el inmueble durante el matrimonio, tienen la calidad de bien social, no importando si uno de los cónyuges no contaba con fuentes de ingreso económico	<a href="#"><u>Casación 3199-2010, La Libertad</u></a>
7	Deben intervenir ambos cónyuges en la venta del inmueble si el terreno se ha convertido en bien social por efecto de las edificaciones realizadas durante el matrimonio	<a href="#"><u>Casación 444-2002, La Libertad</u></a>
8	No se puede pretender la división y partición de un inmueble en el cual el causante ha edificado, ya que la cónyuge de éste es la única que aparece en registros como titular del terreno	<a href="#"><u>Casación 3804-02, Ayacucho</u></a>

9	Sentencia es nula, puesto que Sala Civil omite pronunciarse sobre la posible conversión del terreno en bien social por efecto de las edificaciones realizadas durante el matrimonio	<a href="#">Casación 4234-2011, Ayacucho</a>	Página 86
<b>BONUS</b>	Permitir que el hijo construya sobre la casa no implica una transferencia de la futura edificación	<a href="#">Exp. 04151-2014-O-1601-JR-CI-04</a>	Página 88
10	Algunas secciones de un inmueble pueden pertenecer a uno solo de los cónyuges mientras que otras a la sociedad de gananciales	<a href="#">Casación 4640-2018, Arequipa</a>	Página 98
11	Si los cónyuges construyen sobre el terreno propio de uno de ellos, se produce la conversión en social de todo el inmueble	<a href="#">Resolución 2034-2021-Sunarp-TR</a>	Página 116
12	Cuotas ideales sobre terreno recibido en herencia se transforman en bien social, si los copropietarios levantaron una edificación durante la vigencia de sus respectivos matrimonios	<a href="#">Resolución 153-2022-Sunarp-TR</a>	Página 131
13	No cualquier construcción reviste de trascendencia jurídica y técnica para convertir al inmueble en bien social	<a href="#">Resolución 014-2006-Sunarp-TR-T</a>	Página 142
14	Cualquiera de los cónyuges o copropietarios pueden realizar la declaración de fábrica	<a href="#">Resolución 030-2011-Sunarp-TR-T</a>	Página 170
15	<a href="#">Acta del CCXX Pleno del Tribunal Registral</a> Tema 1: Declaratoria de fábrica en los casos de edificaciones realizadas con caudal social sobre terreno propio de uno de los cónyuges		Página 177
16	<a href="#">Precisión al CCXX Pleno del Tribunal Registral</a> : Se precisa que la conversión a bien social se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.		Página 235

## Construcción realizada con caudal social sobre terreno de uno de los cónyuges: ¿Cuáles fueron los errores de los *amicus* en el CCXX Pleno del Tribunal Registral?

Diego André Pesantes Escobar<sup>1\*</sup>

### Introducción

¿Cuáles son las consecuencias legales que se producen con ocasión de una edificación realizada a costa del caudal social sobre un predio de titularidad de uno de los cónyuges? ¿El suelo muta a bien social por obra de lo señalado en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil?, ¿A nivel registral es necesaria la intervención de ambos cónyuges o basta con la concurrencia del cónyuge propietario del suelo, para inscribir la edificación a favor de la sociedad conyugal? Bien, para resolver estas interrogantes y otras derivadas de otros temas, se llevó a cabo el CCXX Pleno del Tribunal Registral, el cual fue celebrado en los días 12 y 13 de diciembre del año 2019 en la ciudad de Lima.

Los *amicus curiae* invitados al Pleno fueron los profesores Julio Pozo Sánchez y Juan Carlos del Aguila Llanos, quienes además son conocidos autores del medio en materia de derechos reales y derecho de familia respectivamente. Ambos *amicus*, luego de brindar sus opiniones respecto al tema objeto de debate, fueron sometidos a la rueda preguntas de los vocales del Tribunal Registral. Finalmente, y luego de que la presidenta del Tribunal Registral expuso su ponencia respecto al tema, se procedió a realizar las votaciones respectivas, de cuyo resultado se obtuvo como aprobado 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 el 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.

Debemos señalar que, aunque en el presente Pleno se ha fijado un Precedente que va correctamente en contra de la tesis de los *amicus*, creemos que es una estupenda segunda

---

<sup>1\*</sup> Egresado de la Universidad Privada Antenor Orrego. Jefe de Prácticas del curso de Derechos Reales en la Universidad de Lima (ULIMA). Fundador del Círculo de Investigación Jurídico Civil de Trujillo.

oportunidad para avocarnos a la vinculación entre los derechos reales y la sociedad de gananciales, como lo hicimos anteriormente<sup>2</sup> para mostrar nuestro desacuerdo con el profesor Alan Pasco Arauco respecto a su tesis de que es perfectamente posible la prescripción adquisitiva de dominio entre cónyuges respecto a un bien social.

Advertimos al lector que, si bien en el Pleno se discutía lo referido a las inscripciones de declaratorias de fábricas, es inevitable darnos cuenta que son las instituciones del derecho civil las que toman protagonismo. Por ello, en cuanto al aspecto registral, me limitaré a decir simplemente que nuestra opinión va en dirección a que lo correcto es que la declaratoria de fábrica pueda ser otorgada por cualquiera de los cónyuges, ya sea porque a dicha declaratoria se le considere un acto de administración (y aplicamos el artículo 292 del Código Civil-en adelante CC-) o una mera declaración de ciencia<sup>3</sup>.

Dicho ello, será entonces el segundo párrafo del artículo 310 del CC y su correcta interpretación, el objetivo central de nuestros comentarios; los cuales tendrán un desarrollo por secciones a través de los tres principales errores que hemos identificado<sup>4</sup> en la participación de los *amicus* y un segmento dedicado evaluar la participación de los vocales durante el Pleno. Comencemos.

#### **I. Primer error de los *amicus*: se evidencia que, con alta probabilidad, ambos profesores decidieron desprenderse de la valiosa oportunidad de acudir a fuentes de consulta**

Una pregunta para nuestros lectores: ¿Solo en nuestro país ocurre que dos personas ya casadas bajo el régimen de sociedad de gananciales, deciden levantar una edificación sobre el terreno que le pertenece a uno de los dos? Evidentemente que no, y ya haremos notar la importancia de esto, pero primero, observemos al dispositivo normativo que tenemos plasmado en nuestro CC peruano para tal supuesto de hecho; es decir, el segundo párrafo del artículo 310:

#### **Artículo 310 del Código Civil peruano (segundo párrafo)**

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.

En honor a la verdad, todos podemos estar de acuerdo en que el segundo párrafo del artículo 310 del CC no es claro en su redacción, siendo entonces importante lo que mencionábamos

---

<sup>2</sup> Véase: Pesantes Escobar (07 de abril del 2020).

<sup>3</sup> Sobre la declaratoria de fábrica como una declaración de ciencia, véase: Acosta Sánchez (2021)

<sup>4</sup> Advertimos por primera vez estos errores en: Pesantes Escobar & Salazar Quiroz (2021, p. 162).

al comienzo del presente acápite; es decir, darnos cuenta que el supuesto de hecho aquí analizado, es una situación muy conocida por los distintos sistemas jurídicos del mundo.

Es ante tamaña verdad, que los *amicus* debieron consultar otros Códigos Civiles del mundo para verificar la forma en la que en estos se regula el mismo supuesto de hecho, pues, además, es muy sabido por todos, que nuestro país es notoriamente conocido por ser importador de normas. En ese sentido, ¿Cuánta probabilidad existía de que el segundo párrafo del artículo 310 del CC peruano sea copia de un dispositivo normativo regulado en el CC de otro país? La respuesta cae por su propio peso.

Sin embargo, los *amicus*, optaron por opinar<sup>5</sup> que, la solución legal plasmada en el segundo párrafo del artículo 310 del CC es la siguiente: Cuando la sociedad conyugal levanta una edificación con fondos sociales sobre el terreno propio de uno de los cónyuges, se produce una coexistencia de titularidades separadas que permanecerá de tal forma si es que la sociedad conyugal no procede con el pago respectivo al cónyuge propietario del suelo. ¿Qué es lo primero que debería alarmarnos de tal interpretación? Simple, que hasta donde alcanzamos a revisar, no encontramos algún CC del mundo que brinde tal solución legal. Como veremos más adelante, los demás Códigos Civiles optan siempre por la unidad en la titularidad del suelo y la edificación no solo en los casos en que una persona construye sobre un terreno que le es totalmente ajeno por pertenecerle a otra (casos generales de accesión), sino también en este caso especial en el que la sociedad conyugal levanta una edificación sobre el terreno propio de uno de los consortes.

En realidad, hubiera bastado que los *amicus* dieran lectura a una obra de derechos reales que probablemente sea la más conocida en el escenario nacional. Afirmamos eso pues en nuestro país, ha sido el profesor Gunther González Barrón<sup>6</sup> quien ha expuesto que el CC español tenía, hasta antes de una modificación del 13 de mayo de 1981, una norma análoga a la nuestra, de la cual nos copiamos (el autor se refiere al segundo párrafo del derogado artículo 1404 del CC español) y que indicaba lo siguiente:

#### **Artículo 1404 del Código Civil español (artículo actualmente derogado)**

Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, **son gananciales**.

**Lo serán también los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca.** (El resaltado es nuestro)

---

<sup>5</sup> Puede verse a detalle la participación de ambos *amicus* en: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), (2019, pp. 8- 64).

<sup>6</sup> Véase: Gonzales Barrón (2013, p.1003)

Tal como se ponía de manifiesto, por una modificación del 13 de mayo de 1981, se derogó dicho artículo 1404 y, actualmente en España, tal supuesto de hecho se rige por el artículo 1359 de su CC que, invirtiendo la regla del antiguo y derogado artículo 1404, señala ahora lo siguiente:

**Artículo 1359 del Código Civil español (artículo vigente)**

**Las edificaciones, plantaciones y cualesquiera otras mejoras que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes a que afecten, sin perjuicio del reembolso del valor satisfecho.**

No obstante, si la mejora hecha en bienes privativos fuese debida a la inversión de fondos comunes o a la actividad de cualquiera de los cónyuges, la sociedad será acreedora del aumento del valor que los bienes tengan como consecuencia de la mejora, al tiempo de la disolución de la sociedad o de la enajenación del bien mejorado. (El resaltado es nuestro)

De la presentación de ambos dispositivos podemos afirmar que antes la regla en España era que cuando se realizaba una edificación con caudal social sobre bien propio o privativo de uno de los cónyuges, este suelo se convertía automáticamente en bien social, produciéndose así también una unión automática de suelo y construcción. Sin embargo, ahora en España las edificaciones que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes que afecten, produciéndose igualmente la unión de suelo y edificación. En ese sentido, en dicho país, si el suelo es bien propio, entonces la construcción levantada por la sociedad conyugal no tendrá la calidad de bien social sino la de bien propio, sin perjuicio del correspondiente **reembolso por el valor ya satisfecho**.

En realidad, es importante hacer la siguiente precisión a lo aportado por el profesor Gonzales Barrón: Nuestro CC vigente copió la sustancia de la antigua solución española pero utilizando el término “reembolso” que contiene la solución actual.

Cabe precisar también que en el artículo 184 inciso 5 de nuestro antiguo CC del año 1936 también se copiaba la antigua solución española (por tener vigencia el CC español desde el año 1889), solo que sin incluir la palabra “reembolso” en su redacción. En ese sentido, si respecto a la solución legal que exponemos, nuestro CC peruano del año 1984 incluye en ella el término “reembolso” que no era utilizado en CC del año 1936, podemos intuir que la razón se encuentra en que para esa fecha ya se tenía a la vista la reforma española del año 1981 mediante la cual ya se incluía el referido término.

Pero para concluir esta idea, ¿Cómo estamos tan seguros de la lectura que le damos a los dispositivos normativos españoles (uno derogado y otro vigente) de los cuales nos hemos copiado? Sencillo, observemos lo que el profesor español Joaquin Rams Albesa (1985), en un artículo sobre las accesiones en la sociedad de gananciales, nos dice sobre este cambio normativo en el ordenamiento de su país:

**La reforma del Derecho de familia de 1981, al haber suprimido de la regulación de la sociedad de gananciales la denominada accesión invertida del hoy derogado artículo 1404, 2.º C. c., ha repuesto, como principio, la plena vigencia del derecho común de la accesión en el régimen económico-matrimonial «legal».** (El resaltado es nuestro) (p.401)

Sobre lo comentado por Rams Albesa, se debe decir que efectivamente el artículo 1359 del CC español es armónico con el derecho común de la accesión, puesto que el artículo 358 del CC español señala que: **“Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos** con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.” (El resaltado es nuestro)

Nosotros tenemos un artículo similar al artículo 358 del CC español. Nos referimos al artículo 938 del CC peruano, en virtud del cual “el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”. Por ello es que podemos decir que si en España se predica de que por la derogación del artículo 1404 de su CC, se aplica el derecho común de la accesión (sustancia plasmada en el artículo 358 del CC español y que recoge el principio de “la *superficie cede al suelo*”) que es armónico con la nueva solución legal en su artículo 1359; igualmente se puede decir que si en Perú no tuviéramos un precepto legal como el del segundo párrafo del artículo 310 del CC peruano, se tendría que aplicar el artículo 938 de nuestro CC, por el cual, el cónyuge propietario del suelo se convertiría automáticamente en dueño de la edificación levantada por la sociedad conyugal, quedando a salvo, sin embargo, el posterior pago que se deba efectuar por el traspaso de tal patrimonio.

En ese sentido, y dado lo expresado en el párrafo anterior, apreciamos que, aunque España ya derogó su artículo 1404, nosotros todavía mantenemos nuestro segundo párrafo del artículo 310, siendo por ello que, si bien para estos casos especiales no vamos a aplicar nuestro artículo 938, sí tenemos que aplicar el verdadero sentido de nuestro 310 segundo párrafo, el cual no es otro que el mismo del derogado artículo 1404 del CC español que adoptamos.

¿En algún momento los *amicus* dieron señal de conocer lo que ahora estamos explicando? No. Sin embargo, y aun cuando del Acta del Pleno podemos leer que el profesor Julio Pozo expresa un “Yo no soy teórico ni un académico de Perogrullo”<sup>7</sup> y algunos podemos recordar que el profesor Juan Carlos del Aguila (12 de abril de 2019) publicó una entrevista a sí mismo para su muro de Facebook en la cual expresaba un “no me es relevante las leyes extranjeras”; estoy seguro de que hoy por hoy, ambos profesores junto con los lectores del presente *post* tendrán una sola respuesta para la siguiente pregunta: ¿Qué explicación de alto nivel puede brindar un profesor de derecho a sus alumnos respecto al segundo párrafo del artículo 310 de nuestro CC sin acudir a la teoría ni aplicar el derecho comparado?

---

<sup>7</sup> Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) (2019, p. 16).

## II. Segundo error de los *amicus*: incomprensión del término “reembolso”

Respecto a la forma en que debemos entender el término “reembolso” utilizado en el segundo párrafo del artículo 310, en el Acta del Pleno se puede observar que el profesor Julio Pozo indica que “(...) es el abono del valor del suelo, lo que convertiría al suelo, que en principio es propio, en un bien social”<sup>8</sup>. Seguidamente de ello, el profesor Pozo expresa que, si no se abona primero el valor del suelo, entonces tenemos dos predios, lo cual se encuentra permitido por los artículos 958 y 959 de nuestro CC. Tal permisión, para el caso que se le pretende utilizar, no existe y ello lo veremos en el siguiente acápite.

Por su parte, el profesor Juan Carlos del Aguila apunta que “la norma no señala que el terreno sea social”<sup>9</sup> y luego ante la réplica de la vocal Gloria Salvatierra quien le señala al profesor que el “reembolso” es consecuencia de que el terreno se ha convertido en bien social, el profesor discrepa de la vocal indicando que: “(...) incluso en el momento del fenecimiento, el terreno siempre será bien propio. Siempre será bien propio el terreno y por eso el reembolso”<sup>10</sup>.

Como señala el título del presente acápite, por parte de los *amicus* existe una incomprensión del significado de la palabra “reembolsar”, la cual según la Real Academia Española (2001) significa “Volver una cantidad a poder de quien la había desembolsado”. En otras palabras, primero existe un “desembolso” y posteriormente y en razón de ello es que se efectúa el “reembolso”. Por ello es que, el artículo 1359 del CC español introduce la siguiente expresión: “sin perjuicio del **reembolso del valor satisfecho**”. Es así que sostenemos que, en nuestro país, el segundo párrafo del artículo 310 señala que primero el suelo propio se convierte en social, quedando para después la posibilidad de la práctica del reembolso, precisamente para el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Además, debe comprenderse que el supuesto de hecho especial plasmado en el segundo párrafo del artículo 310 del CC peruano no es idéntico al de la persona que edifica sobre un terreno que le es totalmente ajeno, puesto que, en la accesión familiar, además de las relaciones conyugales, entra a tallar también la comunicación existente entre los patrimonios privativos y el patrimonio común. De hecho, será importante apreciar que, el autor francés William Dross (2000) cita en su tesis doctoral sobre accesión, la siguiente reflexión del profesor Gilles Goubeaux respecto al artículo 1406 del CC francés:

La pregunta se formula en términos particulares en los regímenes patrimoniales: **no se trata de un conflicto entre dos propietarios, sino de la repartición de bienes entre el patrimonio propio y el común. O que el equilibrio entre tales patrimonios esta teóricamente asegurado por el mecanismo de las recompensas.** Por lo tanto, la resistencia frente al principio

---

<sup>8</sup> Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). (2019, p. 12).

<sup>9</sup> Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). (2019, p. 41).

<sup>10</sup> Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). (2019, p. 41).

máximo de «lo accesorio sigue la suerte de lo principal» es mucho menor que cuando se trata de, mediante la aplicación de esta regla, expulsar a un propietario. (La traducción y el resaltado es nuestro) (p.71)

En Francia, en los casos de edificaciones sociales levantadas sobre bien propio, aplican en conjunto el primer párrafo de sus artículos 552 y 1406 de su CC, puesto que el primero de ellos señala que la propiedad del suelo quita la propiedad de arriba y de abajo, y, el segundo, señala que son bienes propios los adquiridos por ser accesorios de un bien propio, sin perjuicio de la correspondiente recompensa en caso de ser necesario. Así, aunque en Francia “el contagio” (por llamarlo de alguna forma) de calidad del bien se produzca desde el suelo hacia la edificación y no desde la edificación hacia el suelo como en el caso peruano, igual consideramos importante lo expresado por el profesor Goubeaux. Es importante añadir también que, en Francia, a la recompensa del artículo 552 de su CC, le asignan su momento de operatividad en la etapa de la liquidación de la comunidad, lo cual nos permite comprender que, en el país galo, para estos supuestos tampoco creen en las “propiedades separadas” de suelo y construcción en caso que no se realice un pago previo.

Por todo ello, no estamos de acuerdo con la idea de que sin el pago previo se produciría un acto “confiscatorio” de la propiedad del suelo, como lo expresó el profesor Pozo para un portal web, puesto que, por ejemplo, no se podría afirmar que se produce un enriquecimiento sin causa en favor de la sociedad conyugal respecto de uno de los miembros de esta. Afirmar la producción de tal enriquecimiento sin causa mientras se encuentre vigente el régimen de sociedad de gananciales, no parece tener alguna base sólida, más aún cuando, si lo que se desea es el equilibrio económico entre ambas masas patrimoniales, será entonces el posible posterior reembolso en la etapa de liquidación lo que asegurará tal equilibrio, y mientras ello no ocurra, se entiende que el patrimonio social se encuentra operando a favor del interés familiar.

### **III. Tercer error de los *amicus*: una interpretación aislada de dispositivos normativos plasmados en el libro de derechos reales del Código Civil peruano**

Dada la conexión de este acápite con el anterior, deseo iniciarlo de la siguiente forma: el artículo 1030 del CC peruano señala que al vencimiento del derecho de superficie “el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”. Ante ello nos preguntamos si respecto a dicho artículo, los *amicus* del Pleno también hubieran defendido su tesis de que si no hay “pago previo de un reembolso” por parte del dueño del suelo, entonces no hay adquisición automática una vez que ocurre el vencimiento del derecho de superficie.

Veamos lo que dice Luis Felipe del Risco Sotil (2017) sobre ello:

Por la letra del artículo 1030 del Código Civil parecería que la adquisición de lo construido por parte del propietario del suelo está supeditada al reembolso de su valor a favor del superficiario. Ello no es así. La referida norma debe interpretarse teniendo

en cuenta el presupuesto del derecho de superficie, que no es otro que el quebrantamiento temporal del principio de accesión inmobiliaria. Así, con la extinción del derecho de superficie, dicho principio cobra vigencia inmediata, uniendo los distintos planos prediales, por lo que la propiedad de lo edificado pasa directamente al *dominus soli*, sin condición de ningún tipo y sin perjuicio de la indemnización que el dueño del suelo deba al superficiario. (p.227)

Así como una vez ocurrido el vencimiento del derecho real de superficie, se produce igualmente la unión automática de suelo y construcción en favor de una sola esfera patrimonial en razón de que dicha unión no está supeditada a algún pago previo; de la misma manera, cuando la sociedad conyugal levanta una edificación sobre el terreno propio de uno de los cónyuges, tal unión automática a favor de la sociedad de gananciales no está supeditada al “pago previo de un reembolso”, ya que en este caso ni se puede hablar de que se constituyó tal derecho de superficie en algún momento.

Recordemos que las instituciones del derecho de superficie y la propiedad horizontal, son las únicas excepciones a la regla de la unión automática para una propiedad consolidada. Sin embargo, aunque ambos *amicus* estaban a favor de la tesis de la propiedad separada, es el profesor Julio Pozo (15 de julio del 2020) quien intenta sentar las bases de su postura en los artículos 954 y 955 del CC peruano, respecto de los cuales indica lo siguiente:

El artículo 954 del CC establece que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho (...)”, lo que significa que, para nuestro ordenamiento, la propiedad predial está conformada por suelo, subsuelo y sobresuelo; por tanto, es posible que cada uno de ellos cuente con un propietario diferente, tal como indica el artículo 955 CC cuando señala explícitamente que “el subsuelo o el sobresuelo **pueden pertenecer**, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo. (El resaltado es nuestro)

El error del profesor Julio Pozo es que su interpretación de ambos artículos le da la espalda a otros dos artículos también pertenecientes al libro de Derechos reales, los cuales son los artículos 887 y 889. Veamos, el 887 señala que “Las partes integrantes **no pueden ser objeto de derechos singulares**” y el 889 indica que “Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, **salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación**”. ¿Acaso la edificación no es parte integrante del predio? Por supuesto que sí, por lo tanto, opera la unión automática de edificación y suelo, solo que, para estos casos especiales, se considera a la edificación con calidad de bien social como principal, siendo esta la que ocasiona la mutación del suelo a bien social.

Sí, es cierto que el artículo 955 indica que suelo y sobresuelo **pueden pertenecer** a propietario distinto, pero ello sería así siempre y cuando una norma lo autorice, como ocurre con el derecho real de superficie y la propiedad horizontal. Ahora, cuando el profesor Pozo hace

mención a la figura de la superficie, lo hace solamente para proponer que, en estos casos, haciendo un símil con dicha figura, debería en sede registral ser posible “abrir una partida distinta para inscribir la fábrica (adicional a la partida en donde se encuentra inscrito el suelo)”. Pero, ¿acaso la situación jurídica del suelo y la construcción merecen esperar a lo que pueda ocurrir en sede registral? Por supuesto que no. Y, por cierto, después que se ha levantado la edificación sobre el suelo, ¿se ha constituido un derecho real de superficie (mediante contrato o testamento según el artículo 1031 del CC) para separar las titularidades? Tampoco.

Por lo demás, dejamos una pregunta al profesor Pozo: si su tesis es que mediante el artículo 955 se permiten las propiedades separadas de suelo y construcción, ¿entonces para qué era necesaria la implementación del segundo párrafo del artículo 310 en nuestro CC? ¿Para repetir lo ya dicho? No creemos que ello sea así. Tal interpretación del profesor Pozo respecto al artículo 955 vaciaría de contenido a su propia interpretación del segundo párrafo del artículo 310.

Del mismo modo hacemos otra pregunta: ¿En razón de que se señala que son bienes sociales los edificios construidas a costa del caudal social? ¿Para repetir el principio de subrogación plasmado en el artículo 311, inciso 2? No, pues la intención era que no se aplique el principio de *superficies solo cedit* de la accesión, pero esto solo significa un cambio en la operatividad de la acción, más no una inaplicación de las grandes bondades de la unificación del suelo y la construcción en una sola esfera patrimonial.

#### **IV. Evaluación de la participación de los vocales durante la celebración del Pleno**

Por razones de espacio, nos limitaremos a brindar nuestra opinión respecto a la participación de dos vocales. Así, sobre la vocal Gloria Salvatierra, debemos señalar que tuvo buenas intervenciones durante el Pleno, pues no solo comprendía perfectamente los alcances del artículo 310 del CC, sino que también, mantuvo su postura pese a que los *amicus* insistían en la equivocada tesis de las propiedades separadas.

Por una razón opuesta, nos llamó la atención la participación del vocal Luis Ojeda<sup>11</sup>, quien en cierto momento interviene citando el artículo 949 del CC que establece que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de esta”, para después expresar que cuando la sociedad conyugal levanta una edificación sobre el terreno de propiedad de uno de los cónyuges, se entiende que tal permisión del cónyuge propietario le ocasiona a este el nacimiento de una obligación de transferir el suelo a la sociedad conyugal. Es en ese sentido, que el vocal Luis Ojeda manifiesta que “existe la obligación de enajenar”.

En nuestra opinión, bastará con señalar que el artículo 949 del CC está pensando para los modos de adquisición derivada de la propiedad y no para los modos originarios como la

---

<sup>11</sup> Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). (2019, p. 44).

accesión. Tal lógica no cambia, aunque el objeto de nuestro análisis sea la “accesión inversa” del segundo párrafo del artículo 310. Por ello, nada tenía que ver aquí el citado artículo 949.

## V. **Épilo: nuestro pronunciamiento respecto a una reciente opinión**

Recientemente, el profesor Ortiz Pasco (2021) ha señalado que, en estos casos se debe aplicar el artículo 941 del Código Civil, y así el cónyuge propietario del terreno, tiene el derecho de optar entre, hacer suyo lo edificado pagando al otro cónyuge el valor de la edificación u obligar a dicho cónyuge para que le pague el valor del terreno a valor comercial. (p.961)

La anterior opinión no puede compartirse, puesto que, incluso, cuando en líneas posteriores el autor emprende la tarea de contextualizar la expresión “[...] **abonándose a este** el valor del suelo al momento del reembolso” consignada en el artículo 310, cae, en nuestra humilde opinión, en una grave contradicción, puesto que, si se quiere aplicar a estos casos, el artículo 941 del C.C., se puede apreciar que, según la opción que se elija, o el cónyuge que participó en la construcción terminará recibiendo un monto por el valor de esta, o el propietario del terreno terminará recibiendo un monto por el valor de este; sin embargo, cuando el segundo párrafo del artículo 310 utiliza tal expresión se refiere únicamente al propietario del terreno, no habilitando las opciones del artículo 941.

Además, si según el autor, “de la lectura del artículo 310 en ningún momento se regula o establece que el cónyuge propietario pierde el dominio del suelo, puesto que solamente considera como un bien social a lo edificado” (Ortiz Pasco, 2021, p.961), cómo se puede explicar entonces que, se deba abonar al cónyuge propietario del suelo el valor de este al momento del reembolso. Parece que no se entiende esta idea que ya la hemos mencionado y que repetiremos una vez más: no tiene sentido un “reembolso” sin que anteriormente haya operado un “desembolso” y, precisamente, ese desembolso ocurre cuando el terreno pasa a ser de propiedad de la sociedad de gananciales por obra de la edificación realizada con caudal social.

Finalmente, el profesor Ortiz Pasco (2021) se pregunta: “¿Por qué el precedente de observancia obligatoria se encuentra sustentado en un solo caso?”(p.960) siendo que, ante la formulación de esa pregunta, uno podría imaginarse que, si el profesor está en contra de la conversión del terreno en bien social, y no se muestra feliz con que el CCXX Pleno Registral se haya basado únicamente en la Resolución 3280-2019-SUNARP-TR-L<sup>12</sup> que sigue dicha tesis, es porque podrían existir muchos casos en los cuales esta tesis no ha sido adoptada. Nosotros no hemos hallado esos casos, pero si nos encontramos con los que a continuación compartimos:

---

<sup>12</sup> Diferente hubiera sido que el profesor Ortiz Pasco hubiera reclamado que la Resolución 3280-2019-SUNARP-TR-L no era una resolución adecuada para sustentar esta tesis, puesto que, como bien ha denunciado Acosta Sánchez (2021, p.21), los hechos narrados en la mencionada resolución no encajaban dentro de la hipótesis fáctica del segundo párrafo del artículo 310 al no ser, en estricto, un caso de edificación con caudal social sobre terreno propio de uno de los cónyuges, sino que, uno de los cónyuges compartía la titularidad del suelo junto a sus otros tres hermanos.

**a) Jurisprudencia que avala la conversión del terreno en bien social:** En esta sección podemos ubicar a las Sentencias Casatorias N° 23805-2018-Cajamarca, N° 4516-2017-Del Santa, N° 2303-2017-Lima Norte y a las Resoluciones del Tribunal Registral N° 3280-2019-SUNARP-TR-L y N° 2034-2021-SUNARP-TR.

Así, en la primera de ellas se menciona que dos personas contrajeron matrimonio en el año 1970, y que, un año después, la cónyuge recibió en herencia un inmueble de dos pisos con material de adobe, el cual luego fue derribado para levantar una nueva edificación con material noble. Así, el punto central a analizar en el presente caso era verificar si había sido correcto que mediante una Resolución Jefatural se le denegara al cónyuge una solicitud del beneficio del mínimo no imponible del impuesto predial, esto es, la deducción del 50% de la UIT, la cual reclamaba como cesante del MTC. Al respecto, la Corte determinó que no era cierto que, el solicitante no sea propietario del predio por el cual pide la exoneración, ya que, no solamente tenía propiedad sobre la construcción por haber participado en ella junto a su esposa, sino también sobre el terreno, al convertirse este en bien social. Igualmente, en la segunda casación, la Corte impide que una mujer sea desalojada, puesto que, al haber participado ella en el levantamiento de la edificación con su conviviente, el terreno de este se convirtió en bien social.

**b) Jurisprudencia que avala que alguna sección del inmueble o las ampliaciones sean sociales, mientras que todo lo demás sea bien propio:** En esta sección podemos ubicar a las Sentencias Casatorias N° 4640-2018-Arequipa y N° 3199-2010-La Libertad. En la primera sentencia, se señala que respecto de un inmueble que tiene 5 secciones, solamente la zona izquierda de la sección 3 tendría la calidad de bien social. En la segunda sentencia, se señala que, “la despensa y dormitorio cinco, así como mejoras menores durante el matrimonio” constituyen bienes sociales, en aplicación del segundo párrafo del artículo 310, sin embargo, aún cuando se menciona a este dispositivo no se le termina realmente aplicando, puesto que todas las demás secciones del inmueble no son transformadas en bien social por la Corte.

Nosotros consideramos que, en estos casos, cuando existe solamente alguna sección realizada con caudal social o cuando, se realizan ampliaciones o se levanta una edificación (sea o no sea de trascendencia jurídica y técnica) sobre una edificación ya existente con calidad de bien propio, lo que se adhiera a este inmueble también tendrá la calidad de bien propio, sin menoscabo de los reembolsos que haya lugar, tal como lo ha señalado el voto singular del vocal Rolando Acosta en la Resolución del Tribunal Registral N° 014-2006-SUNARP-TR-T.

Finalmente, queremos rescatar que: 1) El segundo párrafo del artículo 310 no hace diferencia en cuanto al destino del bien, por lo cual, igualmente deberá aplicarse, aunque la edificación realizada con caudal social sea destinada a funcionar como un minimarket y no como vivienda familiar; y, 2) No encontramos muy coherente el hecho de que en nuestro país, la edificación pueda convertir en social al terreno, y a la par, cuando un soltero realiza una compraventa a plazos de un inmueble, y termina pagando todas las cuotas durante el matrimonio, el inmueble mantenga la calidad de bien propio, más aún si en dicho inmueble termina habitando la familia.

## Referencias bibliográficas

Acosta Sánchez, R. (2021). Edificación construida con fondos conyugales en suelo o vuelo del que es copropietario uno de los cónyuges ¿La alícuota de este torna bien social? En *Gaceta Civil & Procesal Civil* (91), pp. 11-26.

Del Aguila Llanos, J. (12 de abril de 2019). Entrevista a mí mismo. [Publicación de Facebook]. Recuperado de <http://bit.ly/3akiDZG>

Del Risco Sotil, L. (2017). El Derecho de Superficie. En *IUS ET VERITAS* (54), p. 227. Recuperado de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/19087/19291>

Dross, W. (2000). *Le mécanisme de l'accession. Eléments pour une théorie de la revendication en valeur* (Tesis de doctorado). Université Nancy II, Francia. Disponible en: <https://bit.ly/3j3FRHD>

Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales* (3ª ed., T.I). Lima: Jurista editores.

Ortiz Pasco, J. (2021). Comentario al artículo 310 del Código Civil peruano. En: Espinoza Espinoza, J. (Director general). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano* (T. II: Acto Jurídico y Derecho de Familia -primera parte-, bajo la dirección de Torres Maldonado, M. y Varsi Rospigliosi, E.). Lima: Instituto Pacífico, pp. 956-964.

Pesantes Escobar, D. & Salazar Quiroz, M. (2021). La buena y mala fe en la accesión industrial inmobiliaria. Un estudio a su construcción doctrinaria y jurisprudencial. En *Gaceta Civil & Procesal Civil* (90), pp. 155-194.

Pesantes Escobar, D. (07 de abril del 2020). “¿Es realmente posible la prescripción adquisitiva de dominio entre cónyuges respecto a los bienes sociales? Un breve abordaje a la posesión no apta para usucapir”. En *La Ley*. Recuperado: <http://bit.ly/3pDLheT>

Pozo Sánchez, J. (15 de julio del 2020). Fábrica social sobre bien propio. A propósito de un precedente del Tribunal Registral. En *La Ley*: Disponible en <http://bit.ly/3j3sg30>

Rams Albesa, J. (1985). Las accesiones en la sociedad de gananciales. En *Anuario de Derecho Civil*, 38(2).

Real Academia Española (RAE). (2001). *Diccionario de la lengua española* (22ª ed.). Disponible en: <http://bit.ly/3oEshLT>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) (2019). *Acta del CCXX Pleno del Tribunal Registral*. Disponible en <https://bit.ly/3jc2ba3>

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** La demandada no tiene calidad de ocupante precaria, toda vez que ostenta título de propiedad sobre el bien objeto de restitución, el mismo que reposa en la sentencia de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, sobre declaración de unión de hecho y que tiene calidad de cosa juzgada, en cuyos fundamentos se otorga calidad de bien social a las edificaciones levantadas, debiendo extenderse dichos derechos sobre el suelo de conformidad con el artículo 310 del Código Civil.

Lima, diecinueve de junio de  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil quinientos dieciséis - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Alejandrina Rosales Castillo a fojas cuatrocientos cincuenta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y dos, de fecha uno de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que confirmó la sentencia contenida en la Resolución número nueve, de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. -----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Por resolución de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, corriente a fojas cuarenta y uno del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por **infracción normativa del artículo 139 inciso 14 de la Constitución Política del Perú**, alegando que ante la Sala Superior presentó medios probatorios extemporáneos, pero no fueron calificados; por lo tanto, se ha vulnerado el derecho a la defensa; y **EXCEPCIONALMENTE por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Constitución Política del Perú; y por la causal de infracción normativa material del artículo 310 del Código Civil. -----**

**3. ANTECEDENTES: -----**

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

**3.1 Demanda: -----**

Mediante escrito de fojas veintiuno y siguientes, Jessica Julisa Odar Egusquiza interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Alejandrina Rosales Castillo, solicitando se disponga la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en el pueblo joven Dos de Junio, manzana K, lote 22 del distrito de Chimbote, provincia Del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la Partida número P09029951 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote. -----

Manifiesta la demandante, haber adquirido el bien inmueble ubicado en el pueblo joven Dos de Junio, manzana K, lote 22 del distrito de Chimbote inscrito en la Partida número P09029951 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote, de su anterior propietaria María Gladys Sialer Chapoñan, por lo que viene pagando el impuesto predial, servicio de agua potable y energía eléctrica en su condición de propietaria. -----

Señala que la demandada aprovechando su ausencia temporal por razones de trabajo, en forma indebida ha ocupado el bien inmueble *sub litis*, lo que ha sido puesto de conocimiento a la Comisaria San Pedro, asimismo posteriormente recurrió a un centro de conciliación a efecto que se le restituya dicho inmueble de forma pacífica sin resultado positivo alguna, por lo que solicita se declare fundada la demanda. -----

**3.2. Contestación de demanda: -----**

Mediante escrito de fojas treinta y siete, Alejandrina Rosales Castillo contesta la demanda solicitando se la declare infundada. Alega que viene poseyendo

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

como propietaria el bien inmueble ubicado en jirón Inca Roca manzana K, lote 22 del pueblo joven Dos de Junio de la ciudad de Chimbote, desde hace más de veintisiete años con justo título en mérito a la sentencia recaída en el Expediente número 2004-1089-0-2501-JR-FA-3 ante el Tercer Juzgado de Familia que declaró judicialmente el reconocimiento de unión de hecho con don Genaro Javier Odar Saavedra anterior propietario del referido bien inmueble, por lo que viene asumiendo el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y autovalúo del referido bien. Argumenta que la demandante conoce de su relación convivencial con don Genaro Javier Odar Saavedra por lo que la adquisición del bien inmueble *sub litis* ha sido de mala fe. -----

**3.3. Sentencia de Primera Instancia:** -----

Mediante sentencia de primera instancia de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, se resolvió declarar **fundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos: -----

De autos, se verifica que mediante la sentencia contenida en la Resolución número quince, del ocho de noviembre de dos mil seis, recaída en el Expediente número 2004-01089-0-2501-JR-FA-3, se declaró la existencia de la unión de hecho entre la demandada Alejandrina Rosales Castillo y Genaro Javier Odar Saavedra desde el mes de abril de mil novecientos ochenta y nueve hasta el mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve; sentencia que ha sido declarada consentida por Resolución número diecisiete, de fecha catorce de diciembre de dos mil seis (fojas sesenta y cinco). Resulta trascendental, advertir del Asiento número 00004 de la Partida número P09029951 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote (fojas cincuenta y dos), que la persona de Genaro Javier Odar Saavedra adquirió el bien inmueble *sub litis* mediante Escritura Pública de compraventa de fecha siete de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho, inscrito el doce de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho; es decir, dicho acto jurídico por el cual Genaro Javier Odar Saavedra accedió a la propiedad es con anterioridad al inicio de la relación convivencial con la demandada

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Alejandrina Rosales Castillo establecida inequívocamente por sentencia firme como fecha de inicio el mes de abril de mil novecientos ochenta y nueve, por lo que la argumentación de la demandada que el bien *sub litis* resulta un bien de la convivencia es desvirtuado por los datos registrales a que se refiere el Asiento número 00004 referido. Asimismo, respecto a la alegación de posesión de la demandada por más de veintisiete años sobre el bien inmueble *sub litis*, es de destacar que el presente proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria no resulta pertinente para enervar la pretensión de desalojo interpuesta por la propietaria, ciertamente sin perjuicio que la demandada haga valer su derecho en el modo y forma de ley. Por tanto, le asiste a la demandante el derecho a solicitar la devolución del bien en razón en que en el decurso procesal no se ha acreditado que la demandada ostente título alguno por el cual se encuentre gozando de la posesión del predio cuyo dominio corresponde a la actora; coligiéndose, por tanto, que dicha posesión es precaria. -----

**3.4. Sentencia de segunda instancia: -----**

Apelada la sentencia de primera instancia, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Lima **confirma** la sentencia que declara fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos: -----

Se advierte de autos que la demandante ha acreditado tener la calidad de propietaria del inmueble, ubicado en el pueblo joven Dos de Junio, manzana K, lote 22 de Chimbote, tal como se acredita de la Partida Registral P09029951, Asiento 10, por mérito de la Escritura Pública de fecha dieciséis de agosto de dos mil doce, acto jurídico que al no haber sido materia de cuestionamiento ni haber sido declarado nulo guarda pleno valor probatorio y se presume veraz produciendo todos sus efectos jurídicos, frente a los emplazados y terceros. En el presente caso la parte demandada en su escrito de apelación alega haber interpuesto su demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio ante el Tercer Juzgado Civil en el Expediente número 00796-2016-0-2501-JR-CI-03 con fecha diez de junio de dos mil dieciséis, y la inscripción de anotación

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

preventiva de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio; al respecto, resulta relevante lo expuesto en la regla 5.6 del precedente judicial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, regla que aplicada al presente caso permite determinar que la parte demandada no cuenta con título que ampare su posesión, pues la simple demanda de prescripción y una medida cautelar de anotación de demanda no justifican su derecho posesorio, requiriéndose un proceso más amplio con mayor actividad probatoria que permita determinar si la emplazada puede ser declarada propietaria por prescripción adquisitiva, teniendo en cuenta que ella ingresa al inmueble un año después que había sido adquirido como bien propio por su conviviente, además el hecho de ampararse la demanda de desalojo por ocupante precario en nada afecta lo que pueda decidirse el proceso de prescripción adquisitiva, puesto que el usucapiente tiene expedito su derecho para solicitar la ejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble. -----

De otro lado, mediante sentencia contenida en la Resolución número quince, de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, en el Expediente número 2004-01089, se declaró la unión de hecho entre Alejandrina Rosales Castillo y Genaro Javier Odar Saavedra desde abril de mil novecientos ochenta y nueve, hasta diciembre de mil novecientos noventa y nueve; no obstante se precisa en el décimo tercer considerando que el inmueble lo adquirió Genaro Javier Odar Saavedra un año antes de la relación convivencial, constituyendo este un bien propio y no habiéndose acreditado que fuera construido con caudal propio del demandado, la construcción se constituye en bien común; razón por la que se resolvió declarar por "fenecido el régimen de comunidad de bienes, el que se liquidará respecto de la construcción realizada en el bien inmueble determinado como propio y ubicado en el Pueblo Joven Dos de Junio, manzana K, lote 22 de esta ciudad, en el cincuenta por ciento de los ex - convivientes" (sic); en consecuencia, se deja a salvo el derecho de la demandada para reclamar en la vía correspondiente el cincuenta por ciento (50%) que le correspondería luego de la liquidación de la construcción realizada en el bien inmueble ubicado en el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pueblo joven Dos de Junio, manzana K. lote 22 de Chimbote, en aplicación a lo previsto en la regla 5.5 del citado pleno casatorio. -----

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

**PRIMERO.**- Para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida<sup>1</sup>. -----

**SEGUNDO.**- La doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación”*<sup>2</sup>. -----

**TERCERO.**- En materia casatoria sí es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si se han infringido o no las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales. En ese sentido, el derecho a un debido proceso supone la observancia rigurosa, por todos los que intervienen en un proceso, no solo de las reglas relativas a la estructuración de los órganos jurisdiccionales, sino también de las normas, principios y de las garantías que regulan el proceso, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

---

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

<sup>2</sup> Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO**.- Con ese propósito, al haberse invocado como uno de los sustentos de las denuncias procesales la infracción al artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, conviene recordar que con esta disposición constitucional se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. -----

**QUINTO**.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido. -----

**SEXTO**.- Asimismo, el Tribunal Constitucional<sup>3</sup> ha señalado en reiterada jurisprudencia que el derecho a la defensa comporta en estricto el derecho a no quedar en estado de indefensión en ningún estado del proceso, asimismo, ha precisado que el derecho a no quedar en estado de indefensión se conculca

---

<sup>3</sup> (Exp. N.º 0582-2006-PA/TC; Exp. N.º 5175-2007-PHC/TC, entre otros).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuando a los titulares de los derechos e intereses legítimos se les impide ejercer los medios legales suficientes para su defensa; pero no cualquier imposibilidad de ejercer estos medios produce un estado de indefensión que atenta contra el contenido constitucionalmente protegido del derecho, sino que es constitucionalmente relevante cuando se genera una indebida y arbitraria actuación del órgano que investiga o juzga al individuo. Este hecho se produce cuando al justiciable se le impide, de modo injustificado argumentar a favor de sus derechos e intereses legítimos. -----

**SÉTIMO.**- En cuanto a la infracción normativa del derecho de defensa, la demandada sostiene que presentó medios probatorios extemporáneos, pero no fueron calificados; por lo tanto, se habría vulnerado el derecho a la defensa, al respecto, este Supremo Tribunal ha señalado que el derecho a la prueba aparea la posibilidad de postular, dentro de los límites y alcances que la Constitución y las leyes reconocen, los medios probatorios pertinentes para justificar los argumentos que el justiciable esgrime a su favor, y en ese sentido el artículo 189 del Código Procesal Civil, señala que los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, salvo disposición distinta, norma que debe concordarse con el artículo 374 del citado Código Adjetivo, que habilita a las partes o terceros legitimados a ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, siempre que estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes y acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso. En el caso concreto, se aprecia que la demandada Alejandrina Rosales Castillo ha presentado documentales mediante escrito de fecha diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y siete, así como también a través del escrito de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos dieciséis; sin embargo, los instrumentos que adjuntan no han sido ofrecidos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 374 del Código Civil, por lo que no se advierte vulneración al debido proceso, más aún, si se advierte que la recurrente ha tenido la oportunidad de ofrecer dichos medios

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

probatorios con arreglo a las normas procesales, por lo que no puede alegarse vulneración al derecho de defensa, por lo que debe desestimarse la causal denunciada. -----

**OCTAVO.**- Ahora bien, respecto a la denuncia por una supuesta infracción a la motivación de resoluciones judiciales contemplada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que fue declarada procedente en forma excepcional por este Supremo Colegiado, del análisis de la sentencia de vista se advierte que se han expresado los argumentos y razones suficientes en que se sustenta su decisión, teniendo en cuenta lo alegado por las partes y conforme a los medios probatorios admitidos a lo largo del proceso, en tanto el colegiado ha cumplido con exponer las razones fácticas y jurídicas producto de una valoración conjunta de los medios probatorios con arreglo a lo que dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, por tanto, la sentencia de vista no adolece de infracción normativa de esta naturaleza. -----

**NOVENO.**- Habiendo desestimado las infracciones de carácter procesal, corresponde analizar la **infracción material del artículo 310 del Código Civil**, antes bien, conviene señalar que esta Corte Suprema, en el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali dictada el día trece de agosto de dos mil doce, sobre la calidad de ocupante precario, determinó que conforme a los lineamientos consagrados por el artículo 911 del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido, por lo que corresponde al demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de *litis* o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado a probar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando “*ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*reclamante*<sup>4</sup>. Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, el pleno refiere que “(...) no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...)” (el énfasis es nuestro.) -----

**DECÍMO.-** De otro lado, el artículo 310 del Código Civil, señala: “*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 subrayado es nuestro). -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** En el caso concreto, la demandada Alejandrina Rosales Castillo ha sostenido de forma uniforme que cuenta con título de propiedad que justifica su posesión sobre el bien *sub litis*, ello en razón a lo dispuesto en la parte resolutive de la sentencia emitida con fecha ocho de noviembre de dos mil seis, en el proceso sobre unión de hecho (Expediente número 1089-2004)<sup>5</sup>, en la que se resolvió entre otros aspectos, declarar la unión de hecho entre Alejandrina Rosales Castillo y Genaro Javier Odar Saavedra desde el mes de abril de mil novecientos ochenta y nueve hasta el mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y por fenecido el régimen de comunidad de bienes, el que se liquidará respecto de la construcción realizada en el bien inmueble determinado como propio y ubicado en el pueblo joven Dos de junio manzana K - lote 22, en el cincuenta por ciento de los ex convivientes. -----

<sup>4</sup> Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) Fundamento 61.

<sup>5</sup> Páginas 59 – 64.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017**  
**DEL SANTA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Sobre el particular, un análisis aislado de los hechos expuestos en la parte resolutive de la sentencia antes descrita podría conllevar, como lo han efectuado las instancias de mérito, a la conclusión de que la demandada debe hacer valer su derecho sobre el reembolso de las construcciones en la forma que considere pertinente, pues al tener derechos sobre lo edificado, el proceso de desalojo no es la vía idónea para dicho reclamo; sin embargo, de acuerdo a la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges tiene la calidad de bienes sociales, al que además, deberá abonarse el valor del suelo al momento del reembolso, de tal manera que la demandada no solo ostenta derechos sobre las construcciones levantadas y reconocidas como bien sujeto a la comunidad de bienes, sino que además dicho derecho se extiende al valor del suelo, en aplicación de lo dispuesto en la norma en comento. -----

**DÉCIMO TERCERO.**- De lo expuesto se concluye que la demandada Alejandrina Rosales Castillo no tiene calidad de ocupante precaria, toda vez que ostenta título de propiedad sobre el bien objeto de restitución, el mismo que reposa en la sentencia de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, sobre declaración de unión de hecho (Expediente número 1089-2004), y que tiene calidad de cosa juzgada, en cuyos fundamentos se otorga la calidad de bien social a las edificaciones levantadas, debiendo extenderse dichos derechos sobre el suelo de conformidad con el artículo 310 del Código Civil, en consecuencia, la pretensión de desalojo deviene en infundada. -----

**5. DECISIÓN:** -----  
Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** del recurso de casación interpuesto por Alejandrina Rosales Castillo a fojas cuatrocientos cincuenta y cinco; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y dos, de fecha uno de junio de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4516-2017  
DEL SANTA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa; y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia contenida en la Resolución número nueve, de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, que declaró **fundada** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y **REFORMÁNDOLA** declararon: **infundada** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jessica Julisa Odar Egusquiza contra Alejandrina Rosales Castillo, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Ampudia Herrera, Juez Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Rsr/Gct/Mmp/Eev

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

**SUMILLA:** “El derecho a la debida motivación de las resoluciones contenido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, componente del debido proceso, exige que los órganos jurisdiccionales expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión en torno a un caso concreto; esas razones o justificaciones deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”.

Lima, veinticuatro de abril  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el acompañado, vista en audiencia en la presente fecha la causa número dos mil trescientos tres - dos mil diecisiete; y, producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----

**I. MATERIA DEL RECURSO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Patricia Bartola Flores Quispe**, a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas doscientos veintitrés, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, contenida en la Resolución número ventidós, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmó la sentencia apelada de primera instancia de fojas ciento sesenta y seis, de fecha cinco de marzo de dos mil quince que declaró infundada la demanda, en el extremo que el inmueble sito en la manzana D-1, lote 11, Urbanización Parque Naranjal (ahora jirón Llumpa número 1000), urbanización Parque Naranjal, Segunda Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, no constituye un bien social adquirido durante la convivencia entre Vicente Julio Páucar Cabanillas y Patricia Bartola Flores Quispe. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----**

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, declaró la procedencia del recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, 310, 311 y 326 del Código Civil**; señala que: **i)** Solicita que se declare que el bien es común, que no es lo mismo que la declaración judicial previa; y **ii)** No se ha tomado en cuenta lo manifestado en su apelación, referente a que no resulta correcto que según el *a quo*, no se ha demostrado que las letras canceladas del precio del terreno pendiente de pago, provengan del trabajo de la demandante, pues la recurrente ha presentado las letras canceladas durante el matrimonio, lo que por sí solo acredita que el precio del terreno se pagó durante el matrimonio celebrado el trece de junio de mil novecientos setenta y cuatro, por consiguiente está probado que el terreno se adquirió el veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y tres, solo se pagó una cuota inicial de seis mil doscientos cincuenta y cuatro soles (S/ 6,254.00) y el saldo restante de cincuenta tres mil quinientos sesenta soles (S/ 53,560.00) se pagó posteriormente, lo que demuestra que el pago total del terreno se pagó durante el matrimonio, máxime si el demandado no ha contradicho tal afirmación ni ha aportado prueba alguna, siendo el terreno de propiedad de la sociedad conyugal, independientemente de si se declara o no la convivencia, la cual se llevó a cabo desde febrero de mil novecientos sesenta y uno hasta ocurrido el matrimonio el trece de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, demostrada con la declaración de testigos y el nacimiento de su hija ocurrido el veinticinco de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, procreada en la época de la convivencia; y respecto a la constancia de no adeudo de fojas ciento veintiocho, allí se hace referencia a las letras de cambio firmadas por el saldo del precio del terreno. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

**III. CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Habiéndose declarado procedente el recurso de casación, por la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, resulta pertinente que verifique si el razonamiento adoptado se encuentra acorde al debido proceso, como lo dispuesto por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial *que estatuyen que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.* -----

**SEGUNDO.**- Fundamentando su denuncia refiere que se afecta el debido proceso en razón a que la sentencia de vista no se encuentra debidamente motivada. Pues, se le da una injusta participación a la demandante sobre el bien *sublitis* sin valorar debidamente los medios probatorios aportados al proceso al establecer que éste tiene la condición de bien propio del demandado. -----

**TERCERO.**- El debido proceso, viene a ser aquel derecho que le asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, facultándola a exigir del Estado un juzgamiento imparcial ante un juez competente. Constituyendo por tanto la motivación de las resoluciones judiciales una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, no pudiendo ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir causas a capricho. -----

**CUARTO.**- Teniendo en cuenta que por el matrimonio, el hombre y la mujer se unen para realizar un proyecto de vida en común, dando lugar a una sociedad conyugal, generadora de deberes y derechos ya sean de orden personal o económico, en éste último caso, cada uno de los cónyuges tiene la posibilidad de llevar al matrimonio el patrimonio que tenía cuando era soltero, e incluso la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

misma sociedad, ya dentro del matrimonio, adquirirá bienes y contraerá obligaciones; acorde a lo regulado por el artículo 301 del Código Civil.-----

**QUINTO.-** Del decurso del proceso se advierte que en mérito a la sentencia de fecha cinco de marzo de dos mil quince, expedido por el Primer Juzgado Mixto de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que declaró infundada la demanda en el extremo que el inmueble sitio en la manzana D-1 Lote 11, urbanización Parque del Naranjal, ahora jirón LLumpa N° 1000, urbanización Parque del Naranjal II etapa, del distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, no constituye un bien social, adquirido durante la convivencia entre Vicente Julio Páucar Cabanillas y la recurrente Patricia Bartola Flores Quispe; fundamentando que la demandante no ha presentado medios probatorios que acrediten la existencia de declaración judicial que le reconozca la condición de conviviente con el demandado, señalando que si bien pudo estar posesionando el bien, resulta insuficiente para acreditar la convivencia alegada en la demanda, así como también no se encuentra demostrado que la demandante haya contribuido con la cancelación de la deuda. Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte mediante sentencia de vista contenida en la Resolución veintidós de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veintitrés, confirmó la sentencia de primera instancia, fundamentando que la pretensión postulada no tiene ninguna posibilidad de ser atendida en este proceso si se tiene en cuenta que la demandante no ha acreditado la existencia de declaración judicial que reconozca la condición de conviviente con el demandado durante el periodo comprendido de enero de mil novecientos setenta y uno hasta junio de mil novecientos setenta y cuatro, que si bien de los medios probatorios ofrecidos por la demandante consistentes en las declaraciones juradas, obrantes a fojas diecinueve, veinte y treinta y seis, así como la partida de nacimiento de fecha veinticinco de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, obrante a fojas treinta y cinco, se advierte que hubo algún tipo de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

relación entre la demandante con el demandado, es evidente que ninguno de los medios probatorios ofrecidos por la actora y actuados en el proceso acreditan de manera objetiva e indubitable el periodo de tiempo de convivencia que alega haber desarrollado con el demandado, ni el periodo mínimo de dos años que la ley establece para el reconocimiento de la unión de hecho propia. -----

-----**SEXTO.-** Al respecto, conforme al artículo 310 del Código Civil: *“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”*; indicándose, además, que en el segundo párrafo del referido artículo se señala que: *“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”*. -----

----- **SÉTIMO.-** Cabe señalar que si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación, provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que sirven de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que, en algunos casos, la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente, aspecto que faculta a esta Sala Casatoria a revisar que la actividad procesal en materia de prueba, sea valorada debidamente en su idoneidad, utilidad y licitud. -

-----**OCTAVO.-** En ese sentido, si bien el demandado Vicente Julio Páucar Cabanillas adquirió un lote de terreno con fecha veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y tres, conforme al contrato de compraventa garantizada, obrante a fojas cuatro a seis, en la cual en la cláusula segunda se señala que el precio total del lote es de cincuenta y nueve mil ochocientos soles de oro (S/ 59,800.00), pagándose al contado la suma de seis mil novecientos cuarenta soles de oro (S/ 6,940.00), quedando una

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

suma restante de cincuenta y tres mil quinientos sesenta soles de oro (S/ 53,560.00), la cual sería pagada en armadas mensuales consecutivas. -----

-----**NOVENO.-** Asimismo, conforme se aprecia de la partida de matrimonio obrante a fojas tres, se indica que Vicente Julio Páucar Cabanillas y Patricia Bartola Flores Quispe, contrajeron matrimonio con fecha trece de junio de mil novecientos setenta y cuatro, por lo que se deduce que se terminó de pagar el lote de terreno adquirido por el demandado, cuando ya se encontraba bajo el régimen de sociedad conyugal. Cabe señalar que conforme se aprecia de los contratos de construcción de fecha cinco de junio de mil novecientos setenta y siete y cinco de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, obrantes a fojas doce a quince, los cuales fueron suscritos por la demandante Patricia Bartola Flores Quispe, se procedieron a realizar construcciones sobre el lote adquirido por Vicente Julio Páucar Cabanillas; es decir, fueron realizadas durante la sociedad conyugal, por lo que conforme al segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, el bien materia de *litis* entendido como una unidad inmobiliaria, asume el carácter de social, dejándose a salvo el derecho al reembolso para el cónyuge titular del terreno al momento de realizarse la liquidación del régimen de sociedad de gananciales. -----

-----**DÉCIMO.-** Al respecto hay que considerar que nos encontramos ante un supuesto propiamente del derecho de familia, en el cual lo que se intenta buscar es la protección de sus integrantes respecto a otorgarle seguridad a la inversión sobre la ampliación del predio, en el presente caso con las construcciones realizadas cuando estaban casadas las partes. Cabe señalar que este criterio ha sido recogido en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, mediante la resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008- SUNARP-SN publicada en el Diario Oficial “El Peruano” de fecha veintiocho de agosto de dos mil ocho, cuyo artículo 50 señala: *“En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

*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". -----*

**DÉCIMO PRIMERO.**- Es decir, en el caso del derecho de familia, esta posición invierte el principio de accesión, en la cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal, definida según el artículo 938 del Código Civil como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que a ella se une o incorpora, pudiendo ser natural o artificial, constituye pues un modo de adquisición de la propiedad pero de carácter particular ya que se relaciona estrechamente con la noción de propiedad. Es decir, la lógica del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, respondería a una seguridad que deberían tener ambos cónyuges respecto del bien conyugal, sobre todo ante un supuesto de liquidación de la sociedad de gananciales, donde de considerarse al lote de terreno como un bien propio, al ser un bien principal y las construcciones realizadas accesorias, se llegaría a la conclusión que la edificación realizada por ambos cónyuges seguiría la suerte del principal, perjudicando a la sociedad de gananciales que ha invertido en la construcción, aspecto que no habría sido advertido en el análisis desarrollado por la Sala Superior en la sentencia de vista. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Atendiendo a la denuncia casatoria invocada, así como del análisis de la Sentencia de Vista, en la cual determina que conforme a los actuados la demandante no habría acreditado la existencia de declaración judicial alguna en la que se encuentre reconocida la condición de conviviente o unión de hecho con el demandando, respecto al periodo comprendido entre los años 1971 a 1974, cabe señalar que la evaluación de la actividad probatoria

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

debe desenvolverse mediante el análisis y constatación de los elementos probatorios incorporados en autos, con el objeto de obtener la más acertada elaboración de la idea de cómo se desarrollaron los hechos sobre los cuales versa el proceso, conforme al principio de la unidad de la prueba contenido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, el mismo que se encuentra ligado al sistema de la sana crítica, la cual se traduce en una fusión de lógica y experiencia, que actúa como un instrumento para determinar la fuerza de la convicción que contienen las pruebas introducidas y poder determinar así la eficacia de las mismas para el logro de su contenido. En ese sentido, conforme se advierte de los documentos obrantes a fojas ocho a veintiuno, tales como, autoavalúo, contratos de construcción, servicios públicos y declaraciones juradas, aparecen como titulares tanto el actor como la emplazada, por lo que dichos medios probatorios corresponderían ser evaluados por la sala superior en forma conjunta, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los mismos se puede sacar conclusiones en busca a determinar si nos encontramos ante un bien social conforme a los alcances del artículo 310 del Código Civil o un bien propio a favor del demandado. En tal sentido corresponde declarar la nulidad de la sentencia recurrida y ordenar su devolución a fin de que se considere los aspectos desarrollados en los considerandos precedentes, careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la causal material. -----

Fundamentos por los cuales, y en aplicación de lo regulado por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Patricia Bartola Flores Quispe**, a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número veintidós, de fojas doscientos veintitrés, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior vuelva a emitir pronunciamiento teniendo en cuenta las disposiciones previstas

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2303-2017  
LIMA NORTE  
DECLARACIÓN DE BIENES GANANCIALES**

en la presente resolución; **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Patricia Bartola Flores Quispe contra Vicente Julio Páucar Cabanillas sobre Declaración de Bienes de Gananciales; *y los devolvieron.* Ponente señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

AMD/JMT/CSC



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 24 días del mes de junio de 2016, el Pleno del Tribunal Constitucional, con la asistencia de los señores magistrados Miranda Canales, Ledesma Narváez, Urviola Hani, Blume Fortini, Ramos Núñez, Sardón de Taboada, y Espinosa-Saldaña Barrera, pronuncia la siguiente sentencia, con el fundamento de voto del magistrado Urviola Hani que se agrega,

### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Yrene Vega Rojas contra la resolución de fecha 4 de octubre de 2013, fojas 556, Tomo II, expedida por la Sala Especializada en Derecho Constitucional de Lambayeque, que declaró improcedente la demanda de autos.

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de noviembre del 2008 la recurrente interpone demanda de amparo contra don Luis Enrique Vásquez Merino, juez suplente a cargo del Primer Juzgado de Familia de Chiclayo; doña Carmen Dávila Lombardi, jueza a cargo del Primer Juzgado de Familia de Chiclayo; y los señores Zamora Pedemonte, Silva Muñoz y Pisfil Capuñay, jueces integrantes de la Segunda Sala Civil de Lambayeque, solicitando que se declare la nulidad de la resolución de fecha 5 de setiembre de 2007, que excluyó de la sociedad de gananciales el inmueble ubicado en calle Cacique Collique 211, Urbanización Latina, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, por ser un bien propio.

Sostiene que, en fase de ejecución del proceso judicial de divorcio seguido por Milciades Villalobos Gonzáles en contra suya, se emitió la resolución cuestionada en forma de decreto, sin sustentarse las razones por las cuales se excluyó de la liquidación de los bienes gananciales el inmueble ubicado en calle Cacique Collique 211, urbanización Latina, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo.

Refiere que dicho inmueble era de un bien común, pues fue construido dentro de la vigencia del matrimonio. Pese a ello, la resolución cuestionada acogió solo el alegato de su excónyuge en el sentido que el terreno constituía un bien propio, por haber sido adquirido antes de la celebración del matrimonio.

Agrega que solicitó la nulidad de la resolución cuestionada por haberse utilizado un simple decreto para excluir el citado inmueble de la liquidación de bienes gananciales, y que se desestimó su pedido, decisión que vulnera su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

El procurador público a cargo de los asuntos judiciales del Poder Judicial contesta la demanda argumentando que la recurrente pretende dejar sin efecto ciertas resoluciones judiciales, sin advertir que las mismas han sido emitidas dentro de un proceso regular.

La jueza a cargo del Primer Juzgado de Familia de Chiclayo contesta la demanda argumentando que lo pretendido constituye una objeción al criterio jurisdiccional arribado, lo que no resulta atendible en el amparo.

Los jueces integrantes de la Segunda Sala Civil de Lambayeque contestaron la demanda argumentando que la recurrente cuestiona una resolución que no impugnó en su debida oportunidad, pese a encontrarse debidamente notificada, habiendo adquirido la calidad de inmutable.

El señor Milciades Villalobos Gonzáles contesta la demanda argumentando que el inmueble fue un bien propio desde su origen, por cuanto se realizó la compraventa y la construcción de su fábrica antes de la celebración del matrimonio, razón por la cual a la recurrente no le corresponde derecho alguno sobre él.

El Primer Juzgado Civil Transitorio de Chiclayo, con resolución de fecha 10 de abril del 2013, declaró improcedente la demanda al considerar que el medio adecuado para cuestionar la resolución de fecha 5 de setiembre del 2007 era el recurso de reposición y no el de nulidad, de conformidad con el artículo 358 del Código Procesal Civil.

La Sala Especializada en Derecho Constitucional de Lambayeque, con resolución de fecha 4 de octubre de 2013, confirmó la apelada al considerar que aunque el recurso de nulidad interpuesto no era el adecuado, sino el de reposición, se verifica que el inmueble fue adquirido por don Milciades Villalobos Gonzales antes de contraer matrimonio, lo que confirma su calidad de bien propio.

## FUNDAMENTOS

### Delimitación del petitorio

1. El objeto de la demanda de amparo es declarar la nulidad de la resolución de fecha 5 de setiembre de 2007, que excluyó de la liquidación de bienes de la sociedad de gananciales el inmueble ubicado en la calle Cacique Collique 211, urbanización Latina, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo.
2. Planteada así la pretensión, resulta necesario determinar, a la luz de los hechos expuestos en la demanda y de los recaudos que obran en ella, si se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales de la recurrente, por



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

haberse excluido el citado inmueble de la liquidación de los bienes gananciales, a través de un simple decreto.

#### Consideraciones previas

3. En el presente proceso constitucional, los órganos judiciales inferiores han señalado que la resolución cuestionada de fecha 5 de setiembre del 2007, que excluyó el inmueble de la sociedad de gananciales, debió ser cuestionada a través de un recurso de reposición, y no con el de nulidad.
4. Al respecto, la nulidad interpuesta por la recurrente corrobora que no consintió los agravios de la resolución cuestionada, y que por el contrario fue diligente en impugnarla propiciando la emisión de un pronunciamiento desestimatorio de segundo grado materializado en la resolución de fecha 14 de octubre de 2008 (fojas 46).
5. De este modo, se ha cumplido con la firmeza deseada para el amparo contra resolución judicial.

#### Análisis del caso en concreto

6. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las resoluciones judiciales no se deriven del mero capricho de los jueces, sino del ordenamiento jurídico y de la información veraz que alcancen las partes.
7. En fase de ejecución del proceso judicial de divorcio, al declararse fenecido el vínculo matrimonial de la recurrente con don Milciades Villalobos Gonzales, el órgano judicial procedió al inventario, división y participación de los bienes, y emitió la resolución cuestionada de fecha 5 de setiembre del 2007, que excluyó el inmueble ubicado en la calle Cacique Collique 211, Urbanización Latina, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, de la liquidación de bienes de la sociedad de gananciales.
8. Así, el Primer Juzgado de Familia de Chiclayo, mediante un decreto (fojas 2), determinó la exclusión del inmueble, dado que era un bien propio desde antes de la celebración del matrimonio de las partes. Sin embargo, para este Tribunal Constitucional existen circunstancias relacionadas con el inmueble que no fueron evaluadas o analizadas por el juez ejecutor.
9. En efecto, de los actuados en el incidente de ejecución se aprecia que el propio Milciades Villalobos Gonzalez manifestó que el inmueble en controversia pertenecía a la sociedad de gananciales que formó durante la vigencia de su matrimonio (fojas 8).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

10. Coincidentemente con ello, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2006 (fojas 12), la recurrente presentó documentación que sustentaba la titularidad del patrimonio conyugal del inmueble, adjuntó a dicho efecto la partida electrónica, poniendo énfasis en que, ciertamente, el terreno fue adquirido por su excónyuge antes de contraer nupcias, sin embargo, la edificación fue construida en su totalidad durante la vigencia de su matrimonio, mediante un préstamo hipotecario.
11. Adicionalmente, a fojas 25 obra en fotocopia el testimonio de compraventa del inmueble, de cuyo tenor se desprende que el objeto del acto jurídico recayó únicamente sobre un solar urbano, con la superficie y linderos que allí se especifican.
12. Se aprecia, pues, que existe incertidumbre respecto a la calidad de bien propio del inmueble en cuestión, análisis que debió ser ampliamente realizado por el órgano judicial al emitir la resolución cuestionada de fecha 5 de setiembre del 2007, máxime si las inscripciones de la hipoteca y de la fábrica corroborarían que el inmueble se construyó con posterioridad a la unión matrimonial, convirtiéndolo en un bien conyugal (fojas 48-57).
13. El juez ejecutor, al resolver la exclusión del inmueble mediante un decreto (fojas 2), se impuso erróneamente un límite argumentativo. Tal exclusión no constituía un acto de simple trámite o de impulso del proceso; por el contrario, al disponerse sobre la propiedad del inmueble, se requería una motivación adecuada.
14. Habiéndose acreditado la vulneración del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales porque no se expusieron las razones por las que el inmueble no constituiría un bien conyugal en todo o en parte, la demanda debe ser estimada a efectos de que el juez ejecutor emita un nuevo pronunciamiento.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,

**HA RESUELTO**

Declarar **FUNDADA** la demanda de amparo; en consecuencia, **NULA** la resolución de fecha 5 de setiembre de 2007, expedida por el Primer Juzgado de Familia de Lambayeque, y toda otra resolución que por consecuencia o conexidad dependa de ella.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

2. **ORDENAR** que el Primer Juzgado de Familia de Lambayeque emita una nueva resolución (auto y no decreto) que determine ampliamente la calidad del inmueble.

Publíquese y notifíquese.

SS.

MIRANDA CANALES  
LEDESMA NARVÁEZ  
URVIOLA HANI  
BLUME FORTINI  
RAMOS NÚÑEZ  
SARDÓN DE TABOADA  
ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA

Lo que certifico:

JANET OTÁROLA SANTILLANA  
Secretaria Relatora  
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 08259-2013-PA/TC  
LAMBAYEQUE  
YRENE VEGA ROJAS

### FUNDAMENTO DE VOTO DEL MAGISTRADO URIOLA HANI

Sin perjuicio del respeto que me merece la opinión de mis colegas magistrados, emito el presente fundamento de voto, pues considero necesario hacer las siguientes precisiones respecto a la procedencia del amparo en el caso de autos, teniendo en cuenta lo dispuesto en la última parte del primer párrafo del artículo 4 del Código Procesal Constitucional, conforme al cual es improcedente el amparo “cuando el agraviado dejó consentir la resolución que dice afectarlo”.

Al respecto, la señora Procuradora del Poder Judicial ha señalado en la audiencia pública que contra la resolución N° 75 (decreto), a fojas 02, que la demandante señala como acto lesivo, ésta debió interponer oportunamente recurso de reposición (según el artículo 362 del Código Procesal Civil). Sin embargo no lo hizo, por lo que, a juicio de la Procuradora, dicha resolución quedó consentida.

No obstante, aprecio que este caso tiene una peculiaridad: la demandante presentó un pedido de nulidad contra dicho decreto (a fojas 04), que fue declarado fundado por el Juez (cfr. fojas 39). Si bien este pedido de nulidad fue finalmente declarado improcedente por la Sala revisora (cfr. fojas 46), la estimación inicial de la nulidad y su posterior secuela procesal, lleva a la duda razonable de que en el presente caso la actora haya consentido la resolución que dice afectarla. Y esta duda hace pertinente la aplicación del principio *pro actione* (cfr. penúltimo párrafo del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional) para decidir la continuación del proceso constitucional.

S.

URVIOLA HANI

Lo que certifico:

JANET OTÁROLA SANTILLANA  
Secretaria Relatora  
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 2310-2018**  
**LA LIBERTAD**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNICO PROPIETARIO**

**Régimen de separación de bienes.-** El mandato del artículo 296 del Código Civil, es exclusivamente para oponerse frente a terceros más no a las propias partes. Siendo esto así y considerando los contratos de servicios de gasfitería, de armado de estructuras de fierro, instalaciones eléctricas, así como el de obra por administración y suministro de energía eléctrica, como los recibos por honorarios y los gastos realizados para la edificación del edificio sobre el lote *sub litis* han sido realizados por el actor, por lo que se debe declarar como único propietario de los mismos.

Lima, veinticinco de abril de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 2310-2018, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Aranibar Geyner Cedano Sánchez**, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis, contra la sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos treinta y nueve, que **revoca** la sentencia apelada, de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos setenta y ocho, que declara **fundada** la demanda sobre declaración judicial de único propietario; **reformándola** la declararon **infundada**. En los seguidos por Aranibar Geyner Cedano Sánchez sobre declaración judicial de único propietario.

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. DEMANDA.**

Por escrito postulatorio de fojas ciento veintitrés, **Aranibar Geyner Cedano Sánchez**, interpone demanda de declaración judicial de único propietario de obras contra Cristina Celinda Del Castillo Sánchez, a fin que se le declare como único propietario de las obras de construcción civil realizadas en el lote de terreno ubicado en la Mz. C 00055, Urbanización Las Flores del Golf, 2 Etapa, del Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, y posteriormente, se ordene se curse los partes correspondientes a la Oficina Registral de La Libertad. Funda su pretensión en los siguientes hechos: **1)** Señala que contrajo matrimonio con la demandada el tres de junio de mil novecientos ochenta y nueve, sin embargo, con fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, decidieron sustituir su Régimen Patrimonial de Separación de Patrimonios, la misma que fue inscrita ante la Oficina Registral de Trujillo con fecha veintiuno de octubre de dos mil once; **2)** Asimismo, alega que con fecha once de agosto de dos mil ocho, ambos efectuaron la compra del terreno ubicado en la Mz. C 00055, Urbanización Las Flores del Golf, 2 etapa, del Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, adquisición que se encuentra inscrita en la Partida N° 11063821, añade, que el propósito de comprar dicho inmueble fue para construir Departamentos para su posterior venta, sin embargo, a fines del dos mil ocho, cuando estaban por iniciarse los trabajos preliminares de movimiento de tierra, cavación y zanjas, la demandada adoptó una postura irresponsable, mostrándose totalmente ajena e indiferente a los propósitos que motivaron la adquisición del citado terreno, y a pesar de ello, el demandante continuo con sus propios recursos la construcción sobre dicho terreno; y, **3)** Finalmente, indica que, como prueba de ello presenta contratos de servicios y boletas de compra de los materiales de construcción, todos a su nombre, añade, que ante la desatención de la demandada, le ofreció pagarle el 50% del valor de

compra del terreno para adquirir la propiedad total del mismo, pero ella no emitió respuesta alguna.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Mediante escrito obrante de fojas ciento sesenta y ocho, **Cristina Celinda Del Castillo Sánchez de Cedano**, contesta la demanda, sosteniendo que: **1)** Es absurdo que el demandante pretenda se le declare como único propietario de las edificaciones y construcciones, cuando sabe que la inversión en el edificio ha sido hecha por los dos, pues el acuerdo fue tomado por ambos, planificaron juntos comprar el terreno y hacer la edificaciones, por eso es que todos los documentos demuestran que la inversión ha sido de los dos, basta saber que la propiedad está inscrita a nombre de los dos, y si es que existen documentos donde aparezca solo el demandante es porque así la demandada lo autorizó; **2)** Asimismo, refiere que ambos contrataron a los trabajadores y profesionales para que trabajen en la construcción, es así que ambos le otorgaron un poder al Arquitecto, para que sea el encargado de dirigirla en su condición de supervisor de obra y con quien el demandante suscribió el Contrato de Obra y Administración de toda la obra; **3)** Añade, que para demostrar que la inversión en la construcción ha sido hecha por ambos ex cónyuges, presenta un *voucher* de retiro de ciento cuarenta y cuatro soles (S/.144.00) de la Cuenta de Ahorros N°570-16855719 -O-32 del Banco de Crédito del Perú, que se apertura por el demandante y por la demandada, donde depositaron dinero para solventar algunos gastos de la construcción, y el retiro fue para pagar una factura del supervisor de obra y fue hecha el catorce de noviembre de dos mil nueve, con lo cual, demuestra que también intervino en la construcción.

## **3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Mediante resolución número cinco de fecha quince de junio de dos mil quince, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: **a)** Determinar si procede declarar judicialmente como único propietario de las obras de construcción civil al

demandante Aranibar Geyner Cedano Sánchez, realizadas en el bien inmueble *sub litis* ubicado en la Manzana "C" - lote N° 55 – Urbanización Las Flores del Golf - II Etapa, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, la cual se encuentra inscrita en la Partida N° 11063821 de los Registros Públicos de La Libertad; y, **b)** Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde se ordene se cursen los partes registrales respectivos, a los Registros Públicos de Inmuebles, para su inscripción correspondiente.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos setenta y ocho, declara **fundada** la demanda; en consecuencia, se declara como único propietario de las obras realizadas en el lote de terreno ubicado en la Manzana C 00055, Urbanización Las Flores del Golf, 2 Etapa, del Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, tras considerar lo siguiente: **1)** Que de acuerdo al estudio de los medios probatorios que se han actuado en el proceso, el demandante ha acreditado fehacientemente ser el propietario de la edificación realizada sobre el bien materia de *litis*; entre ellas, Contrato de Servicio de Gasfitería, obrante de fojas catorce a quince, Contrato de Estructuras de Fierro obrante de fojas dieciocho a veinte, Contrato de Instalaciones Eléctricas de fojas veintiuno a veinticuatro, Contrato de Obra por Administración (folios veinticinco a veintiocho), mediante los cuales ha acreditado ser quien contrato los servicios técnicos de determinados obreros o profesionales, para que trabajen en la construcción de la fábrica *sub litis*; y, **2)** Asimismo, de fojas veintinueve a treinta y dos, obran los documentales expedidos por Hidrandina S.A. en los cuales se observa que el demandante es el titular del servicio eléctrico del inmueble *sub litis*, y además es quien requiere los servicios de la referida empresa para las instalaciones eléctricas, hecho que la demandada no ha podido desvirtuar.

## **5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

Mediante escrito obrante a fojas trescientos noventa y nueve, la demandada **Cristina Celinda Del Castillo Sánchez de Cedano** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** La sentencia apelada no está dictada con arreglo a ley ni a derecho, ya que, tiene errores insalvables, principalmente en el análisis y valoración de las pruebas, por lo que atenta contra el principio de la unidad de la prueba, carece de una debida motivación; y, **2)** Que no se ha tomado en cuenta que en la Audiencia de Pruebas, el demandante admite que la construcción del edificio multifamiliar *sub* materia, lo han hecho ambos, con el dinero de ambos, que han traído en efectivo y en giros desde Italia, además de la venta de una casa y de un pago indemnizatorio por un daño sufrido a su persona por un accidente vehicular.

## **6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expiden la sentencia de vista con fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos treinta y nueve, que **revoca** la sentencia apelada de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos setenta y ocho, que declara **fundada** la demanda sobre declaración judicial de único propietario; **reformándola** la declararon **infundada**, fundamentando la decisión en que: **1)** El texto normativo del artículo 296 del Código Civil prescribe que: *“Durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción”*. Este enunciado significa que la eficacia jurídica o vigencia del citado convenio rige desde la fecha de inscripción en el registro personal; **2)** En virtud de los hechos probados y subsumiendo los hechos a la regla

jurídica establecida para el presente caso, es indudable que la vigencia del convenio de sustitución del régimen patrimonial suscrito entre Aranibal Geyner Cedano Sánchez (demandante) y Cristina Celinda Del Castillo Sánchez (demandada) formalizado por escritura pública de fecha dieciséis de Marzo de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario Mario Ventura en la ciudad de Milán - Italia, tiene vigencia desde el veintiuno de octubre del dos mil once, fecha que es inscrito en la partida N° 11179738 del Registros Públicos de Trujillo obra nte a fojas cuatro; y, **3)** Estando a que las construcciones se efectuaron entre el dos mil ocho y dos mil nueve; pues, no existe medio probatorio que permita inferir que las construcciones se efectivizan después de la fecha de inscripción del régimen de sustitución de patrimonios; por lo tanto, las edificaciones se realizaron cuando aún estaba vigente el régimen de sociedad de gananciales, ya que recién a partir de octubre del dos mil once entró en vigencia el nuevo régimen de separación de patrimonios.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y cinco del cuadernillo respectivo, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Aranibar Geyner Cedano Sánchez**, por las siguientes causales:

**A) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y de los artículos III y VII del Título Preliminar del Código Civil**, manifiesta que la sentencia de vista adolece de incongruencia fáctica, ya que el *Ad quem* resuelve en base a hechos no invocados y menos probados por las partes, pues declara que las edificaciones se realizaron estando vigente la sociedad de gananciales, lo cual no fue argumentada por ninguna de las partes. Asimismo, alega que la Sala Superior de manera errónea considera que los trabajos de construcción civil se han realizado durante la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 2310-2018**

**LA LIBERTAD**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNICO PROPIETARIO**

vigencia de la sociedad de gananciales, toda vez que la misma recién fue sustituida por el régimen de separación de patrimonios el veintiuno de octubre de dos mil once, por lo que, refiere que esta incongruencia fáctica ha sido determinante en la resolución impugnada, pues de no haber mediado dicho error, la sentencia de primera instancia habría sido confirmada, máxime, si en ningún momento u acto procesal ha expresado que se haya edificado durante la vigencia del régimen de gananciales, ya que, para optar por el régimen de separación de bienes, es la propia pareja que lo decide por común acuerdo, formalizando dicha voluntad con la elevación de la minuta correspondiente a escritura pública, como aconteció en el presente caso; por lo tanto, indica que la adquisición del lote de terreno materia de *litis*, en el cual ambas partes son copropietarios, así como las edificación de obra realizada sobre dicho terreno, se ha efectuado luego de producida la separación patrimonial, no formando parte de la sociedad de gananciales.

Por otro lado, precisa que la recurrida básicamente incurre en la falta o deficiente motivación en aplicación del principio *iura novit curia*, principio contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, debido a que en el presente caso lo que solicitó es la declaración judicial como propia de la edificación realizada, pues esa es la incertidumbre con relevancia jurídica y, si el Colegiado Superior consideró erróneamente que los trabajos de construcción se efectuaron estando vigente la sociedad de gananciales, ha debido pronunciarse si ha sido dentro de este régimen dado el caudal probatorio y la pretensión planteada, pues al no hacerlo ha incurrido en nulidad insalvable, más aún al afectarse la debida motivación a la sentencia de vista.

De otro lado, señala que la resolución impugnada afecta su derecho fundamental a la prueba, debido a que el *Ad quem* ha realizado una incorrecta y arbitraria valoración de los medios probatorios, y su falta

de motivación, ya que, luego de enunciar cada uno de los medios probatorios ofrecidos por su parte y que fueran admitidos, llega a la conclusión que las construcciones se efectuaron entre el año dos mil ocho y dos mil nueve, sin embargo, manifiesta que los medios probatorios en los que sustentan su decisión están orientados a acreditar que su persona con su propio patrimonio ha ejecutado las obras de construcción civil cuya declaración judicial de bien propio persigue.

Finalmente, indica que existe afectación a la seguridad jurídica, ya que, en la sentencia de vista simplemente se afirma, erróneamente, que las edificaciones se han ejecutado estando vigente la sociedad de gananciales, pese a tener claro que aún, en el supuesto negado, de que se haya edificado durante la vigencia de dicho régimen, correspondía, según la postulación efectuada en la demanda si se trata o no de edificación perteneciente a su persona, ello en virtud, que en la sociedad de gananciales también existen bienes propios, como los adquiridos únicamente con el patrimonio de uno de ellos; sin embargo, refiere que la Sala Superior ha omitido pronunciarse al respecto, manteniendo la incertidumbre con relevancia jurídica que motivó la interposición de la presente demanda incoada, afectándose gravemente la predictibilidad de las decisiones y los derechos fundamentales de su persona.

**B) Inaplicación del artículo 311 inciso 1 del Código Civil**, alega la Sala Superior, al haber aplicado el *iura novit curia*, también ha debido establecer bajo el supuesto no admitido, de que se habría construido durante la vigencia de la sociedad de gananciales, determinar si efectivamente se ha acreditado que las edificaciones se realizaron con su propio patrimonio o si ello no ocurrió, empero, indica que el *ad quem* no dice nada al respecto. Asimismo, precisa que la recurrida es totalmente contraria a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

La materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la decisión contenida en la sentencia de vista, vulnera el estándar a la debida motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que el órgano de instancia bajo una deficiente valoración probatoria ha establecido que en el caso de autos no se encuentra acreditado los supuestos para determinar la calidad de bien propio del inmueble materia de *litis*.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* é *in iudicando* como fundamentación de las denuncias; por lo que esta Sala Suprema atendiendo a las facultades que el artículo 396° primer párrafo del Código Procesal Civil prevé, debe proceder a efectuar el control analítico que el órgano superior efectuó a fin de establecer la existencia de vicios que ameriten su nulidad y en sede de instancia proceder a emitir el pronunciamiento correspondiente.

**SEGUNDO.**- Respecto a la denuncia formulada contenida en el numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el Artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los Jueces y Tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente,

prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**TERCERO.**- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el Juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

**CUARTO.**- La motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, **sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y

si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

**QUINTO.**- Por su parte el Código Procesal Civil en el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar establece que: *el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.*

**SEXTO.**- Si bien la parte recurrente sostiene que se afecta el debido proceso porque la Sala de mérito emitió pronunciamiento sobre hechos no invocados -las edificaciones se realizaron estando vigente la sociedad de gananciales- corresponde a esta Sala señalar que tal aseveración no es suficiente para declarar la nulidad de lo actuado, toda vez que la Sala de mérito, evaluando las alegaciones expuestas tanto en la demanda como en su contestación ha emitido pronunciamiento. Cosa distinta es que el fallo adoptado, se ha realizado bajo una inadecuada valoración de los medios probatorios adoptados al proceso para determinar que en el caso de autos no se encuentran acreditados los supuestos para establecer que las edificaciones realizadas tengan la calidad de bien propio, lo que sí ha sucedido y lo que ha motivado la expedición de una resolución carente de motivación que si amerita su nulidad.

**SÉTIMO.**- En esa línea de ideas, se procede a efectuar el control, sobre el razonamiento efectuado para desestimar la pretensión de declaración judicial de bien propio invocado por la parte actora en su escrito de demanda, determinándose en autos los siguientes hechos:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 2310-2018**

**LA LIBERTAD**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNICO PROPIETARIO**

- Aranibar Geyner Cedano Sánchez y Cristina Celinda Del Castillo Sánchez con fecha tres de junio de mil novecientos ochenta y nueve, contrajeron nupcias ante la Municipalidad Provincial de Trujillo.
- De la Partida Registral N° 11179738 se observa del Asiento A00001 que mediante Escritura Pública de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, se celebró la sustitución del régimen de sociedades gananciales por el de separación de patrimonios de conformidad con el artículo 296 del Código Civil, título que se inscribió el veintiuno de octubre de dos mil once.
- De la Escritura Pública de fecha once de agosto de dos mil ocho – contenida en la Partida Registral N° 11063821- Aranibar Geyner Cedano Sánchez y Cristina Celinda del Castillo Sánchez, adquirieron el Lote 7-C Mz C lote 55 de la Urbanización Las Flores del Golf II del Distrito de Víctor Larco Herrera, acto que fue inscrito el trece de agosto de dos mil ocho.
- El Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera por Resolución N° 156-08 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, autorizó la construcción de obra -6 pisos –sobre el inmueble *sub litis*.
- Por Escritura Pública de fecha primero de setiembre de dos mil ocho, tanto el demandante como la emplazada otorgaron poder especial a Raúl Ernesto Núñez Vílchez, a efectos de que proceda a los asuntos administrativos correspondientes a la ejecución de obra del proyecto técnico de construcción civil a ejecutarse en el terreno de su propiedad
- Mediante documento de fecha uno de setiembre de dos mil ocho, el demandante, celebro el contrato de obra por armado por Administración con Raúl Ernesto Núñez Vílchez.
- Mediante documento de fecha veintisiete de diciembre de dos mil ocho, el demandante, en su calidad de Gerente General de Construcciones celebró el contrato de servicios de gasfitería –agua y desagüe- con Antonia Merly Díaz Miranda.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 2310-2018**

**LA LIBERTAD**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNICO PROPIETARIO**

- Mediante documento de fecha veintisiete de diciembre de dos mil ocho, el demandante, en su calidad de Gerente General de Construcciones celebró el contrato de armado de Estructuras de Fierro con Juan Vargas Sánchez.
- Mediante documento de fecha veintisiete de diciembre de dos mil ocho, el demandante, en su calidad de Gerente General de Construcciones celebró el contrato de armado de Instalaciones Eléctricas con Service Electricos Asociados.
- Mediante documento de fecha trece de julio de dos mil diez, el demandante, en su calidad de Gerente General de Construcciones celebro el contrato de suministro de energía eléctrica.
- De la Carta Notarial de fecha cuatro de febrero del dos mil once, la emplazada comunicó al actor que en mérito al proceso de separación de patrimonio iniciado el veintiocho de octubre de dos mil nueve éste no puede disponer de ningún trámite documentario de las propiedades que adquirieron dentro del matrimonio.
- Del Asiento D00001 de la Partida Registral N° 1106 3821 mediante Resolución Judicial de fecha catorce de febrero de dos mil once, se dispuso la anotación de demanda del proceso 2572-2011 sobre facción de inventario acto que se inscribió el dos de noviembre de dos mil once.
- En el expediente 2572-2011 el Juez del Quinto Juzgado de Paz Letrado mediante resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce dispuso el levantamiento de la medida cautelar antes indicada.
- Según Carta de fecha veintinueve de abril del dos mil trece, el actor propuso a la emplazada la devolución del 50% de la inversión realizada en la adquisición del bien *sub litis*.

**OCTAVO**.- De las alegaciones vertidas por el demandante que éste pretende se declare como bien propio, las construcciones realizadas

sobre el inmueble ubicado en la Habilitación Urbana Lote 7-C Mz C Lote 55 de la Urbanización Las Flores del Golf II del Distrito de Víctor Larco Herrera, por cuanto éstas fueron solventadas con recursos propios del actor. Al respecto se debe tener en cuenta que la doctrina define que por el matrimonio, el hombre y la mujer se unen para realizar un proyecto de vida en común, dando lugar a una sociedad conyugal, generadora de deberes y derechos ya sean de orden *personal* o *económico*, en éste último caso, *“cada uno de los cónyuges tiene la posibilidad de llevar al matrimonio el patrimonio que tenía cuando era soltero, e incluso la misma sociedad, ya dentro del matrimonio, adquirirá bienes y contraerá obligaciones”*<sup>1</sup>.

**NOVENO.**- En ese sentido y atendiendo a lo regulado por los artículos 301 y 302 del Código Civil, existen dos regímenes extremos y contrapuestos entre sí: **el de la comunidad universal de bienes y deudas**, por la que la sociedad conyugal se convierte en titular único de un solo patrimonio, no importando la causal, época o el fin en el que fueron adquiridos o contraídas las deudas, los mismos que al término del régimen después de cubierto el pasivo, se dividen por igual entre los dos cónyuges; y **el régimen de separación de bienes**, donde cada cónyuge conserva la propiedad de todos los bienes obtenidos antes y durante el matrimonio. En ese sentido, las relaciones económicas de los cónyuges están sujetas a un ordenamiento jurídico determinado; y, en el caso peruano, se da la existencia de dos regímenes: *el de la sociedad de gananciales* y *el de separación de patrimonios*, los mismos que vienen delimitados por la ley. Por su parte el artículo 296 del Código Civil, establece que durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro Personal.

---

<sup>1</sup> **Aguilar Llanos. Benjamín.** *Régimen patrimonial del matrimonio* Abogado egresado de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), especialista en Derecho de Familia y Derecho de Sucesiones. Es catedrático del Departamento Académico de Derecho de la PUCP.

El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción; sin embargo, el artículo 318 numeral 6 del Código Civil, establece como causales de fenecimiento de la sociedad de gananciales *el cambio de régimen patrimonial*; mientras que el artículo 319 prevé que para las relaciones entre los cónyuges se considera que el fenecimiento de la sociedad de gananciales se produce en: “la fecha de la escritura pública, cuando la separación de bienes se establece de común acuerdo (...) respecto a terceros el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el registro personal”.

**DÉCIMO**.- Cuando la Sala Superior considera que la pretensión invocada por el hoy casacionista debe ser desestimada al no haberse acreditado los supuestos regulados por el artículo 296 del Código Civil -pues a su entender las construcciones materia de demanda se han edificado sobre el terreno *sub litis* dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales- no es menos cierto que dicha conclusión resulta errónea, ya que transgrediendo los alcances previstos por el artículo 197 del Código Procesal Civil, no advirtió que los hechos invocados como fundamentos de su pretensión se encuentran circunscritos y acreditados dentro de los lineamientos regulados por el artículo 318 numeral 6 del Código Civil acotado.

**DÉCIMO PRIMERO**.- Conforme a lo preceptuado en dicho ordenamiento legal, el fenecimiento de la sociedad de gananciales se dio el dieciséis de marzo del mil novecientos noventa y nueve conforme se advierte del contenido del Asiento A00001 de la Partida Registral N° 11179738, en el que ambas partes suscribieron la escritura pública de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve de Sustitución de Régimen Patrimonial; y, si bien dicho acto jurídico se registró el veintiuno de octubre de dos mil once, el órgano de mérito no advirtió que el mandato

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 2310-2018**

**LA LIBERTAD**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNICO PROPIETARIO**

del artículo 296 del Código Civil, es exclusivamente para oponerse frente a terceros más no a las propias partes. Siendo esto así y considerando los contratos de servicios de gasfitería, de armado de estructuras de fierro, instalaciones eléctricas, así como el de obra por administración y suministro de energía eléctrica, como los recibos por honorarios corrientes obrantes de fojas treinta y seis a ciento dieciocho, los gastos realizados para la edificación del edificio sobre el lote *sub litis* han sido realizados por el actor Aranibar Cédano Sánchez, no habiendo acreditado en forma alguna la demandada que el dinero invertido haya procedido de su propio peculio como mal lo determinó la Sala de mérito, porque de lo vertido y actuado en autos sólo se ha acreditado que la misma entregó el dinero mas no la propiedad del mismo. Siendo esto así y con la facultad conferida por el artículo 396 primer párrafo del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema declara fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia procede a confirmar la decisión adoptada por el Juez de la causa que declaró fundada la demanda y como propietario de las obras de edificación a la parte actora.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Respecto a la infracción normativa material por inaplicación del artículo 311 numeral 1 del Código Civil, cabe anotar que la misma no puede ser estimada, toda vez que de los fundamentos que sustentan la denuncia, no se evidencia la incidencia directa que esta tendría sobre la decisión impugnada, sino que más bien está orientada a rebatir aspectos fácticos, sin considerar que tal situación han sido materia de debate por las instancias correspondientes, más no se indica cómo la aplicación o inaplicación de la norma revertiría la decisión adoptada.

**VI. DECISIÓN.**

Por estos fundamentos, y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Aranibar Geyner Cedano Sánchez**, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos treinta y nueve.
- B)** Actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, declara a **Aranibar Geyner Cedano Sánchez** como único propietario de las obras realizadas en el lote de terreno ubicado en la Mz. C 00055, Urbanización Las Flores del Golf, 2 Etapa, del Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.
- C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Aranibar Geyner Cedano Sánchez con Cristina Celinda Del Castillo Sánchez de Cedano, sobre declaración judicial de único propietario de obras de construcción civil; y los devolvieron. Interviene como ponente como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDOÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

**EC/sg**

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente



SENTENCIA  
CASACIÓN N° 23805-2018  
CAJAMARCA

**SUMILLA:** Partiendo de la premisa de que aquella pareja que, al contraer matrimonio, no ha expresado su decisión de realizar la separación patrimonial, la unión se concebirá bajo el régimen de sociedad de gananciales, salvo que haya optado previamente por la separación de patrimonios. En ese sentido, se presume que todos los bienes adquiridos por los cónyuges dentro del matrimonio son sociales; y en caso que alguna persona desea enervar tal presunción, recaerá la carga de la prueba en dicha persona interesada quien tendrá que probar que el bien cuestionado fue adquirido con caudal propio de uno solo de los cónyuges.

Lima, dieciocho de agosto  
de dos mil veinte

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. -----

**VISTA**, la causa número veintitrés mil ochocientos cinco –dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. RECURSO DE CASACIÓN:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del **Ministerio de Economía y Finanzas, en representación del Tribunal Fiscal**, de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos veintinueve, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintitrés de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que **confirmó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número quince, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos veinticinco, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por Eligio Eloy Marín Velásquez, sobre nulidad de la Resolución Jefatural N° 00000047 y de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 12522-11-2013, en el extremo que declara infundada las solicitudes de deducción del cincuenta por ciento (50%) de la Unidad Impositiva Tributaria.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

- Mediante resolución emitida el veintidós de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento siete del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del **Ministerio de Economía y Finanzas, en representación del Tribunal Fiscal**, por las causales siguientes:

- a) **Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por contravenir las normas que regulan el debido proceso;** refiere que, la Sala Superior ha incurrido en una indebida motivación, pues resuelve señalando que en aplicación del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, se presume que lo edificado en el predio *sub litis* fue realizado con cargo a los activos de la sociedad conyugal, agregando que tal situación se encontraría acreditada con el recibo y orden de compra del Banco de Materiales que obran en los actuados; sin embargo, a fin de otorgar el beneficio tributario establecido en el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, no teniendo en cuenta que tanto el recibo de ingresos como la orden de entrega emitidos por el Banco de Materiales no acreditan que los materiales de construcción así como la suma de dinero ahí señalados hubieran sido destinados para la edificación del citado predio. Señala que así, la Sala Superior se ha limitado a dar valor probatorio al simple dicho del demandante, empero, tal afirmación no fue acreditada por el demandante en sede administrativa y tampoco en instancia judicial. Precisa que, no se ha tomado en cuenta que el Tribunal Fiscal ha resuelto válidamente, habiendo meritado los medios probatorios presentados por el demandante, verificando que este no acreditó que la construcción efectuada en el predio que constituye bien propio de su cónyuge se haya efectuado con el caudal de la sociedad de gananciales. En tal sentido, la Resolución del Tribunal Fiscal ha aplicado las normas conducentes a dilucidar la presente controversia, lo que conllevó a determinar que en el presente caso el demandante no

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 23805-2018  
CAJAMARCA**

acreditó ser titular del predio a nombre propio o de la sociedad conyugal, no encontrándose tampoco acreditado en autos que la edificación levantada sobre el bien propio de la cónyuge del demandante haya sido realizada con el caudal de la sociedad de gananciales. Finalmente señala que, la sentencia de vista incurre en indebida motivación, puesto que se aprecia que la Sala no ha realizado un análisis pormenorizado del contenido y fallo de la Resolución del Tribunal Fiscal.

**b) Infracción normativa por interpretación errónea del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil;** sostiene que, si bien el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil establece que tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, dicha disposición no establece una presunción respecto al carácter social de la construcción efectuada en el bien propio de uno de los cónyuges. Señala que, la Sala Superior ha interpretado erróneamente la norma que invoca, ya que ha considerado que dicho artículo establece una presunción relativa sobre el carácter social de la edificación levantada sobre el bien propio de uno de los cónyuges, lo que se ha demostrado resulta incorrecto, aplicando inclusive para llegar a dicha interpretación, el numeral 1, del artículo 311 del mismo código, el que tampoco resulta aplicable, por encontrarse acreditado en autos que el predio constituye un bien propio de la cónyuge del demandante.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.**

- 1.1. De lo actuado en la **vía administrativa**, se aprecia en el expediente administrativo lo siguiente:
- El cinco de mayo de dos mil once, el demandante solicitó la renovación del beneficio del mínimo no imponible del impuesto predial, esto es, la deducción del cincuenta por ciento (50%) de la Unidad Impositiva Tributaria (en adelante UIT) al tener la calidad del cesante del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 23805-2018  
CAJAMARCA**

- Mediante Resolución Jefatural N° 065-046-00000047, se declara infundada dicha solicitud, debido a que, el solicitante no es el propietario del predio por el cual está solicitando la exoneración.
- El contribuyente interpone recurso de apelación.
- El Tribunal Fiscal mediante Resolución N° 12522-11- 2013, confirma la resolución apelada que declara infundada la solicitud de deducción del cincuenta por ciento (50%) de la UIT.

**1.2.** De lo actuado en **sede judicial**, se aprecia en el expediente principal lo siguiente:

- El presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda<sup>1</sup> y escrito de subsanación<sup>2</sup>, mediante la cual Eligio Eloy Marín Velásquez, solicita la nulidad de la Resolución Jefatural N° 065-046-00000047 y la Resolución de Tribunal Fiscal N° 12522-11-2013 en el extremo que declara infundada la solicitud de deducción del cincuenta por ciento (50 %) de la UIT, por trasgredir el derecho del accionante como lo expone en el petitorio de su demanda; la misma que la dirige contra el Servicio de Administración Tributaria Cajamarca SAT CAJ. El accionante sostiene que el Servicio de Administración Tributaria, al momento de emitir los actos administrativos cuestionados no ha tenido en cuenta, factores determinantes, para que se le aplique el beneficio que por ley le corresponde, esto es, para que se le descuenta el cincuenta por ciento (50%) del pago de tributos correspondiente al impuesto predial, por cuanto al ser pensionista del Ministerio de Transportes y Comunicaciones goza del beneficio de reducción del cincuenta por ciento por derecho de tributos. Asimismo, el demandante precisa que el bien inmueble es de propiedad de su esposa quien obtuvo dicho bien por herencia; bien que han procedido a usufructuarlo, empezando por su construcción, que ahora es de material noble y de tres plantas, habiendo sido antes de material rústico; por lo que indica que se debe tener en cuenta que el Código Civil establece que dentro de los bienes sociales se encuentran edificios construidos a costa del caudal social del suelo propio de uno de los cónyuges (artículo 310 del Código

---

<sup>1</sup> Obrante a fojas 28 del Expediente Principal

<sup>2</sup> Obrante a fojas 49 del Expediente Principal.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

Civil). Agrega que, el artículo 299 del Código Civil señala que el Régimen Patrimonial comprende tanto los bienes que tienen los cónyuges antes de entrar aquel en vigor como los adquiridos por cualquier título durante su vigencia, esto en concordancia con el artículo 310 del mismo cuerpo de leyes.

- El Tercer Juzgado Civil – Sede Qhapaq Ñan de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante Sentencia N° 0052-2017-CA, contenida en la resolución número quince, emitida el veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos veinticinco, declaró fundada la demanda, argumentando que : *“De autos no se ha determinado si la edificación realizada sobre el predio es de propiedad exclusiva de la cónyuge del demandante, para que pueda ser considerado como un bien social, pues la figura postulada no está orientado a acreditar tal situación, sólo el hecho de que se encuentre acreditado que el predio o inmueble pertenezca a la sociedad conyugal, basta para que el beneficio antes mencionado sea otorgado sin mayor cuestionamiento, máxime si la demandada -la administración tributaria- reconoce que el demandante cumple con los demás requisitos, conforme se desprende del escrito de contestación de folios 111 a 123; en efecto, teniendo como idea central, el hecho indiscutible, la existencia de un régimen patrimonial de sociedad de gananciales entre el demandante y su cónyuge desde el 28 de marzo de 1970, son aplicables todas las reglas de dicho régimen previstas en el Código Civil, dentro de las cuales se encuentra el artículo 310°; así tenemos que la edificación construida en el suelo propio de uno de los cónyuges constituye un bien social por haberse construido con caudales sociales, es una presunción legal relativa, es decir, desde el momento que dos personas, varón y mujer, contraen matrimonio bajo el régimen de sociedad de gananciales, como en el presente caso, se presume que las edificaciones que hayan realizado es de propiedad de la sociedad de gananciales, no obstante a ello, al ser una presunción relativa - iuris tantum, admite prueba en contrario, es decir la carga de la prueba recae en la parte demandada a efecto de que demuestre que lo edificado no ha provenido de los caudales sociales [...]. El ente administrador no puede probar que la*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*edificación realizada por la cónyuge del demandante haya sido con caudales propios de ésta, por lo que debe primar la presunción antes referida en el sentido que dichos caudales son sociales, pues ello se presume, de conformidad con el artículo 310° del Código Civil [...] máxime si en el presente caso, tanto el demandante como su cónyuge manifiestan y reconocen que se trata de una edificación realizada en suelo propio de uno de ellos, pero que la edificación se ha realizado con caudales sociales, y si bien la demandada ha cuestionado dicho extremo pero al no haber acreditado con mayor sustento lo alegado no podemos amparar tales argumentos”.*

- Dicha sentencia fue confirmada por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante sentencia de vista N° 439-2017-PSCP, contenida en la resolución número veintitrés, emitida el veinte de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos diecisiete, argumentando que: *“No existe discrepancia entre las partes en cuanto a que el accionante tiene la condición de pensionista, su pensión no excede de 1 UIT mensual, mantiene vínculo matrimonial con Teresa Victoria Gómez Arroyo y el predio afecto al impuesto es empleado por ambos cónyuges como su vivienda familiar. La discrepancia surge en el hecho que el mencionado predio fue adquirido por la cónyuge a través de sucesión testamentaria, por lo que dicho bien constituiría uno propio de la cónyuge y no un bien social como señala el demandante, pese a que ocurrió dentro del matrimonio; al ser esto así, no se cumpliría con uno de los requisitos para acceder al beneficio tributario pretendido.5. Resulta importante señalar que conforme al Testamento obrante a folios ciento noventa y tres, el predio en cuestión primigeniamente contenía una edificación parcial y rústica (de adobe) que en la actualidad no subsiste, pues con posterioridad, los cónyuges realizaron una nueva edificación con material noble, tal como se desprende del Autovalúo del Contribuyente – hoja resumen 2011, emitido por el SAT Cajamarca (folios ciento setenta y seis), habiendo presentado inclusive, un recibo y orden de compra del Banco de Materiales (folios ciento noventa y seis y ciento noventa y siete) a fin de acreditar la construcción nueva, existente en la actualidad. En tal escenario, resulta aplicable lo*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*establecido en el segundo párrafo del artículo 310° y artículo 311.1 de nuestro Código Civil, a fin de establecer que lo edificado a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, tiene la calidad de bien social, pues se presume que lo edificado por el accionante y su cónyuge en el bien de ésta última fue realizado con cargo a los activos de la sociedad conyugal”.*

**SEGUNDO: MATERIA DEL CONFLICTO JURÍDICO**

De lo expuesto en el recurso de casación, la controversia radica en determinar si lo resuelto en la sentencia de vista vulnera el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado (causal descrita en el literal a); o de ser el caso, si ha incurrido en infracción normativa por interpretación errónea del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil (causal descrita en el literal b). Siendo ello así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el literal a), dado su efecto nulificante en caso de ser amparada, y de no ampararse, se procederá a examinar la causal del literal b). Siendo así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis respectivo.

**TERCERO: PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL INCISO 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO**

- 3.1** Con el objetivo de cumplir con los fines del recurso de casación, es necesario acudir a las causales por las cuales se declaró su procedencia. En ese contexto, en lo que respecta al **literal a)**, corresponde examinar el marco jurídico de la garantía de los derechos fundamentales a un debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, a fin de que se ejercite adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, congruencia procesal, y la debida valoración de los medios probatorios.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

- 3.2** Al respecto, resulta pertinente mencionar que como es sabido uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, respecto al cual el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005- PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...]”*, por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC se señaló que: *“[...] es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”*.
- 3.3** En ese mismo horizonte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

- 3.4** Asimismo, cabe precisar que, el Tribunal Constitucional, ha señalado en reiterada y uniforme jurisprudencia, como es el caso de la sentencia recaída en el expediente N° 3943-2006-PA/TC, de fecha once de diciembre del dos mil seis, que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes, y que tampoco, cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; sino que, basta con que las resoluciones judiciales expresen de manera razonada, suficiente y congruente las razones que fundamentan la decisión del juzgador respecto a la materia sometida a su conocimiento.
- 3.5** El cuestionamiento que plantea la parte recurrente en su recurso de casación se refiere a que : *“La Sala Superior ha incurrido en una indebida motivación, pues resuelve señalando que en aplicación del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, se presume que lo edificado en el predio sub litis fue realizado con cargo a los activos de la sociedad conyugal, agregando que tal situación se encontraría acreditada con el recibo y orden de compra del Banco de Materiales que obran en los actuados; sin embargo, a fin de otorgar el beneficio tributario establecido en el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, no teniendo en cuenta que tanto el recibo de ingresos como la orden de entrega emitidos por el Banco de Materiales no acreditan que los materiales de construcción así como la suma de dinero ahí señalados hubieran sido destinados para la edificación del citado predio. Así, la Sala Superior se ha limitado a dar valor probatorio al simple dicho del demandante, empero, tal afirmación no fue acreditada por el demandante en sede administrativa y tampoco en instancia judicial. No se ha tomado en cuenta que el Tribunal Fiscal ha resuelto válidamente, habiendo merituado los medios probatorios presentados por el demandante, verificando que este no acreditó que la construcción efectuada en el predio que constituye bien propio de su cónyuge se haya efectuado con el caudal de la sociedad de gananciales. En tal sentido, la*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*Resolución del Tribunal Fiscal ha aplicado las normas conducentes a dilucidar la presente controversia, lo que conllevó a determinar que en el presente caso el demandante no acreditó ser titular del predio a nombre propio o de la sociedad conyugal, no encontrándose tampoco acreditado en autos que la edificación levantada sobre el bien propio de la cónyuge del demandante haya sido realizada con el caudal de la sociedad de gananciales. La sentencia de vista incurre en indebida motivación, puesto que se aprecia que la Sala no ha realizado un análisis pormenorizado del contenido y fallo de la Resolución del Tribunal Fiscal”.*

- 3.6** Conforme se aprecia de la sentencia vista, el Colegiado Superior describe la controversia de fondo en los siguientes términos: *“Fluye de autos, que el accionante Eligio Eloy Marín de Velásquez, con fecha cinco de mayo de dos mil once, solicitó al Servicio de Administración Tributaria - SAT Cajamarca, acceder a la exoneración de pago del impuesto predial por tener la condición de cesante; dicho pedido fue resuelto a través de la Resolución Jefatural N° 065-046-00000047, mediante la cual fue declarado infundado; ante ello, el administrado planteó recurso administrativo de apelación, el mismo que fue desestimado por Resolución del Tribunal Fiscal N° 12522-11-2013, quedando agotada la vía administrativa. En sede judicial, el demandante solicita la nulidad de las resoluciones administrativas antes señaladas [...]. No existe discrepancia entre las partes en cuanto a que el accionante tiene la condición de pensionista, su pensión no excede de 1 UIT mensual, mantiene vínculo matrimonial con Teresa Victoria Gómez Arroyo y el predio afecto al impuesto es empleado por ambos cónyuges como su vivienda familiar. La discrepancia surge en el hecho que el mencionado predio fue adquirido por la cónyuge a través de sucesión testamentaria, por lo que dicho bien constituiría uno propio de la cónyuge y no un bien social como señala el demandante, pese a que ocurrió dentro del matrimonio; al ser esto así, no se cumpliría con uno de los requisitos para acceder al beneficio tributario pretendido”.*

- 3.7** Asimismo, precisa la normativa que considera pertinente al caso concreto, entre ellas el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2001-EF: *“El beneficio solicitado por el*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*accionante a la Administración, se encuentra previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2001-EF, donde el primer párrafo del su artículo 19, establece: ‘Los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT. Para efecto de este artículo el valor de la UIT será el vigente al 1 de enero de cada ejercicio gravable’. En tal sentido, para ser beneficiario del mismo debe encontrarse incurso en el supuesto de hecho de la norma”.*

- 3.8** Por otro lado, se observa que la Sala Superior efectúa el análisis respectivo considerando los medios probatorios que según su criterio resultan relevantes para resolver, y le generan convicción para confirmar la sentencia que declara fundada la demanda: *“Conforme al Testamento obrante a folios ciento noventa y tres, el predio en cuestión primigeniamente contenía una edificación parcial y rústica (de adobe) que en la actualidad no subsiste, pues con posterioridad, los cónyuges realizaron una nueva edificación con material noble, tal como se desprende del Autovalúo del Contribuyente – hoja resumen 2011, emitido por el SAT Cajamarca (folios ciento setenta y seis), habiendo presentado inclusive, un recibo y orden de compra del Banco de Materiales (folios ciento noventa y seis y ciento noventa y siete) a fin de acreditar la construcción nueva, existente en la actualidad. En tal escenario, resulta aplicable lo establecido en el segundo párrafo del artículo 310° y artículo 311.1 de nuestro Código Civil, a fin de establecer que lo edificado a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, tiene la calidad de bien social, pues se presume que lo edificado por el accionante y su cónyuge en el bien de ésta última fue realizado con cargo a los activos de la sociedad conyugal. [...] Siendo esto así, ante la existencia de una presunción relativa sobre el carácter social de los bienes, salvo prueba en contrario, se invierte la carga de la prueba a la parte demandada, quien debió acreditar que los recursos con los cuales se realizó la fábrica, también constituían bienes propios de la cónyuge, y al no haberse desplegado actividad probatoria en ese sentido, este Colegiado estima que el demandante cumple con los requisitos previstos en el artículo 19 del Decreto Supremo N° 156-2001-EF,*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*para acceder al beneficio tributario pretendido, debiendo confirmarse la recurrida”.*

**3.9** Conforme a lo expuesto, se aprecia de la sentencia recurrida que el Colegiado Superior: i) describe la controversia de fondo, ii) realiza el respectivo análisis considerando los medios probatorios presentados tanto por la parte demandante como de la parte demandada, iii) efectúa la valoración probatoria de forma conjunta, y iv) sustenta de forma congruente los fundamentos que sustentan su decisión de confirmar la sentencia que ampara la demanda.

**3.10** Siendo así, se puede determinar que en el presente caso se advierte que, no se ha producido una afectación de los derechos constitucionales al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales por cuanto la resolución objeto del presente recurso, expresa de manera suficiente las razones de hecho y de derecho que justifican su decisión. En consecuencia, la causal del **literal a)** corresponde ser **desestimada**.

**CUARTO: RESPECTO AL IMPUESTO PREDIAL**

**4.1.** Resulta pertinente mencionar que, en cuanto al impuesto predial, el artículo 8 de la Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece que el Impuesto Predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Asimismo, dicho artículo también señala que se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar deteriorar o destruir la edificación.

**4.2.** Al respecto, Plazas Vega menciona lo siguiente: *“Todo impuesto recae sobre ciertos bienes o rentas con referencia a una persona. Tiene tanto del elemento real como del personal. Empero, según la importancia que para el tributo representan uno u otro elemento, los impuestos se clasifican en reales y personales. a) Impuesto real. Afecta o grava un elemento económico, sin consideración a la situación personal del sujeto pasivo. Ejemplo: el Impuesto*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*Predial; b) Impuesto Personal. Afecta al sujeto pasivo en función a su capacidad contributiva y sus especiales condiciones personales (personas a cargo, salud, educación, etc.) Ejemplo: el impuesto sobre la renta.”<sup>3</sup>*

- 4.3.** Asimismo, corresponde señalar que el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, donde el primer párrafo de su artículo 19, establece: *“Los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT. Para efecto de este artículo el valor de la UIT será el vigente al 1 de enero de cada ejercicio gravable”.*
- 4.4.** En ese sentido, se colige que el Estado Peruano, regula el impuesto predial dentro de la clase real, es decir, no es relevante las condiciones de los propietarios. No obstante, de forma excepcional, se otorga al pensionista propietario de un bien inmueble el beneficio de deducción de cincuenta (50) UIT en el valor de los predios, aplicable sobre un predio a título personal o de la sociedad conyugal, siempre que el mismo sea destinado a vivienda y que los ingresos del pensionista no superen una (1) UIT.

**QUINTO: SOBRE LOS BIENES SOCIALES**

- 5.1.** Corresponde mencionar que el artículo 302 del Código Civil, señala lo siguiente: *“**Son bienes propios de cada cónyuge:** 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales; 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla; **3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito;** 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad; 5.- Los derechos de autor e inventor; 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio; 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del*

<sup>3</sup> Plazas Vega, Mauricio A. “El Impuesto al Valor Agregado – IVA”. Editorial Temis S.A., Santa Fe de Bogotá, 1998. Segunda edición. p. 6.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio; 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio; 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia”(el resaltado es nuestro).*

- 5.2.** Al respecto, cabe mencionar que los bienes que adquiera uno de los cónyuges a título gratuito durante la vigencia del régimen :*“Puede ser por causa de herencia, donación o legado. Obsérvese que se trata de liberalidades y que, por lo tanto, el cónyuge beneficiario no se obliga a contraprestación alguna ni mucho menos compromete el patrimonio social para la adquisición del bien; de allí que sin discusión alguna se considere como bien propio. Sin embargo, la renuncia a este tipo de bien por parte de uno de los cónyuges requiere del asentimiento del otro. Esta norma se justifica en razón de que, si bien es cierto que el bien ingresa al patrimonio del cónyuge como propio, también lo es que los frutos de ese bien sí son sociales, y por ello se le da participación, tal como lo prevé el artículo 304”<sup>4</sup>*
- 5.3.** En relación a los **bienes sociales**, el artículo 310 del Código Civil establece lo siguiente: *“Son bienes sociales **todos los no comprendidos en el Artículo 302**<sup>5</sup>, 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 resaltado es nuestro)
- 5.4.** Al respecto, *“La sociedad de gananciales está compuesta por bienes propios y bienes sociales, siendo estos últimos, ‘todos aquellos objetos corporales o incorporeales que se adquieren durante el matrimonio a título oneroso y aún*

<sup>4</sup> Aguilar Llanos, B. (2006). Régimen patrimonial del matrimonio. Derecho PUCP, (59), 313-355. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/3072>

<sup>5</sup> Bienes de la sociedad de gananciales Artículo 302.- Son bienes propios de cada cónyuge: 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales. 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad. 5.- Los derechos de autor e inventor. 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio. 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio. 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio. 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*después de la disolución por causa o título anterior a la misma. Por consiguiente, son los adquiridos por el esfuerzo de cualquiera de los cónyuges, por el empeño o por el azar de las rentas y frutos de los bienes propios y comunes' (Peralta Anda, Javier. Derecho de Familia en el Código Civil. Lima. IDEMSA, mil novecientos noventa y seis, página doscientos veinte)<sup>6</sup>.*

- 5.5.** Sobre los bienes propios y bienes sociales, corresponde señalar que *:"Respecto de los bienes propios de los cónyuges, el Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro ha establecido una descripción de manera taxativa de los mismos, a tenor de lo dispuesto en el artículo trescientos dos del citado Código en el sentido de que se entienden por bienes propios los que son señalados en dicha norma, asimismo se conceptúan como sociales todos los no referidos en el artículo trescientos dos del referido Código, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera de su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios de la sociedad, rentas de autor e inventor, así como los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, a tenor de lo establecido en el artículo trescientos diez del mencionado Código"*<sup>7</sup>.
- 5.6.** Por otro lado, el artículo 311 del acotado Código, señala lo siguiente: *"Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. 2.- Los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron. 3.- 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"*.
- 5.7.** En relación a dicho artículo, resulta pertinente mencionar que *"Presumir es dar por cierto algo que es probable. En el caso de la calificación de los bienes dentro de una sociedad de gananciales, que se caracteriza precisamente por la coexistencia de bienes propios y sociales, se hace necesario trabajar con presunciones, en función principalmente a cautelar intereses de terceros que*

<sup>6</sup> Casación N° 1895-98-Cajamarca, de 06 de mayo de 1999. Fj. 3. Sala Civil (E.P., 22 de julio de 1999, p. 3103) Texto Completo: [bit.ly/2vpMWee](http://bit.ly/2vpMWee)

<sup>7</sup> Casación N° 3360-2007-Arequipa, de 27 de agosto de 2008, fj. 7. Sala Civil Transitoria (EP, 30 de noviembre de 2009, p.25969). Texto completo: [bit.ly/2vXjWfj](http://bit.ly/2vXjWfj)

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

*contratan con el o los cónyuges, y atendiendo a que a veces resulta difícil calificar un bien, pues no siempre se tiene referencias sobre su origen —fecha de adquisición o si se adquirió en forma graciosa u onerosa— o puede darse el caso de que la calidad del bien haya variado, ya que no siempre se mantiene en la misma condición. Por ello, y para garantía de terceros, se han establecido presunciones legales<sup>8</sup>.*

**SEXTO: RESPECTO AL CASO CONCRETO**

- 6.1. Conforme se aprecia de la revisión de autos, el casacionista reconoce que el demandante tiene la condición de pensionista del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, y que su pensión no excede una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT). Asimismo, no cuestiona que el accionante mantiene vínculo matrimonial con Teresa Victoria Gómez Arroyo, y el predio afecto al impuesto ubicado en Jirón Soledad número trescientos cuarenta y nueve, Ciudad de Cajamarca es empleado por ambos cónyuges como su vivienda familiar. Lo que cuestiona el recurrente es que el predio en mención no es un bien social como sostiene el demandante, sino que constituye un bien propio de la cónyuge quien adquirió el inmueble a través de sucesión testamentaria emitida el trece de septiembre de mil novecientos setenta y uno; razón por la cual el recurrente considera que el demandante no cumple con uno de los requisitos (pensionista propietario de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal) para acceder al beneficio tributario (la deducción equivalente a cincuenta (50) UIT con respecto a la base imponible del Impuesto Predial)
  
- 6.2. Al respecto, cabe mencionar que partiendo de la premisa de que aquella pareja que, al contraer matrimonio, no ha expresado su decisión de realizar la separación patrimonial, la unión se concebirá bajo el régimen de sociedad de gananciales, salvo que haya optado previamente por la separación de patrimonios. En ese sentido, se presume que todos los bienes adquiridos por los cónyuges dentro del matrimonio son sociales; y en caso que alguna persona desea enervar tal presunción, recaerá la carga de la prueba en dicha persona

---

<sup>8</sup> Aguilar Llanos, B. (2006). Régimen patrimonial del matrimonio. Derecho PUCP, (59), 313-355. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/3072>

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 23805-2018**  
**CAJAMARCA**

interesada quien tendrá que probar que el bien cuestionado fue adquirido con caudal propio de uno solo de los cónyuges.

**6.3.** Si bien es cierto, que, en el presente caso, el demandante y Teresa Victoria Gómez Arroyo, contrajeron matrimonio el veintiocho de marzo de mil novecientos setenta; y ésta última adquirió el bien inmueble ubicado en Jirón Soledad número trescientos cuarenta y nueve, Ciudad de Cajamarca, en virtud a una sucesión testamentaria el trece de septiembre de mil novecientos setenta y uno; también es cierto, que dicho bien, a la fecha que se le fue otorgada a la cónyuge del demandante, era una edificación parcial y rústica (adobe) conforme se advierte del testamento<sup>9</sup>: *“Juana Arroyo Chávez viuda de Gómez, quien dijo ser de sesentidos años de edad [...] otorgó de la manera siguiente: Primera.- Declaro que fui casada con el finado don Hildebrando Gómez Alvarado, con quien hemos procreado una sola hija llamada y Teresa Victoria Gómez Arroyo, casa con don Eloy Marín [...]. Segunda. – [...] una tienda con su respectivo corralito, ubicada también en la Calle Soledad, y que colinda con la huerta antes mencionada, signada actualmente con el número trescientos cuarentinueve, de pared de adobe con su cubierta de tejas, de un solo piso [...]. Tercera. – Declaro, que, en la huerta, que es de mi exclusiva pertenencia, he construido una casa de dos pisos, de paredes de adobe, con su cubierta de tejas y calamina [...]. Sexta. – Instituya por mi única y universal heredera de todos mis bienes, presentes y futuros, derechos y acciones [...] a mi única hija nombrada primera de este testamento [...].”*

**6.4.** Resulta relevante lo mencionado, toda vez que, en la actualidad, el predio mencionado es una edificación con material noble conforme se advierte del Autovalúo del Contribuyente – hoja resumen 2011, emitido por el Servicio de Administración Tributaria de Cajamarca<sup>10</sup>. En ese sentido, y en virtud de lo previsto en los artículos 310 (segundo párrafo)<sup>11</sup> y 311 (inciso 1)<sup>12</sup> del Código Civil se puede presumir que los cónyuges efectuaron dicha edificación con cargo

<sup>9</sup> Obrante a fojas 193 del expediente principal.

<sup>10</sup> Obrante a fojas 176 del expediente principal.

<sup>11</sup> Artículo 310 del Código Civil “[...] 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”.

<sup>12</sup> Artículo 311 de Código Civil “Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario [...]”.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 23805-2018  
CAJAMARCA**

a los activos de la sociedad conyugal, por lo que se determina que el predio mencionado es un bien social.

- 6.5.** Conforme a lo expuesto, el demandante debe ser reconocido como beneficiario tributario (respecto a la deducción equivalente a cincuenta (50) UIT de la base imponible del Impuesto Predial), toda vez que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, esto son: 1) pensionista, 2) propietario de un solo predio, a nombre de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de la misma, y 3) su ingreso bruto está constituido por la pensión que recibe y ésta no excede de una (1) UIT mensual.
- 6.6.** A mayor abundamiento, corresponde indicar que no se advierte en autos, documentación alguna que pruebe lo contrario de lo presumido, esto es, que el bien inmueble ubicado en Jirón Soledad número trescientos cuarenta y nueve, Ciudad de Cajamarca, es un bien social que pertenece a la sociedad conyugal, por lo que se colige que el demandante detenta derecho real de propiedad sobre el mismo. En consecuencia, la causal del **literal b)** corresponde ser **desestimada**.
- 6.7.** En ese sentido, se advierte que el Colegiado Superior no ha incurrido en las infracciones normativas que enuncia la parte recurrente. Por tal razón corresponde declarar infundado el recurso de casación; en consecuencia, no casar la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda.

**IV.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el procurador público adjunto a cargo de los asuntos judiciales del **Ministerio de Economía y Finanzas, en representación del Tribunal Fiscal**, de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos veintinueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintitrés de fecha veinte de noviembre de dos mil

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 23805-2018  
CAJAMARCA**

diecisiete, obrante a fojas trescientos diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca; en los seguidos por Eligio Eloy Marín Velásquez contra el Ministerio de Economía y Finanzas en representación del Tribunal Fiscal y otro, sobre acción contenciosa administrativa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. ***Interviene como Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.*** -

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**TOLEDO TORIBIO**

**YAYA ZUMAETA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**LINARES SAN ROMÁN**

*Rms0/ahv*

Marcel Walther Kieffer, lo que corre inscrito con fecha doce de agosto de mil novecientos ochenta y seis. **Sexto.-** Que, de lo expuesto, se advierte que el demandante no ha acreditado tener la calidad de propietario del bien sub litis, máxime si a la fecha de suscripción del contrato de compra venta de fecha catorce de mayo de dos mil ocho, figuraba como propietario del bien don Germán Walther Ambrosini tal como se constata de la Partida N° 45200671, lo que además fue admitido por el accionante en la cláusula séptima de dicho contrato, por consiguiente, el actor no cumple con el requisito de procedencia de la presente acción, correspondiendo declarar la nulidad de la sentencia de vista y en sede de instancia revocar la apelada y reformándola declarar infundada la demanda. **IV. DECISIÓN:** Por estos fundamentos, de conformidad con lo regulado en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: **a)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treinta por Oscar Gabriel Quintana Cabezas, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista expedida por la Sala Mixta Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha veintidós de abril de dos mil diez, obrante a fojas doscientos diecinueve, que revocando la apelada declaró fundada la demanda. **b) Actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada de fecha catorce de agosto de dos mil nueve, emitida por el Juzgado Especializado Civil del Cono Este de la corte superior de Justicia de Lima, corriente a fojas ciento setenta y tres, que declaró improcedente la demanda y **REFORMÁNDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda, con lo demás que contiene. **c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Andrés Sigifredo Valencia Sandoval, con Oscar Gabriel Quintana Cabezas, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; intervinieron como Ponente el Juez Supremo señor Vinatea Medina.- SS. ALMENARA BRYSON, DE VALDIVIA CANO, WALDE JAUREGUI, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO **C-824321-13**

**CAS. N° 3199-2010 LA LIBERTAD.** Lima, veinticuatro de noviembre del dos mil once.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPUBLICA:** Vista la causa número tres mil ciento noventa y nueve- dos mil once, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley; se expide la siguiente sentencia: **I.- MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos nueve por María Teresa Pinto Rojas, contra la Resolución de vista expedida por la Segunda Sala Especializada de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha veinticuatro de mayo del año dos mil diez, (*fojas trescientos noventa y uno*), que confirma la resolución apelada, que declara infundada la demanda. **II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha doce de julio del año dos mil once, declaró procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa sustantiva de los artículos 302, 310 y 311 del Código Civil**, sustentando la causal en que la Sala Superior incurre en incongruencia, toda vez que reconoce que después de la fecha del matrimonio se ejecutaron las ampliaciones correspondientes a una despesa en el primer piso, dormitorio cinco en el segundo piso y otras referentes al cambio de piso y rejas, las cuales tienen un valor aproximado de cuatro mil diez dólares americanos, haciendo suya la manifestación proporcionada por el demandado en la audiencia de pruebas cuando señala "que después del matrimonio su esposa no trabajaba, versión que ella no ha desvirtuado (...) alega asimismo que la Sala al momento de expedir sentencia omitió aplicar el artículo 310 del Código Civil, el mismo que regula los bienes sociales entre cuyos supuestos se encuentran las ampliaciones antes citadas. **III.- CONSIDERANDO: Primero:** Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho subjetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. **Segundo:** Que, antes de pasar a analizar las infracciones por las cuales se ha declarado procedente la presente casación se deberá efectuar las siguientes precisiones: A) a través de la demanda de fojas ocho, doña María Teresa Pinto Rojas, pretende el reconocimiento como bien social el inmueble ubicado en el Lote 71 Manzana "M" con frente a la calle Los Tamarindos esquina con calle Los Horcones de la Urbanización La Capullana distrito de Santiago de Surco, inscrita en la Ficha Registral número 189739 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima - Callao a nombre de su cónyuge Julio Emilio Francisco Pereyra, al haberse terminado de cancelar las cuotas de la Hipoteca el diecisiete de agosto del año mil novecientos noventa y tres, es decir dentro del matrimonio; asimismo se amplió la construcción del citado inmueble, consistente en una lavandería, despensa techada, garage a la primera planta y levantado dos ambientes en la segunda planta, siendo uno de ello un quinto dormitorio. **Tercero:** Por su parte el demandado en su escrito de contestación de demanda manifiesta que el inmueble fue adquirido antes del matrimonio mediante Préstamo Hipotecario del entonces Banco Central Hipotecario cancelando su totalidad el treinta y uno de enero del año mil novecientos ochenta y cinco, es decir dos años antes del matrimonio; sin embargo el documento que le permitió el levantamiento de la hipoteca le fue entregado por el

Banco el diecisiete de agosto del año mil novecientos noventa y tres, hecho que se verifica del propio documento obrante a folios veintisiete; y las mejoras efectuadas en su propiedad durante el matrimonio que fueron la construcción de dos ambientes contiguos de la segunda planta, consistentes en un dormitorio y un ambiente construido sobre la terraza proyectada precisamente para su ampliación. **Cuarto:** Que ambas instancias han coincidido en declarar infundada la demanda, sustentado la sentencia de vista, que dada la fecha de matrimonio de las partes, veintinueve de enero de mil novecientos ochenta y siete, conforme a la partida de matrimonio que en copia certificada obra a folios tres, el bien sub litis no es un bien social sino propio, pues fue adquirido conforme se ha señalado, mediante préstamo hipotecario por el cónyuge, con fecha tres de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, y cancelado el treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y cinco, conforme se aprecia de fojas veintitrés y veintisiete-, es decir dos años antes de contraer nupcias, y **si bien el trámite de la cancelación de hipoteca tiene fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y tres ello se debió al retraso en la tramitación de la misma lo que no enerva en absoluto la liquidación ya efectuada;** asimismo del detalle de la copia literal ya referida se advierte que el modelo tipo A de vivienda incluía la lavandería, y el perito designado por el juzgado ha concluido que la edificación del techado de la misma se construyó en mil novecientos ochenta y cinco, fojas doscientos cincuenta y cuatro, que después de la fecha del matrimonio solamente se ejecutaron las ampliaciones correspondientes a una despesa en el primer piso y el dormitorio cinco en el segundo piso, y otras referentes a cambio de piso y rejas en otras áreas del inmueble, las que tienen un valor aproximado de cuatro mil diez dólares, y al respecto se toma en consideración la declaración del demandado en la audiencia de pruebas - fojas noventa y cuatro a noventa y seis, en la cual se señala que después del matrimonio su esposa no trabajaba, versión que ella no ha desvirtuado. **Quinto:** De lo expuesto por las instancias de mérito y lo argumentado en el recurso de casación se advierte que los puntos en controversia se encuentra encaminado a determinar si las ampliaciones de la construcción del inmueble en referencia consistente en lavandería, despensa techada y garage, en la primera planta, así como los dos ambientes levantados en la segunda planta durante el matrimonio, corresponden o no a la sociedad de gananciales. **Sexto:** Que, a partir de la revisión de las normas sobre **régimen patrimonial en el matrimonio** se puede colegir que resulta indispensable distinguir claramente la calidad de propios o sociales de los bienes en la sociedad, no sólo porque ella determina la extensión y la titularidad de las facultades de administración y disposición de los mismos, sino también porque dicha distinción delimita la responsabilidad de los cónyuges. **Séptimo:** Que, el artículo 302 del Código Civil contiene una enumeración detallada de aquellos bienes que la ley califica como propios y sanciona como sociales a todos aquellos no comprendidos en dicha relación según el artículo 310 del citado cuerpo legal. **Octavo:** Asimismo el artículo 310 precisa que **entre los bienes sociales se encuentran** los que cualquiera de los cónyuges adquiriera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios de la sociedad; las rentas de los derechos de autos e inventar; y, **los edificios construidos a costa del causal social en suelo propio de uno de los cónyuges**, abonándose a éste el valor del suelo al momento de reembolso. **Noveno:** Al respecto y a fin de comprender mejor este artículo el profesor Hector Cornejo Chávez en el Libro Derecho Familiar Peruano, Décima Edición, 1999, Gaceta Jurídica, Pag. 272 indica "*En cuanto a los bienes que cualquiera de los cónyuges obtenga con su trabajo, industria o profesión, son ciertamente los más importantes entre los comunes, no por su entidad o valor económico, sino porque, dentro de nuestra realidad socio- económica, la abrumadora mayoría de los hogares funda sus posibilidades de sustento material en la fuerza de su trabajo puesta a contribución por el marido y- sobre todo en las clases humildes- también por la mujer. El hecho es, pues, que las cargas sociales se hacen efectivas sobre el producto de dicha actividad, y en ello hay causa bastante para que la ley reconozca la naturaleza de comunes a los bienes rendidos por el trabajo de cualquiera de los cónyuges.* **Décimo:** (...) Generalmente la calificación de estos bienes no ofrece dificultades en la vida real. Pueden surgir, empero, en ciertos casos especiales, como cuando los rendimientos del trabajo de uno de los esposos se originan en una actividad comenzada antes del matrimonio o termina después de la disolución de éste. En tal caso, si el rendimiento se expresa en sumas fijas o fácilmente determinables - como los sueldos y salarios, por vía de ejemplo-, el problema se resuelve dividiendo matemáticamente ese rendimiento en dos partes: la que corresponde a la época anterior a la celebración del matrimonio o posterior a su disolución (patrimonio propio) y la que corresponde a la época en que existió la sociedad conyugal (bienes comunes). **Décimo Primero:** (...) En lo que refiere a los edificios construidos a costa del causal social en suelo propio de uno de los cónyuges, la norma bajo comentario podría suscitar algunas reflexiones. Por una parte, es regla de la doctrina jurídica que lo accesorio sigue a lo principal y no a la inversa; y como, según la regla de la dependencia, el edificio depende del suelo y no éste de aquél se seguiría que contrariamente a lo que dispone el artículo que comentamos, el cónyuge propietario

del suelo debiera hacer suyo el edificio pagando su valor. Siendo las razones que justifican la disposición anterior: la de estimular la edificación, y la que el dueño pague el valor del suelo, que no a la inversa, si se tiene en cuenta que ordinariamente las obras de edificación cuestan mucho más que el terreno en que se hacen.

**Décimo Segundo: Pasando a resolver la infracción normativa por la cual se ha declarado procedente el recurso de casación:**

A través del proceso ha quedado establecida que el bien inmueble sub litis, es un bien propio del demandado, y que no es materia de casación al haber consentido este extremo la demandante conforme se aprecia de literal 1.3.1 literal (i); sin embargo deberá determinarse si las ampliaciones en el inmueble ubicado en el Lote 71 Mz. "M" con frente a la calle Los Tamarindos esquina con la calle Los Horcones de la Urbanización La Capullana como son la despensa y dormitorio cinco, así como mejoras menores durante el matrimonio, ambas por un valor ascendente a cuatro mil diez dólares americanos, conforme así se desprende de la pericia obrante a folios doscientos cuarenta y seis a doscientos cincuenta y seis, hecho que ha consentido el demandado en su escrito de contestación de la demanda. **Décimo Tercero:** Analizando las causales a la luz de lo indicado en los considerandos noveno, décimo y décimo primero, se verifica que las ampliaciones se efectuaron durante la época del matrimonio, no encontrándose en discusión si la actora laboraba o no, pues como se ha desarrollado en el punto décimo lo percibido por las partes durante la época del matrimonio son bienes de la sociedad de gananciales, por tanto habiéndose efectuado las ampliaciones con el caudal social, estos corresponden a la sociedad de gananciales, no siendo bienes propios, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, que a la letra dice: **Son bienes Sociales:** 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.

**Décimo Cuarto:** Que, por lo anteriormente expuesto, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396º del Código Procesal Civil: **DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Teresa Pinto Rojas; en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil diez, obrante a folios quinientos cuatro, que confirma la sentencia de Primera Instancia en cuanto declara infundada la demanda y, actuando en sede de instancia **REVOCARON** la apelada y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA en parte** la demanda, en consecuencia dispusieron como patrimonio integrante de la Sociedad de Gananciales, las ampliaciones y mejoras efectuadas comprendidas en el peritaje y todas las realizadas a partir del matrimonio. **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Teresa Pinto Rojas con Julio Emilio Francisco Pereyra Arizola, sobre Reconocimiento de Bien Social, y los devolvieron. – Interviniendo como Ponente la Juez Supremo señora Huamán Llamas SS. DE VALDIVIA CANO, HUAMANI LLAMAS, PONCE DE MIER, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO **C-824321-14**

**CAS. Nº 3235-2010 LIMA.** Lima, veintiocho de junio del dos mil once.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el acompañado; en Audiencia Pública vista la causa en la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata en el presente caso del recurso de casación interpuesto por la empresa demandante Insefinsa Sociedad Anónima representada por su Abogado don Jorge Basadre Ayulo, mediante escrito de fojas seiscientos diez a seiscientos dieciséis, contra la sentencia contenida en la Resolución Nº nueve, de fecha tres de junio del dos mil diez, obrante a fojas quinientos ochenta y siete a quinientos ochenta y nueve, emitida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que revoca la sentencia contenida en la Resolución Nº ocho de fecha veintidós de marzo del dos mil siete, obrante a fojas trescientos sesenta y cuatro a trescientos sesenta y ocho, que resuelve declarar fundada en parte la demanda de fojas ochenta y uno a noventa y cinco y reformándola declarar infundada la demanda de indemnización interpuesta en autos. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

La Sala mediante resolución de fecha doce de enero del dos mil once, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal de la **infracción normativa procesal** de los artículos 50 inciso 6, 122 incisos 3º y 4º del Código Procesal Civil concordante con el inciso 5º del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e **infracción normativa sustantiva** del artículo 1969 del Código Civil; argumentando **i)** Considera que la Sala Superior faltó al deber de motivación en la sentencia de vista expedida, tal como lo señala el artículo 50 inciso 6) del Código Procesal Civil, sustentándola en cuatro considerandos que el recurrente estima lacónicos y no analiza todos los extremos invocados por ambas partes en sus escritos de demanda y contestación, respectivamente; **ii)** Afirma el recurrente, que en la sentencia de vista, existe una total orfandad de análisis jurídico respecto a extremos importantes, como determinar la existencia o no de la conducta ilícita atribuida a la demandada, como el caso del laudo arbitral que la condenó al pago de ciento veintitrés mil dólares americanos con el agravante de no

haber tenido a la vista dichos actuados que la misma Sala solicitó y fue ofrecido por las partes en la demanda y contestación, ya que en dichos actuados, según afirma, se reconoce básicamente el resultado del incumplimiento de Cosapi Sociedad Anónima Ingeniería y Construcción al no haber entregado oportunamente la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio que como constructora estaba obligada a entregar; contraviniéndose de esta forma los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil concordante con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; **iii)** Manifiesta que el Colegiado Superior ha inaplicado el artículo 1969 del Código Civil, por cuanto la demanda se encuentra bajo la esfera de la figura de la responsabilidad extracontractual y por tanto es consecuencia del daño causado al haber actuado con culpa inexcusable al no haber otorgado dentro de un plazo la declaratoria de fábrica. Siendo así la cuestión principal del proceso es la determinación de la naturaleza de la indemnización, de tal modo, que le sean aplicables las reglas de la indemnización extracontractual. En ese sentido, la demanda se sustenta en la reclamación de una indemnización como resultado de no cumplir, la demandada, con realizar formalmente la declaración de fábrica de la edificación que le tocó construir. **3. CONSIDERANDO: Primero.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por infracción normativa procesal y sustantiva; es menester analizar en primer lugar las infracciones de carácter procesal a fin de establecer si efectivamente se vulneró o no el debido proceso, esto conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 396 del Código Procesal Civil, el mismo que establece: **1)** Si la infracción de la norma procesal, que produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o el debido proceso del impugnante, la Corte Suprema casa la resolución impugnada y, además según corresponda: **a)** Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o, **b)** Anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada, y ordena que se reinicie el proceso; **c)** Anula la resolución apelada y ordena al Juez de primer grado que expida otra; **d)** Anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda. **2)** Mientras que si se declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, íntegra o parcialmente, según corresponda, también se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada. Es por ello, que la revisión de las causales por las que han sido declarados procedentes el recurso de casación interpuesto debe comenzar por el análisis de la alegación de infracción normativa de carácter procesal de los artículos 50 inciso 6, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.

**Segundo.-** Que, al respecto se debe destacar que el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional según Faúndez Ledesma <sup>1</sup>.- *"por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez esta conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integrantes, y que se refieren ya sea a las estructuras y características del tribunal, al procedimiento que debe seguir y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"*. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por Ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. **Tercero.-** Que, en ese sentido, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura, entre otros supuestos, por la afirmación de la empresa casacionante que durante el desarrollo del proceso, no se han respetado principios y garantías del proceso en las instancias de mérito; por cuanto, se han obviado o alterado actos de procedimiento, lo cual ha generado que la tutela jurisdiccional no haya sido efectiva; y haya influido para que incumpla con el deber de motivar sus decisiones y lo haya realizado en forma incoherente, con clara trasgresión del derecho vigente. **Cuarto.-** Que, antes de continuar con el análisis de las infracción jurídica denunciada corresponde realizar algunas referencias fácticas, sobre este caso concreto, ya que sin hechos no puede haber derecho; realizando un resumen de la controversia suscitada, materia del presente proceso. En ese sentido se aprecia que mediante la presente demanda, contenida en el escrito de fojas ochenta y uno a noventa y cinco, interpuesta por la empresa Insefinsa Sociedad Anónima se pretende, como **primera pretensión principal:** El pago de una indemnización por daños y perjuicios de naturaleza patrimonial ascendente a la suma de ciento veintitrés mil dólares americanos por el daño emergente ocasionado como consecuencia directa de la responsabilidad extracontractual al haberles obligado a pagar esa suma a través del laudo arbitral de fecha veinticuatro de junio de dos mil tres, como consecuencia de

## CAS 444-02-LA-LIBERTAD

Lima, veinticinco de noviembre del dos mil tres.

### LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA

**REPÚBLICA: VISTOS;** con los acompañados; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Vocales Vásquez Cortez, Mendoza Ramírez, Loza Zea, Egúsqiza Roca y Zubiarte Reina; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **RECURSO DE CASACIÓN:** interpuesto a fojas mil cuatrocientos noventicinco, por don Víctor Roberto Jesús Larco Navarro, contra la sentencia de vista de fojas mil cuatrocientos ochentiuno, su fecha doce de octubre del dos mil uno, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirma la sentencia apelada de fojas mil trescientos diez, su fecha once de mayo del dos mil uno que declara infundada la demanda interpuesta por el recurrente contra doña Amanda Larco Flores de Pérez y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y Nulidad de Inscripción. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Este Supremo Tribunal por resolución de fecha veintisiete de mayo del dos mil dos, declaró procedente dicho recurso, por las causales previstas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, denunciando lo siguiente: a) que la sentencia de vista ha interpretado erróneamente la última parte del artículo trescientos diez del Código Civil, precisando que conforme lo acredita con el testimonio sobre Separación de Régimen de Sociedades Gananciales que adjunta a su recurso, sus padres estuvieron bajo dicho régimen hasta el año mil novecientos noventidós, por tanto le era aplicable la última parte del dispositivo en mención por corresponderle el supuesto de la norma; b) que tanto la sentencia de primera instancia como la de vista, han inaplicado la primera parte del artículo trescientos diez del Código Civil, ya que al no existir separación de patrimonios entre los padres del demandante, todo lo adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales corresponde considerarse como bienes sociales, en las que debe incluirse las construcciones efectuadas en el fundo “El Garbanzal”; y c) que dichas sentencias se habrían pronunciado respecto de puntos no señalados en el petitorio, no habiéndose tomado en cuenta los hechos probados en el proceso y que habrían determinado que la sentencia no se ajuste al mérito de lo actuado, por lo que se habría incumplido con lo señalado en el inciso cuarto del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, toda vez que sustentó su apelación sobre un punto que no ha sido objeto de pronunciamiento en la resolución de vista; **CONSIDERANDO: Primero.-** que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por causales *in indicando e in procedendo*, corresponde pronunciarse en primer término sobre la segunda de ellas por cuanto el amparo del recurso por esta causal acarrearía la nulidad de la sentencia y/o del proceso, con lo que carecería de objeto pronunciarse sobre las causales *in iudicando*; **Segundo.-** que, en virtud de la segunda parte del artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Procesal precitado, el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, norma que recoge el aforismo jurídico *nome iudex ultra petita partium*, en virtud del cual el Juez no puede emitir pronunciamiento sobre un derecho distinto al solicitado; pues su pronunciamiento debe guardar plena relación, es decir, congruencia, con lo peticionado en la demanda; no más -ultra; no menos - cifra; ni en forma diversa - extra; **Tercero.-** que la denuncia relativa a la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, se encuentra referida a la vulneración del artículo ciento veintidós, inciso cuarto del Código Procesal Civil y del artículo séptimo del Título Preliminar del mismo Código, “al resolver sobre hechos no alegados por las partes ni al mérito del proceso”; señalando sustancialmente que el recurrente en ninguna parte de la demanda ha manifestado que el fundo “El Garbanzal” sea en sí un bien de la sociedad conyugal, pues lo que ha venido sosteniendo es que la casa hacienda que ocupa alrededor de tres hectáreas con todas sus instalaciones, construcciones, corrales, rancherías –que son materia del contrato cuya nulidad peticiona–, son bienes comunes por haberse construido en vigencia de la sociedad conyugal Larco-Navarro; añadiendo que en las sentencias de mérito se ha efectuado pronunciamiento sobre el contrato de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos veintiocho celebrado a favor de su causante, por el que se le transfiere el fundo y las construcciones de esa época, lo que no ha sido materia del petitorio de la demanda, no habiéndose tenido en cuenta la prueba pericial que demuestra que se construyó una nueva casa hacienda y diferentes construcciones, las que fueron transferidas en el contrato cuestionado de mil novecientos noventiuno, subrayando que fueron esas construcciones las que se transfirieron y no las construcciones antiguas ya desaparecidas; **Cuarto.-** que de modo conexo, denuncia que la recurrida señala que no se han acreditado construcciones a costa del caudal social; sin embargo con la pericia corriente en autos se encuentra acreditado tal hecho; agregando que no pretende que la Sala Suprema haga una nueva valoración de la pericia, en razón de que ese hecho ya está probado, y no ha sido observada por la parte contraria teniendo plena validez, por lo que –acota– la resolución impugnada no se ajusta al mérito de lo actuado. **Quinto.-** que el inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil permite apreciar el proceso y verificar si se ha afectado el debido proceso en función de lo denunciado; **Sexto.-** que de la demanda de fojas treinticuatro se advierte que como pretensión principal se solicita la nulidad del acto jurídico que contiene la Escritura Pública de compra-venta del inmueble constituido por el Fundo “Garbanzal” de una extensión de tres hectáreas con cuatro mil metros cuadrados, celebrado por don Víctor Humberto Larco Vásquez con doña Amada Larco Flores de Pérez, sustentándola en el hecho de que la casa hacienda,

sus corrales y las que existen hasta la fecha de la demanda, han sido construidos después de celebrado el matrimonio entre su madre biológica doña Clara Josefina Navarro Romero y el de *cujus*, por lo que dichas construcciones son bienes comunes de la sociedad conyugal Larco-Navarro; añadiendo que el contrato es nulo por cuando en su celebración ha mediado dolo y en el valor declarado existe lesión siendo una venta simulada y que en la Escritura Pública su padre aparece como soltero cuando en su documento identificatorio aparece como casado, lo que se ha hecho con la finalidad de evitar la intervención de la madre del actor, por lo que habiéndose transferido el inmueble sin su intervención, resulta nulo el acto jurídico practicado; **Sétimo.-** que, en la sentencia de primera instancia de fojas mil trescientos diez, el Juez sustenta exclusivamente el fallo, –considerando cuarto– en el hecho de que el inmueble sub-litis se trata de un bien propio del vendedor en vida y que la cláusula sexta de su primigenia adquisición comprende la casa-hacienda, rancherías, tapias y cercos, las que fueron transferidas a la demandada, por lo que, –considerando quinto– se trató de un bien de libre disposición que no necesitó la intervención de la esposa del vendedor, concluyendo que como el demandante no ha probado que en la celebración del acto jurídico contenido en el contrato de compra-venta haya existido simulación absoluta a fin de declararse su nulidad, y que hubo realmente voluntad para vender, debe desestimarse la pretensión de nulidad del acto jurídico de compra-venta. **Octavo.-** que, la sentencia de vista recurrida, que por sus fundamentos confirma la apelada, agrega que no se da el presupuesto que contiene la segunda parte del artículo trescientos diez del Código Civil sustantivo, por no haberse acreditado construcciones a costa del caudal social; **Noveno.-** que, las sentencias de mérito glosadas no guardan congruencia con lo que es sustento de la demanda de nulidad de acto jurídico, es decir, el hecho de que las construcciones existentes en el inmueble bien propio del vendedor en vida, serían de fecha posterior a la del matrimonio celebrado entre este don Víctor Humberto Larco Vásquez y doña Clara Josefina Navarro Romero, madre del actor y por lo tanto bienes comunes, siendo visible que dichos pronunciamientos jurisdiccionales se han contraído como se ha demostrado, a establecer: a) que el bien inmueble es bien propio del vendedor, esto es, terreno y construcciones a la fecha de su adquisición en mil novecientos veintiocho, b) que no se han acreditado construcciones a costa del caudal social; **Décimo.-** que lo anotado en el acápite a) precedente no es materia discutida sino admitida por las partes; y lo afirmado en el acápite b) siguiente, se ha realizado sin valorar los informes periciales de fojas trescientos noventa y siete y de foja cuatrocientos cincuenta y dos. **Undécimo.-** que de lo antedicho es objetivo que tanto se ha omitido analizar lo que es sustento de la demanda, la nulidad basada en que se ha transferido la casa hacienda y conexos que contiene construcciones que fueron rehechas ya durante la vigencia de la sociedad conyugal y que por tanto constituyen bienes comunes, realizadas en suelo propio del vendedor, configurándose el caso de que se ocupa la segunda parte del artículo trescientos diez del Código Civil; como que se ha omitido valorar una prueba que se estima trascendente, es decir los informes periciales aludidos; **Duodécimo.-** que respecto de lo último, según el artículo ciento noventa y siete, primera parte del Código Procesal Civil, los medios probatorios deben ser valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; lo que no contradice su segundo párrafo; y respecto de lo que es base de la demanda, la nulidad del contrato de compra-venta sustentada en que no dio su consentimiento la cónyuge del vendedor, madre del actor, y que debió así serlo porque las construcciones sobre el terreno de propiedad exclusiva del vendedor eran bienes comunes por haberse realizado durante la vigencia de la sociedad conyugal, después de mil novecientos cuarenta y cuatro, no ha merecido pronunciamiento jurisdiccional, sino cuestión distinta a la alegada: la venta del bien inmueble y sus construcciones existentes a mil novecientos veintiocho, con lo que se infringe el principio de congruencia contenido en el artículo cincuenta inciso sexto, del Código Procesal Civil; **Décimo Tercero.** que, la valoración de las pruebas no puede ser arbitraria, debiendo ameritarse necesariamente aquellas que pueden incidir en el sentido de la resolución que ponga fin a la controversia; que tal sucede en el caso de autos al no haberse valorado los informes periciales aludidos, lo que debe sanearse con el pronunciamiento que corresponda sobre lo que es materia de la demanda de autos, observando el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil; **Décimo Cuarto.-** que siendo así, el recurso interpuesto resulta fundado, siendo de aplicación el artículo trescientos noventa y seis, inciso segundo acápite dos punto tres del Código Procesal Civil, por lo que; **DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil cuatrocientos noventa y cinco, por don Víctor Roberto Jesús Larco Navarro, y en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas mil cuatrocientos ochenta y uno, su fecha doce de octubre del dos mil uno, **INSUBSISTENTE** la apelada de fojas mil trescientos diez, su fecha once de mayo del mismo año: **MANDARON** que el juez de la causa expida nuevo fallo con arreglo a ley y teniendo presente los considerandos de la presente resolución; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos con doña Amada Victoria Larco de Pérez y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron.

SS. VÁSQUEZ CORTEZ, LOZA ZEA, EGÚSQUIZA ROCA, ZUBIATE REINA.

**EL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR VOCAL SUPREMO MENDOZA RAMÍREZ, ES COMO SIGUE: VISTOS;** con los acompañados y **CONSIDERANDO: Primero.-** que, el actor invoca en esta acción de Nulidad de Acto Jurídico, las causales de dolo, simulación y simulación absoluta: siendo el acto jurídico cuestionado la escritura de compraventa, efectuada por don Víctor Larco Vásquez a favor de doña Amado Larco Flores, del Fundo Garbanzal; **Segundo.-** que, asimismo, el demandante sustenta su pedido de nulidad en la no intervención en tal transferencia inmobiliaria de doña Clara Navarro Romero no obstante tener la calidad de cónyuge del vendedor, intervención que resultaría necesaria debido a que –acota el actor– la construcción de la casa hacienda y corrales de tal Fundo constituían parte de los bienes sociales de la sociedad conyugal formada por don Víctor Larco Vásquez y doña Clara Navarro Romero en mil

novecientos cuarenticuatro; **Tercero.-** que, a este respecto el *a quo* ha precisado en los considerandos octavo y noveno de su sentencia que no han quedado probadas las causales de anulabilidad (dolo y simulación) y de nulidad (simulación absoluta) de acto jurídico, invocadas en la demanda; **Cuarto.-** que, el Juez en el cuarto considerando del fallo, también se ha referido al hecho expuesto en la demanda respecto a la no intervención de la cónyuge en la transferencia materia de autos, habiendo precisado el *a quo*, que cuando don Víctor Larco Vásquez adquirió el bien (en el año mil novecientos veintiocho) ya existían la casa hacienda, rancherías, tapias y cercos del Fundo Garbanzal; **Quinto.-** que, dicha sentencia ha sido confirmada, por sus fundamentos, por el Colegiado Superior; razón por la que los jueces de mérito no han contravenido el derecho al debido proceso del casante al efectuar el análisis del caso conforme al derecho y al efectuar la valoración probatoria, por lo que no cabe alegar supuesta arbitrariedad valorativa en las pruebas, como tampoco la existencia de pronunciamiento sobre puntos no señalados en el petitorio como menciona el casante; razones por las cuales deviene infundada la causal adjetiva de la casación interpuesta; **Sexto.**que, de otro lado, teniendo en consideración que el efecto de esta decisión Suprema, es que el *a quo* dicte nueva sentencia, el suscrito –al tener voto discordante– se reserva emitir pronunciamiento con respecto a las causales sustantivas materia también del recurso casatorio: por las razones expuestas **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADA** la casación interpuesto a fojas mil cuatrocientos noventaicinco por don Víctor Roberto Jesús Larco Navarro contra la resolución de vista de fojas mil cuatrocientos ochentiuono su fecha doce de octubre del dos mil uno; en los seguidos contra doña Amada Victoria Larco de Pérez y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron.

SS. MENDOZA RAMÍREZ.

## CAS. N° 3804-02-AYACUCHO (El Peruano, 01/12/2003)

**DIVISIÓN Y PARTICIÓN** Lima, doce de mayo del dos mil tres.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; vista la causa número tres mil ochocientos cuatro- dos mil dos, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintidós a trescientos veintiséis por Salvador Guardia Velarde contra la sentencia de vista de fojas trescientos dieciséis a trescientos dieciocho expedida por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho el dos de Octubre del dos mil dos, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento sesentiuno a ciento sesentiocho que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Zacarías Vargas Páucar contra el recurrente sobre División y Partición;

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Por resolución de esta Sala Suprema del diecisiete de enero del dos mil tres se declaró procedente el recurso por las causales previstas en los incisos primero, segundo y tercero del art. trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil; esto es: I) La aplicación indebida de una norma de derecho material como es el art. trescientos diez del Código Civil, ya que la cuestión discutida no es si la edificación introducida en el inmueble del jirón Gervasio Santillana quinientos setentidós y quinientos setentiocho, ha sido efectuada con caudal de la sociedad conyugal formada por, Modesto Vargas con Ernestina Guardia, toda vez que, no se demandó la declaración del bien social, sino la división y partición; es decir, se discute sobre si el actor tiene derecho o no a participar en las mejoras, pretensión que ha sido negada por su parte ya que el inmueble era uno propio de Ernestina Guardia, conforme a los títulos inscritos en Registros Públicos, y que ahora son de propiedad de su mandante al haberlo adquirido por herencia, no pudiendo dividirse un bien que tiene como propietario a una única persona; II) La inaplicación de una norma de derecho material, ya que se ha considerado que la edificación se ha efectuado a costa del caudal social, cuando se debió aplicar el art. dos mil trece del Código Civil, así, obra en el testimonio de declaración de fábrica en el que se declara que tanto el terreno como la edificación constituyen bien propio, instrumento en el cual el propio cónyuge Modesto Vargas declara que su esposa es la única propietaria de la construcción, el mismo que ha sido inscrito en los Registros Públicos, por lo que no puede ser desvirtuado con facturas sobre adquisición de materiales de construcción, cuando el art. dos mil trece dispone que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos; y III) Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, pues se ha resuelto más allá del petitorio, toda vez que, el demandante ha interpuesto la acción de división y partición de las mejoras del inmueble del jirón Gervasio Santillana, sin embargo el juez ha dispuesto además que se abone el valor del suelo en el porcentaje correspondiente, como si el proceso hubiera versado sobre declaración del inmueble como bien social, cuando lo que se pretendió es sólo la división y partición;

**CONSIDERANDO: Primero.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por vicios in indicando e in procedendo, es necesario analizar en primer termino la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, porque de existir tal situación ya no cabe pronunciamiento sobre las causales previstas en los incisos primero y segundo del art. trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil;

**Segundo:** Que, la demanda de autos contiene una pretensión principal de división y partición de las mejoras existentes en el inmueble número quinientos setentidós y quinientos setentiocho del jirón Gervasio Santillana de la ciudad de Huanta, provincia de Ayacucho y la pretensión accesoria del pago del cincuenta por ciento de los frutos generados por el inmueble al haber sido arrendado; **Tercero:** Que, concluidas las etapas postulatorias, de saneamiento y de pruebas, las instancias de mérito han dejado establecido que el demandante Zacarías Vargas Páucar, en su condición de heredero de su tío Modesto Domingo Vargas Peceros y el demandado Salvador Guardia Velarde en su calidad de heredero de su hermana Ernestina Guardia Velarde han sostenido numerosos procesos entre sí respecto de los bienes dejados por sus respectivos causantes llegándose a determinar mediante fallo ejecutoriado en un proceso de reivindicación que el referido inmueble del jirón Gervasio Santillana, en lo que respecta al terreno fue de propiedad exclusiva en calidad de bien propio de Ernestina Guardia, en tanto que las mejoras o construcciones efectuadas en el inmueble materia de controversia en este proceso, constituyeron un bien social por haber sido hecho a costa del caudal común con su fallecido esposo Modesto Domingo Vargas Peceros y al liquidarse la sociedad de gananciales de ambos cónyuges por fallecimiento, confieren derecho a la división y partición demandada por el recurrente en su condición de copropietario con el codemandado Salvador Guardia Velarde;

**Cuarto.-** Que, para arribar a esta conclusión tanto el A quo como el Colegiado Superior han analizado el acervo probatorio relacionado con el costeo de tales construcciones otorgándole mérito a los documentos obrantes de fojas tres a cincuentiséis que incluye licencias de construcción, cuaderno de apuntes de adquisiciones de materiales de construcción y libro de planillas de salarios concluyendo que las denominadas mejoras fueron sufragadas a costa del caudal social, por lo que, consideran que resulta de aplicación lo previsto en el art. trescientos diez del Código Civil, coligiéndose así la existencia de copropiedad entre el demandante y demandado con la obligación del primero de ellos de abonar al segundo el valor del suelo en el porcentaje, correspondiente al

concretarse la división y partición;

**Quinto.-** Que, sin embargo, es de advertirse que la demanda y la pretensión en este proceso han versado únicamente sobre la división y partición de los bienes constituidos por las mejoras o edificaciones efectuadas sobre el terreno de propiedad de la fallecida Ernestina Guardia Velarde a cuyo exclusivo nombre igualmente figuran inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble tales edificaciones, vía declaración de fábrica, no obstante lo cual el demandante aduce, y ha anexado documentación probatoria, acerca de que tal construcción fue efectuada en parte con el peculio su causante Modesto Vargas Peceros;

**Sexto.-** Que, con estos antecedentes, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso que se ha denunciado en el sentido de que el fallo impugnado ha resuelto más allá del petitório debe desestimarse, pues si bien es cierto, que tanto el A quo como el Colegiado Superior han dispuesto que el demandante abone el valor del suelo en el porcentaje correspondiente a favor del demandado, pretensión no demandada, también es verdad que esta decisión corresponde a la simple consecuencia de su razonamiento de considerar al actor como propietario pro indiviso de las mejoras o edificaciones que son materia de la litis en éste proceso lo que, como se apreciará en seguida, constituye una apreciación errónea pero que no configura por sí misma la causal de contravención que se denuncia;

**Sétimo.-** Que, de otro lado, es de lógica jurídica innegable que para pretender la división y partición de un bien inmueble, como es el caso sub materia, es menester que el pretensor ostente a priori la condición y título de copropietario que lo autorice a ejercitar el derecho que le confieren los arts novecientos ochentitrés y novecientos ochenticuatro del Código Civil, lo que evidentemente no ocurre en el caso de autos pues, como se ha expresado precedentemente, las propias sentencias de mérito han determinado que las edificaciones denominadas mejoras en el inmueble sub litis han sido declaradas e inscritas en el Registro Público como bien propio de la fallecida Ernestina Guardia Velarde, causante del demandado Salvador Guardia Velarde, por lo que todo lo relacionado y alegado por el accionante en torno a la contribución a los gastos que su causante Modesto Vargas Peceros pudo haber efectuado para solventar las edificaciones en litis resulta irrelevante para dilucidar la controversia en este proceso por no versar sobre la declaración de bienes sociales sino, como se ha expresado, sobre división y partición, resultando así de indebida aplicación el art. trescientos diez del Código Civil;

**Octavo.-** Que, en efecto, al expresar categóricamente la sentencia de vista en su tercer considerando que ha examinado y analizado todas las pruebas acopiadas y actuadas para determinar que Ernestina Honorata Guardia Velarde fue la única propietaria del inmueble sub litis, obviamente ha tenido en consideración la escritura pública de declaración de fábrica a que se contrae el testimonio de fojas cuarentinueve a cincuenticinco; así como, el de su inscripción obrante a fojas veintisiete vuelta en la que consta que la fábrica del referido inmueble también fue de propiedad exclusiva de dicha causante del demandado, Salvador Guardia Velarde, por lo que en tanto no se modifique tal situación en la vía que corresponda en virtud del principio de legitimación que fluye del art. dos mil trece del Código Civil, el accionante carece de habilitación jurídica para pretender la división y partición demandada, no siendo éste proceso el idóneo para discutir ni resolver lo atinente a los gastos de las construcciones o si tienen o no condición de bienes sociales por no haber sido materia de la pretensión demandada, como ya se ha expresado;

**Noveno.-** Que, siendo esto así, los magistrados de mérito han aplicado indebidamente e inaplicado, respectivamente, las normas denunciadas, por lo que, en aplicación del inciso primero del art. trescientos noventa y seis declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos veintidós; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas trescientos dieciséis su fecha dos de octubre del dos mil dos; y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas ciento sesentiuno, su fecha tres de setiembre del dos mil uno, **REFORMÁNDOLA** declararon improcedente la demanda de fojas cincuentisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Zacarías Vargas Páucar contra Salvador Guardia Velarde, sobre División y Partición; y los devolvieron.-

SS. ECHEVARRIA ADRIANZEN; AGUAYO DEL ROSARIO; LAZARTE HUACO; PACHAS AVALOS;  
QUINTANILLA QUISPE

## CASACION 4234-2011-AYACUCHO (31/01/2013)

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa en el día de la fecha expide la siguiente sentencia: MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación obrante de fojas doscientos ochenta y uno a doscientos ochenta y seis interpuesto por Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiuno obrante de fojas doscientos sesenta y siete a doscientos setenta y dos dictada por la Sala Civil de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho la cual confirma la sentencia apelada que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico de compraventa de fecha diez de octubre del año mil novecientos sesenta y cuatro y otros promovida contra Amadeo Gutiérrez Gamboa y otra. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema mediante resolución obrante de fojas veintiséis a veintinueve del cuadernillo de casación con fecha veintidós de noviembre del año dos mil once ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal y material específicamente en cuanto se denuncia: a) Afectación de la finalidad del recurso de apelación al trasgredirse los artículos 356 segundo párrafo y 364 del Código Procesal Civil. b) Contravención al principio de congruencia procesal y vulneración de la debida motivación de las decisiones judiciales previsto en el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; la Sala Superior solo ha resuelto algunos de los puntos expresados en el escrito de apelación omitiendo pronunciarse sobre el extremo de la incongruencia procesal advertida en la sentencia de primera instancia. c) Inaplicación del artículo 310 segundo párrafo del Código Civil pues no se ha analizado adecuadamente los extremos de los documentos de transferencia de fojas tres y cinco respectivamente en los que se advierte que el codemandado Amadeo Gutiérrez Gamboa adquirió con fecha diez de octubre del año mil novecientos sesenta y cuatro un terreno constituido además por una casa de paja y un galpón caído que tiene aproximadamente un área de ciento ochenta y siete metros cuadrados y posteriormente con fecha seis de agosto del año mil novecientos noventa y uno durante la vigencia del matrimonio transfiere a favor de la demandada Marina Méndez Rivas una casa construida con seis habitaciones de parte baja con sus respectivos patios con techo de eternit rojo con un área superficial de cien metros cuadrados por ende la edificación levantada sobre el mismo constituye un bien social de los cónyuges. CONSIDERANDOS: Primero.- Que, según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364 el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto así como la uniformidad de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República por tanto este Tribunal Supremo sin constituir una tercera instancia adicional en el proceso debe pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso de casación por la causal declarada procedente. Segundo.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por las causales referidas a vicios in procedendo así como por la causal de vicios in iudicando corresponde analizar primero la causal de infracción normativa procesal pues en la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por esta causal carecería de objeto emitir pronunciamiento de fondo acerca de los fundamentos del recurso de casación por la otra causal declarada procedente. Tercero.- Que, antes de ingresar al análisis de los fundamentos del recurso de casación interpuesto respecto a la causal procesal conviene hacer notar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado establece como principio y garantía de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional los cuales son exigibles a todos los órganos jurisdiccionales y en todas las instancias del proceso comprendiendo en tal sentido el debido proceso y a su vez un haz de derechos que forman parte de un estándar mínimo: El derecho al juez natural, el derecho de defensa, la pluralidad de instancia, la actividad probatoria entre otros garantizando asimismo el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los que ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley por tanto habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustenten la decisión así como que la motivación responda efectivamente a la Ley y a la que fluye de los actuados debiendo existir una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto de tal modo que la resolución por sí misma constituya suficiente justificación de lo que se decide u ordena incurriéndose en caso contrario si la resolución infringe alguno de estos aspectos esenciales de la motivación en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley número 27524. Cuarto.- Que, de otro lado, además no debe perderse de vista que el principio de congruencia procesal contemplado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil vincula que las sentencias expedidas en segunda instancia observen el aforismo tantum appellatum quantum devolutum por el cual se atiende que la competencia del Juez Superior está determinada por aquello que es materia de apelación razón por la cual el Tribunal Superior o Tribunal de revisión debe necesariamente emitir pronunciamiento respecto a todos los agravios expresados en el recurso de apelación ya que de no hacerlo se vulneraría notablemente lo previsto en

el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil al constituir los mismos el sustento de la pretensión impugnatoria. Quinto.- Que, precisado lo anterior es del caso señalar que en el presente caso la demandante Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez pretende se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura imperfecta de compra venta de fecha seis de agosto del año mil novecientos noventa y uno otorgado por Amadeo Gutiérrez Gamboa a favor de Marina Méndez Riva viuda de Gómez por las causales de falta de manifestación de la voluntad, fin ilícito y por nulidad virtual y accesoriamente reivindicación de la propiedad alegando que contrajo matrimonio con Amadeo Gutiérrez Gamboa ante la Municipalidad Distrital de la Victoria el día veintiuno de setiembre del año mil novecientos sesenta y ocho así como que su cónyuge adquirió el inmueble de ciento ochenta y siete metros cuadrados ubicado en el jirón Inca Pachacutec antes Jirón Sinchi Roca sin número signado con el número trescientos diez del Barrio Chuspata materia de la demanda por Escritura Pública de Compraventa de fecha diez de octubre del año mil novecientos sesenta y cuatro de su anterior propietario Dionisio Gómez Najarro por lo que constituye un bien social pues cuando contrajo matrimonio civil su cónyuge no declaró dicho bien como propio no obstante lo cual ha transferido cien metros cuadrados de dicho inmueble a favor de la demandada Marina Méndez Rivas viuda de Gómez por dos toros y dos vacas lo cual ha sido de conocimiento de la demandada en el mes de marzo del año dos mil cuatro. Sexto.- Que, admitida la demanda y sustanciada la litis con arreglo a ley el Juez del Juzgado Mixto de Vilcashuamán mediante resolución de fecha veintiocho de octubre del año dos mil diez declaró infundada la demanda en todos sus extremos e infundada la reconvenición de prescripción adquisitiva de dominio pues considera que si bien el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa transfirió el bien materia de litis sin la intervención de su cónyuge lo que es también que esta última no ha probado que el dinero proveniente de dicha transferencia no hay sido utilizado en beneficio del interés familiar además que el contrato contiene la manifestación de voluntad siendo su fin lícito y no es contrario a las normas que interesan al orden público. Séptimo.- Que, contra lo resuelto por el A quo la demandante interpuso recurso de apelación exponiendo entre otros agravios que el inmueble materia de la demanda fue adquirido solo como terreno y estando vigente la sociedad de gananciales formado por el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa y Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez han construido sobre dicho terreno una vivienda de dos plantas de material rústico con techo de eternit. Octavo.- Que, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho mediante resolución de fecha quince de julio del año dos mil once ha confirmado la apelada en todos sus extremos pero con otros fundamentos pues según argumenta el inmueble materia de litis ha sido adquirido por el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa a título oneroso de su anterior propietario Dionisio Gómez Najarro en su condición de soltero el día diez de octubre del año mil novecientos sesenta y cuatro esto es antes de la celebración de matrimonio con la demandante por tanto constituye un bien propio correspondiendo a la sociedad conyugal los frutos y productos derivados de dicho bien no obstante la pretensión de la demandante deviene en infundada al no haberse acreditado que el acto jurídico que es materia de la demanda ha incurrido en las causales invocadas. Noveno.- Que, del contenido de la sentencia de vista se advierte que no contiene fundamento alguno que absuelve el agravio expuesto en el recurso de apelación referido: a) Que el demandado Amadeo Gutiérrez Gamboa solo adquirió el terreno del inmueble que es materia de la demanda sin construcciones. y b) Que la demandante junto al demandado habrían edificado la vivienda construida sobre dicho terreno durante la vigencia de la sociedad de gananciales y por lo tanto se trataría de un bien social absoluto que debe de pronunciarse a la luz de las pruebas que obran en autos. Décimo.- Que, la omisión señalada en el considerando precedente evidentemente infringe lo previsto en los artículos 364 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil en tanto que afecta el principio de congruencia procesal que en el presente caso vincula al Juzgador a emitir pronunciamiento expreso y motivado acerca de todos los agravios expuestos en el recurso de apelación y siendo así dicho medio procesal vulnera el debido proceso y acarrea la nulidad de la sentencia materia del recurso de conformidad a lo previsto en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil. Undécimo.- Que, resultando fundado el recurso de casación interpuesto por la causal de infracción normativa procesal y dados los efectos anulatorios de la sentencia de casación que ampara dicha denuncia carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a los demás fundamentos del recurso de casación, por lo que en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil declararon: FUNDADO el recurso de casación que obra de fojas doscientos ochenta y uno a doscientos ochenta y seis interpuesto por Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez; por la causal de infracción normativa procesal; en consecuencia NULA la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete a doscientos setenta y dos de fecha quince de julio del año dos mil once la cual confirma la apelada que declara infundada la demanda ORDENARON que la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho expida nueva resolución acorde a ley; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano bajo responsabilidad; en los seguidos por Alejandrina Quispe Martínez de Gutiérrez con Marina Méndez Rivas y otro sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.- SS. TICONA POSTIGO, PONCE DE MIER, VALCÁRCCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO C-894385-19

## SEGUNDA SALA CIVIL

### SENTENCIA

**DEMANDANTE:** ANTONIO PAÚL LENÍN BARBOZA TELLO  
**MATERIA:** RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD DE FÁBRICA Y OTROS  
**DEMANDADOS:** MARCO ANTONIO BARBOZA MEDINA y CLARA VICTORIA TELLO GAMARRA DE BARBOZA

### RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIUNO

Trujillo, nueve de Enero  
del año dos mil veinte.-

**VISTOS;** en audiencia pública el presente Expediente Civil; estando expeditos los autos para resolver, se absuelve la elevación en Grado de la Sentencia impugnada, bajo las siguientes motivaciones; y,

### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Con Sentencia contenida en la Resolución número **QUINCE**, de fecha seis de Marzo del dos mil diecinueve, que obra de folios ciento setenta y nueve a ciento ochenta y ocho, que **FALLA:** Declarando **INFUNDADA LA DEMANDA DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE PROPIEDAD DE FÁBRICA** y de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AIRES** interpuesta por **ANTONIO PAUL LENIN BARBOZA TELLO** contra **MARCO ANTONIO BARBOZA MEDINA** y **CLARA VICTORIA TELLO GAMARRA DE BARBOZA**.

**SEGUNDO.-** El letrado Manuel A. Zavaleta Pita, abogado de don **ANTONIO PAUL LENIN BARBOZA TELLO**, con escrito de folios ciento noventa y tres a doscientos, ha interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia, a fin que el Superior Jerárquico la declare **nula** y deje sin efecto disponiendo se expida una nueva sentencia de acuerdo a Ley, o en su defecto, la **revoque** y reformándola declare Fundada la demanda en todos sus extremos. Alega que de la revisión de la Resolución que se apela se verifica que se ha conculcado las Garantías de la Administración de Justicia como lo son los Principios de la Observancia del Debido Proceso y Tutela Jurisdiccional Efectiva y la motivación adecuada de las resoluciones judiciales. Manifiesta que la Sentencia apelada no ha tenido en cuenta lo precisado por la Segunda Sala en el punto 3 del Considerando SÉPTIMO de la Sentencia (Resolución número ONCE) expedida por la Segunda Sala con fecha 13 de Julio del 2017 al precisar: “(...) *que debe verificarse si le corresponde al demandante la propiedad de los aires, para posteriormente determinar la propiedad de la fábrica, cuando en el presente caso el demandante ha solicitado se le reconozca como propietario de la fábrica y como consecuencia de ello se determine que los demandados deben transferirle el dominio de los aires, formulación del demandante que guarda un sentido lógico, por cuanto pretende se le reconozca una situación de hecho como propietario, para que se traslade – judicialmente al ámbito formal registral*”. Asimismo, indica que no se ha tenido en cuenta lo precisado por la Segunda Sala Civil en el punto 4 del Considerando Séptimo de la Sentencia, al precisar que: “*No ha dilucidado correctamente la naturaleza de las construcciones efectuadas en el tercer piso del inmueble sub litis sin*

*tener en cuenta que al estar integrada a los aires, podría o no ser explotada por separado, como cuando se regula la figura de la superficie o propiedad horizontal (a la que se ha hecho referencia en el Considerando anterior), que constituye excepción a la prohibición contenida en el artículo 887 del Código Civil, el A-quo coloca como ejemplos de singularidad las columnas y el techo, bienes que evidentemente, no pueden ser objeto de derechos singulares, bienes que evidentemente, no pueden ser objeto de derechos singulares, aspecto que no puede tomarse de sustento para determinar el derecho de propiedad horizontal del demandante”.* Sostiene que no se ha tenido en cuenta, el mérito de la Declaración Asimilada de los demandados, esto es, que cuando los demandados fueron invitados a conciliación, se frustró ésta, por falta de acuerdo de las partes, pero mediante el escrito en que solicitaron fijar segunda fecha de citación manifestaron que el demandante era el dueño de la construcción (fábrica) del Tercer Piso y que debe asumir la independización hasta obtener la inscripción registral, lo cual se corrobora y ratifica con el escrito de contestación de la demanda de fecha 12 de Diciembre del 2014, en el cual el demandado Marco Antonio Barboza Medina se apersona al proceso y contestando la demanda manifiesta de que es verdad que son propietarios del inmueble ubicado en la Manzana Z-Z, Lote 5 de la Calle Mariano Béjar N° 748-750 de la Urbanización Las Quintanas y que autoriza verbalmente a su hijo el demandante, la construcción del tercer piso y además se precisa de que existe la mejor voluntad y predisposición para que el demandante obtenga el título de propiedad del tercer piso, que para ello requiere iniciar un procedimiento administrativo de independización

**TERCERO.**- Son garantías de la administración de justicia los principios de la Observancia del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva, consagrados en el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, y cuyas reglas y pautas conformantes se encuentran recogidas en las normas procesales vigentes; por lo que en este sentido, en todo proceso judicial su observancia es obligatoria; máxime, si estas garantías consagran el derecho de los justiciables a iniciar o participar en un determinado proceso judicial con plena protección del derecho de defensa que les asiste, a efectos de que puedan plantear sus distintas pretensiones y/o hacer uso de los medios de defensa y elementos de prueba que resulten idóneos a fin de coadyuvar al esclarecimiento de la verdad.

**CUARTO.**- De otro lado, debe precisarse que de conformidad con el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; asimismo, por mandato expreso de los artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, salvo disposición legal diferente; y de conformidad con lo prescrito por el artículo 197° del Código Procesal Civil, a fin de resolver el grado, es menester evaluar de manera razonada todos los medios probatorios en forma conjunta, consignándose de manera expresa las valoraciones esenciales y determinantes que darán sustento a la decisión final.

**QUINTO.-** A fin de evaluar el presente caso, se debe precisar los siguientes actos procesales:

1. Don **ANTONIO PAÚL LENÍN BARBOZA TELLO**, con escrito obrante de folios veinte a veintiocho, interpuso demanda sobre Reconocimiento Judicial de Propiedad de Fábrica del tercer piso del inmueble ubicado en la manzana Z-2, Lote 5 de la calle Mariano Béjar números 748-750 de la Urbanización “Las Quintanas”, de esta ciudad de Trujillo, así como la Transferencia de Dominio de los Aires del segundo piso del inmueble en mención, contra don Marco Antonio Barboza Medina y Clara Victoria Tello Gamarra de Barboza, a fin que se reconozca judicialmente el derecho de propiedad que tiene respecto a la fábrica, así como la transferencia de dominio de los aires del segundo piso, que le hicieron, para efectuar con su autorización la fábrica (construcción) del tercer piso. Asimismo, se ordene que los demandados procedan a regularizar la fábrica del tercer piso que les ocupa, procediendo a inscribir dicha fábrica en el Registro de Propiedad Inmueble, esto es, en la Partida N° 03093355 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo; y que luego procedan a efectuar la independización respectiva del tercer piso en mención, para lo cual deberán otorgar la correspondiente Escritura Pública, bajo apercibimiento de que sea otorgada en su rebeldía por el Juzgado, y procedan al pago de costas y costos del proceso. Señala que con autorización de sus padres ha construido el tercer piso en el inmueble, cuya fábrica es de su única y exclusiva propiedad, de acuerdo a la abundante prueba que obra en su poder, razón por la cual, con el objeto de salvaguardar su derecho de propiedad que tiene sobre la fábrica del tercer piso del inmueble ubicado en la calle Mariano Béjar número 748, de la Urbanización “Las Quintanas”, recurre a fin que los demandados procedan a reconocer judicialmente el derecho de propiedad de la fábrica del tercer piso, a su favor, así como la transferencia de dominio de los aires del segundo piso. Indica que el recurrente fue encargado de regularizar la propiedad del inmueble que actualmente se encuentra a nombre de los demandados al haber adquirido la sociedad conyugal conformada por ellos el 66.66% de acciones y derechos en rebeldía de sus anteriores propietarios José Luis Zamora Medina y Julio César Zamora Medina. Señala que mediante Minuta de Anticipo de Legítima de fecha veintinueve de Noviembre de dos mil siete, sus padres le otorgaron a sus hermanos y al recurrente en anticipo de legítima el inmueble en mención, no habiéndose formalizado al no haberse suscrito la correspondiente Escritura Pública, existiendo el hecho que el demandado Barboza Medina le otorgó poder general con el objeto de finiquitar con el trámite de la Escritura Pública del inmueble y Anticipo de Legítima.
2. Don **MARCO ANTONIO BARBOZA MEDINA**, por derecho propio y en representación de su cónyuge Clara Victoria Tello Gamarra de Barboza, con escrito de folios cuarenta y cuatro a cuarenta y ocho, contestó la demanda, solicitando que sea declarada improcedente por contener un petitorio física y jurídicamente imposible, e indica que entre las pretensiones demandadas está la independización del tercer piso del citado inmueble, petición que no es de competencia del Juez, sino de la autoridad municipal, dado que es un asunto estrictamente administrativo. Señala que es verdad que autorizaron a su hijo que construya el tercer piso sobre su casa de dos pisos, y que en efecto ha realizado la construcción; en cambio, es falso que se hayan obligado a transferir a favor del mismo demandante, los aires del segundo piso, pues nunca sostuvieron siquiera

conversaciones ni tratativas sobre la transferencia de tales aires; que, es falso, que pretendan vender el inmueble incluyendo el tercer piso, siendo su propósito únicamente disponer de los dos primeros pisos. Manifiesta que en cuando al Poder que se le otorgó al demandante, sostiene que no tiene relación alguna con la pretensión demandada, pues se refiere a documentos relacionados con la regularización de la propiedad a favor de su persona y de su cónyuge; que en cuanto concierne a la supuesta minuta de anticipo de herencia, basta destacar que no tiene valor alguno, pues, siendo un anticipo de herencia, una donación, para su validez requiere de Escritura Pública, bajo sanción de nulidad, en virtud de lo expresamente establecido por el artículo 1625 del Código Civil. Asimismo, sostiene que es su voluntad darle a su hijo las facilidades para que obtenga el título respectivo; sin embargo, corresponde iniciar y tramitar el respectivo procedimiento administrativo de independización; y que no ha existido ni existe entre su persona, su cónyuge y su citado hijo conversaciones sobre la transferencia de los aires del segundo piso; entre otros argumentos.

3. Con Auto contenido en la Resolución número **CINCO**, de folios sesenta y nueve a setenta, se fijaron como puntos controvertidos:

*“1) Determinar si corresponde declarar el reconocimiento de la fábrica el tercer piso del bien inmueble ubicado en la Manzana Z-2, Lote de terreno N° 5 de la calle Mariano Béjar N° 748-750 de la Urbanización “Las Quintanas” de esta ciudad, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en la partida electrónica N° 03093355 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad a la demandante.*

*2) De ser así, determinar si corresponde inscribir su derecho en la Partida Registral N° 03093355 de la Oficina de Registros Públicos, Zona Registral N° V – Sede Trujillo.*

*3) Determinar si corresponde ordenar a favor del demandante el pago de costas y costos del proceso.”*

Asimismo, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes.

4. De folios setenta y ocho a setenta y nueve, obra el **Acta de Audiencia de Actuación de Pruebas**, de fecha nueve de Marzo del dos mil dieciséis, en la que se dejó constancia de la inasistencia de los demandados, por lo que no se pudieron llevar a cabo las declaraciones de parte.
5. Con Sentencia contenida en la Resolución número **OCHO**, de fecha veinticuatro de Enero del dos mil diecisiete, de folios noventa y cinco a ciento uno, se **FALLÓ**: Declarando INFUNDADA la demanda en el extremo de la pretensión de reconocimiento judicial de propiedad de aires sobre el bien sub litis; Declarando IMPROCEDENTE la demanda en el extremo de las pretensiones de reconocimiento judicial de propiedad de fábrica, de regularización de fábrica y de independización posterior del tercer piso en la Partida N° 03093355 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V - Sede Trujillo, de otorgamiento de escritura pública y de costas y costos procesales. Sentencia que fue declarada **NULA**, mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución número **ONCE**, de fecha trece de Julio del dos mil diecisiete, de folios ciento cuarenta y cinco a ciento cincuenta y tres.
6. Con Sentencia contenida en la Resolución número **QUINCE**, materia de la presente apelación, que **FALLA**: Declarando **INFUNDADA LA DEMANDA DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE PROPIEDAD DE FÁBRICA** y de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AIRES** interpuesta por **ANTONIO PAUL LENIN BARBOZA TELLO** contra **MARCO**

**ANTONIO BARBOZA MEDINA y CLARA VICTORIA TELLO  
GAMARRA DE BARBOZA.**

**SEXTO.-** Previamente a emitir un pronunciamiento de fondo, es pertinente señalar que, la Constitución peruana reconoce el derecho a la propiedad privada en el artículo 2 inciso 8 y 16, que se establece:

*“Artículo 2: Toda persona tiene derecho:*

**8.-** *A la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad.*

**16.-** *A la propiedad y a la herencia.”*

Asimismo, tenemos que el Tribunal Constitucional, ha señalado:

*“El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal e incorporal) para el propietario (...). De ahí que el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”<sup>1</sup>*

Además, debe señalarse que nuestro Código Civil en su artículo 923, establece que:

*“Artículo 923.- Definición*

*La propiedad es el poder jurídico que permite **usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.** Debe ejercerse en armonía con los intereses sociales y dentro de los límites de ley.”*

**SÉPTIMO.-** En el presente caso, estando al marco conceptual antes expuesto, del análisis de la Sentencia materia de alzada y de los actuados procesales que conforman el presente Expediente, se determina que el *A-quo* ha efectuado una adecuada apreciación y valoración de los argumentos expresados por las partes, en armonía con los elementos probatorios incorporados al proceso, por cuanto, ha decidido desestimar la pretensión formulada por la accionante en el escrito postulatorio de su propósito.

**OCTAVO.-** En efecto, en cuanto a que si corresponde declarar el reconocimiento de la fábrica del tercer piso del inmueble ubicado en la Manzana Z-2, Lote de terreno N° 5 de la calle Mariano Béjar Nros. 748-750 de la Urbanización “Las Quintanas” de esta ciudad Distrito y Proviencia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida electrónica N° 03093355 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad a la demandante”, el demandante alega básicamente en que sus padres le han autorizado la construcción del tercer piso, y que además sus padres le han dado (al demandante y sus dos hermanos) el inmueble sub litis mediante una Minuta de Anticipo de Legítima, de fecha 29 de Noviembre del 2017, otorgada por Marco Antonio Barboza Medina y Clara Victoria Tello Gamarra de Barboza a favor de Mario León Felipe Barboza Tello, Antonio Paul Lenin Barboza Tello e Ira Stephanie Barboza Tello, obrante de folios siete a ocho; **al respecto**, como bien lo ha determinado el *A-quo*, no se ha acreditado que el bien inmueble sub materia, se encuentre dentro del régimen de propiedad exclusiva y común o independización y copropiedad; por lo contrario, la Partida N° 03093355 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, de folios 06, informa que el bien se encuentra sujeto a un régimen de propiedad ordinaria; por lo que, evidentemente no se ha acreditado ningún título de propiedad sobre el tercer piso, a

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional N° 05614-2007-PA/TC. Publicada el 23 de Diciembre del 2010.

efectos que se disponga judicialmente su reconocimiento a favor del demandante.

**NOVENO.-** En ese sentido, en cuanto a la Minuta de Anticipo de Legítima, que indica el demandante, se debe indicar que, esta figura del Anticipo de Legítima, se encuentra regulado en el artículo 831 del Código Civil, que prescribe: *“La donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél”*. Asimismo, se debe tener en cuenta que, esta norma debe ser interpretada en concordancia con lo establecido en el artículo 1621° del mismo cuerpo normativo, que establece: *“Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien”* y el artículo 1625° del Citado Código que prescribe: *“La donación de bienes inmuebles, debe acercarse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”* Por lo tanto, se puede apreciar que al considerarse la figura del anticipo de legítima como una donación y en este caso es respecto de un bien inmueble materia de litis, este acto está sujeto a realizarse en escritura pública, bajo sanción de nulidad; situación que no se ha dado en el presente caso; por lo tanto, como bien refiere el *A-quo* no es un título de propiedad válido; en consecuencia no se puede alegar propiedad alguna.

**DÉCIMO.-** Además, como bien lo ha señalado el *A-quo*, no existe ninguna norma que disponga que el constructor adquiere la propiedad de lo edificado en terreno ajeno, aun cuando medie autorización del propietario (buena fe), exigiéndose en todo momento la existencia de algún acto de enajenación hecha por el dueño del suelo a favor del constructor. Ahora, si bien el demandante ha adjuntado fotografías del predio sub litis, ello solo demuestra la existencia del tercer piso, sus características y la ocupación de la misma, pero no permite verificar o acreditar la existencia de una celebración de un acto jurídico de enajenación de aquella construcción por parte de los demandados a favor del demandante, situación que ha sido debidamente advertida por el *A-quo*.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Es pertinente señalar que, la parte demandante en su escrito postulatorio, también solicita que los demandados le reconozcan la transferencia de los aires del segundo piso del inmueble materia de Litis; **no obstante**, de la revisión de autos no obra ningún documento que acredite que los demandados, don Marco Antonio Barboza Medina y Clara Victoria Tello Gammara de Barboza hayan celebrado algún acto jurídico en el cual le transfieren los aires del segundo piso, por el contrario, en su escrito de contestación señalan que: *“Es falso que se hayan obligado a transferir, a favor del mismo demandante, los aires del segundo piso, pues nunca estuvieron siquiera en conversaciones no tratativas sobre la transferencia de tales aires y que es falso que pretendieran vender el inmueble incluyendo el tercer piso, siendo su propósito únicamente disponer de los dos primeros pisos”*. Además, como se ha señalado anteriormente, la Minuta de Anticipo de Legítima, no tiene validez por las razones anteriormente expuestas en el Noveno Considerando de la presente Resolución.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En cuanto a que si corresponde inscribir su derecho en la Partida N° 03093355 de la Oficina de Registros Públicos, Zona Registral N° V- Sede Trujillo y en cuanto a lo solicitado en su escrito postulatorio, esto es, ordenar que los demandados la regularicen de la fábrica edificada en el tercer piso del bien inmueble litigios; que una vez realizada la independización, los demandados deberán otorgar escritura pública; **al respecto**, se debe señalar que ello no es posible, toda vez que conforme se ha señalado en los párrafos precedentes, el demandante no ha acreditado ser propietario o copropietario de alguna propiedad exclusiva del inmueble ubicado en la

calle Mariano Béjar N° 748-750, de la Urbanización Las Quintanas; por lo tanto, se concluye que carece de legitimidad para solicitar la inscripción de la fábrica pretendida, conforme lo así lo observado el *A-quo*.

**DÉCIMO TERCERO.-** Respecto a las alegaciones del impugnante:

- En cuanto alega que de la revisión de la Resolución que se apela se ha conculcado las Garantías de la Administración de Justicia como lo son los Principios de la Observancia del Debido Proceso y Tutela Jurisdiccional Efectiva plasmados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; **al respecto**, se debe señalar que lo alegado carece de sustento, toda vez que de la revisión del expediente no se advierte que exista o que se haya vulnerado los referidos Principios. Además, debe señalarse que el recurrente no precisa de qué manera se habrían vulnerado los principios constitucionales que alude; en consecuencia, lo alegado no desvirtúa en lo absoluto la decisión del *A-quo*.
- En cuanto manifiesta que la Sentencia apelada no ha tenido en cuenta lo precisado por la Segunda Sala en el punto 3 del Considerando SÉPTIMO de la Sentencia (Resolución número ONCE) expedida por la Segunda Sala con fecha 13 de Julio del 2017 al precisar: “(...) *que debe verificarse si le corresponde al demandante la propiedad de los aires, para posteriormente determinar la propiedad de la fábrica, cuando en el presente caso el demandante ha solicitado se le reconozca como propietario de la fábrica y como consecuencia de ello se determine que los demandados deben transferirle el dominio de los aires, formulación del demandante que guarda un sentido lógico, por cuanto pretende se le reconozca una situación de hecho como propietario, para que se traslade – judicialmente al ámbito formal registral*”. **Al respecto**, se debe señalar que el Juez de Primera Instancia, si ha tomado en cuenta la observación realizada por la Sala, toda vez que de la revisión de la Sentencia materia de apelación se aprecia que en el Tercer y Cuarto Considerando, ha analizado las pretensiones de la parte demandante y ha logrado determinar que no existe algún título de propiedad a favor del demandante sobre la fábrica del tercer piso, para que modifique el régimen jurídico del bien litigioso.
- En cuanto sostiene que no se ha tenido en cuenta lo precisado por la Segunda Sala Civil en el punto 4 del Considerando Séptimo de la Sentencia, al precisar que: “*No ha dilucidado correctamente la naturaleza de las construcciones efectuadas en el tercer piso del inmueble sub litis sin tener en cuenta que al estar integrada a los aires, podría o no ser explotada por separado, como cuando se regula la figura de la superficie o propiedad horizontal (a la que se ha hecho referencia en el Considerando anterior), que constituye excepción a la prohibición contenida en el artículo 887 del Código Civil, el A-quo coloca como ejemplos de singularidad las columnas y el techo, bienes que evidentemente, no pueden ser objeto de derechos singulares, bienes que evidentemente, no pueden ser objeto de derechos singulares, aspecto que no puede tomarse de sustento para determinar el derecho de propiedad horizontal del demandante*”. **Con relación a ello**, debe precisarse que, la apelación tiene por objeto promover el “examen de la resolución”, conforme lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil; por lo tanto, lo que ha realizado la *A-quem*, es examinar si la resolución que ha sido apelada es correcta o no. En ese sentido, el referido fundamento contenido en la Sentencia de Vista, es en razón de que de la evaluación de la Sentencia de Primera Instancia contenida en la Resolución número OCHO, (primera sentencia emitida), el *A-quo* señaló que: “*En cuanto a la fábrica edificada sobre los aires del segundo piso, corresponde previamente precisar que su naturaleza jurídica es ser parte integrante, pues resulta evidente que no puede ser separada del*

*resto del bien sobre el cual está erigida sin destruirla, deteriorarla o alterarla*”, es decir, el *A-quo* consideró que se está ante la figura de las partes integrantes contenida en el artículo 887 del Código Civil; sin embargo, ello no significa que su pretensión tiene que ser declarada fundada.

- En cuanto señala que no se ha tenido en cuenta, el mérito de la Declaración Asimilada de los demandados, esto es, que cuando los demandados fueron invitados a conciliación, mediante el escrito en que solicitaron fijar segunda fecha de citación manifestaron que el demandante era el dueño de la construcción (fábrica) del Tercer Piso y que debe asumir la independización hasta obtener la inscripción registral, lo cual se corrobora y ratifica con el escrito de contestación de la demanda de fecha 12 de Diciembre del 2014, en el cual el demandado Marco Antonio Barboza Medina quien manifiesta que es verdad que son propietarios del inmueble ubicado en la Manzana Z-Z, Lote 5 de la Calle Mariano Béjar N° 748-750 de la Urbanización Las Quintanas y que autorizó verbalmente a su hijo el demandante, la construcción del tercer piso y además se precisa de que existe la mejor voluntad y predisposición para que el demandante obtenga el título de propiedad del tercer piso; que sin embargo, para ello requiere iniciar un procedimiento administrativo de independización; **al respecto**, se debe señalar que la propiedad de los bienes se adquiere a través de distintas causas reconocidas y amparadas por el ordenamiento jurídico. En ese sentido, los modos de adquisición son:

- El modo originario, tenemos que son aquellos en donde se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce con causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir), el caso más frecuente es la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, pero también tenemos los caso de apropiación de cosas sin dueño, el hallazgo de cosas perdidas, el tesoro de cosas vetustas, la accesión, especificación y mezcla.
- El modo derivado, son aquellos en los cuales se produce un acto de transmisión del derecho, es decir, dos sujetos están causalmente vinculados de tal suerte que uno da y el otro recibe. En el caso de la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está condicionada a que el transmitente sea titular del derecho; en caso contrario, nada transfiere y otro nada recibe. Siendo así el contrato [a veces consumado con la tradición], y la sucesión hereditaria son los dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas o derivativas, puesto que el transferente (o causante) debe contar con el derecho para que pueda transmitirlo eficazmente al adquirente (o heredero).

En ese sentido y teniendo en cuenta lo señalando anteriormente, no estamos ante un modo originario de adquirir la propiedad, sino estaríamos ante un modo derivativo; **sin embargo**, de las declaraciones que el demandante señala que no se han tomado en cuenta y por las cuales considera que deben tomarse en cuenta como declaraciones asimiladas, este Colegiado considera que dichas declaraciones no se podría considerar como tal, toda vez que de ello no se aprecia que exista algún tipo de contrato, pues no reúne los elementos para ello, y como bien señala el *A-quo*, la autorización de los padres para que su hijo realice construcciones en

el inmueble familiar no puede ser interpretado como un acto jurídico de enajenación a favor de su hijo, sino como un acto de tolerancia.

Ahora, si bien es cierto, en el acta de conciliación los demandados aceptan que el demandante es dueño de las construcciones (fábrica) del tercer piso y que debe asumir la independización hasta obtener la inscripción registral, lo cual se corroboraría y ratificaría con el escrito de contestación de la demanda de fecha 12 de Diciembre del 2014, **no basta para acreditar que es propietario**; más aun, si tenemos en cuenta que, en la referida acta de conciliación los demandados también han indicado que no han cancelado ninguna suma de los aires del segundo piso que ocupa, así como en su escrito de contestación de demanda han señalado: *“(..)* siendo que toda transferencia de propiedad por actor inter vivos requiere de un contrato y éste requiere de un acuerdo de voluntades, lo cual no ha existido ni existe entre mi persona, mi cónyuge y mi citado hijo”. Por lo tanto, de la revisión de autos no obra documento alguno que se acredite la titularidad de propiedad, esto es la celebración de algún acto jurídico mediante el cual los demandantes hayan transferido la propiedad de lo que solicita la parte demandante.

Además, no puede soslayarse, el hecho de que la declaración asimilada tiene como objeto la subsistencia de una afirmación o declaración escrita u oral por las partes, ya que las mismas en ocasiones podrían ser determinantes para resolver la litis iniciada, situación que no sucede en el presente caso, por las razones expuestas en el considerando anterior.

Sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente indicar que, del análisis de los autos no se aprecia que los medios probatorios hayan sido valorados de forma indebida o que no se hayan tomado en cuenta, toda vez que de la revisión de la Sentencia se advierte que el *A-quo* ha señalado argumentaciones fácticas que precisan de modo claro y ordenado que el demandante no ha acreditado su derecho de propiedad que alega, conforme se aprecia de los fundamentos 3.3.2, 3.3.3 y 3.3.4 de la Resolución apelada.. Por lo tanto, dicha alegación carece de sustento que ampare jurídicamente su pretensión.

**DÉCIMO CUARTO.-** En este sentido, las alegaciones impugnatorias no resultan suficientes para desvirtuar las apreciaciones expresadas por el *A quo*, máxime si no han sido acompañadas de elementos de juicio idóneos, conducentes y suficientes que permitan corroborar la tesis de la parte apelante, a pesar que ostentaba la carga de probar los hechos afirmados que configuraban su pretensión, tal y conforme lo exige el artículo 196° del Código Procesal Civil<sup>2</sup>.

**DÉCIMO QUINTO.-** Por los fundamentos antes glosados, se determina que la decisión impugnada constituye una consecuencia lógica y razonable para el asunto litigioso evaluado en este proceso, por lo que el *A quo* ha ajustado su proceder a las reglas y postulados de las garantías de la Observancia del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva y de la Motivación adecuada y razonada, que se constituyen -a su vez- en principios jurisdiccionales y derechos procesales a favor de los justiciables, conforme así lo disponen los ya referidos incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política, por lo que la Sentencia venida en Grado, deberá **CONFIRMARSE**.

---

<sup>2</sup> Artículo 196°, del Código Procesal Civil.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

Por todas estas consideraciones:

**SE RESUELVE:**

- 1) **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la Resolución número **QUINCE**, de fecha seis de Marzo del dos mil diecinueve, que obra de folios ciento setenta y nueve a ciento ochenta y ocho, que **FALLA:** Declarando **INFUNDADA LA DEMANDA DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE PROPIEDAD DE FÁBRICA** y de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AIRES** interpuesta por **ANTONIO PAUL LENIN BARBOZA TELLO** contra **MARCO ANTONIO BARBOZA MEDINA** y **CLARA VICTORIA TELLO GAMARRA DE BARBOZA**; y,
- 2) **DISPONER** Que, producida la anotación de la presente Sentencia en los Registros respectivos, y su notificación oportuna a los sujetos procesales, se devuelvan los autos al Juzgado de Origen, en el modo y forma de Ley.- ***Ponencia de la Señora Jueza Superior Titular, Ms. Hilda Rosa Chávez García.-***

S.S.

**CHÁVEZ GARCÍA**

FLORLÁN VIGO

ESCALANTE PERALTA

*Dr. Johan Mitchel Quesnay Casusol  
Juez (F) del Cuarto Juzgado Especializado Civil  
Sec.: Marita Cruz Gonzalez*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: TAVARA CORDOVA Francisco Artemio FAU 20159981216 soft  
Fecha: 18/11/2020 10:30:45 Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: SALAZAR LIZARRAGA MARIANO BENJAMIN / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 13/11/2020 15:12:56 Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: DE LA BARRA BARRERA JOSE FELIPE / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 14/11/2020 14:45:15 Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Vocal Supremo: ARRIOLA ESPINO MARCELA TERESA / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 14/11/2020 16:23:48 Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA, Secretario De Sala - Suprema FAJARDO JULCA Jacinto Manuel FAU 20159981216 soft  
Fecha: 03/12/2020 11:59:31 Razón: RESOLUCION JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

El artículo 302.1 del Código Civil, ordena que son bienes propios de cada cónyuge los que aporte al iniciarse el régimen de la sociedad de gananciales; concordante con el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, en aplicación en *contrario sensu*, se interpreta que las construcciones efectuadas en bien propio con recursos propios, también tienen esa naturaleza.

Lima, trece de octubre de dos mil veinte

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; VISTA** la causa N° 4640-2018, en audiencia pública de la fecha, producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. Asunto**

Viene a conocimiento de esta Sala Civil Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante, doña Nora Rosalbina Machicao Angles (fs. 525), contra la sentencia de vista, de 20 de agosto de 2018 (fs. 514), expedida por la Primera Sala Civil de la CSJ de Arequipa (expediente N° 00177-2014), que revoca la sentencia apelada, contenida en la resolución N° 39, de 11 de octubre de 2017 (fs. 466), en el extremo que declara fundada en parte la demanda y reformándola, la declara infundada; con lo demás que contiene.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**II. Antecedentes**

**II.1. Demanda**

Mediante escrito de 3 de febrero de 2014 (fs. 64), doña Nora Rosalbina Machicao Ángles, interpone demanda en contra de don Claudio Alfredo Sánchez Baraún, solicitando se declare que el inmueble ubicado en la urbanización José Carlos Mariátegui Amauta N° 107, manzana L, lote 22, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, es de su propiedad exclusiva.

**- Fundamentos de hecho de la demanda**

- i) Mediante contrato de transferencia de dominio, de 22 de febrero de 1968**, suscrito con don Albino Mamani Quispe, adquirió el citado inmueble; regularizó la adquisición mediante contrato de compra venta de 13 de noviembre de 1978, suscrito con SINAMOS, 10 años después. Mediante ese último acto se le **transfiere la propiedad del terreno**. Tiene constancia de traslación de dominio a su favor del Registro Predial Urbano (COFOPRI), de tal manera que su derecho de propiedad, está debidamente inscrito en el referido registro en la Partida P06030996.
  
- ii) Contrajo matrimonio con el demandado, el 24 de enero de 1978**; adquirió el inmueble antes de la unión, por lo que el inmueble le pertenece por completo; es decir **no forma parte de la sociedad conyugal**, constituye un **bien propio**.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

iii) Asimismo, antes de contraer matrimonio con el demandado y durante la vigencia del mismo, **ha realizado construcciones, sin que el demandado haya aportado dinero** o bien alguno para la referida construcción.

iv) El inmueble consta de 2 pisos.

v) Para efectuar todas las construcciones ha **vendido bienes que recibió como herencia de sus padres**, como consta de las escrituras públicas de venta que adjunta en la demanda.

**II.2. Contestación de demanda**

Mediante escrito de 11 de junio de 2014 (fs. 152), el demandado, don Claudio Alfredo Sánchez Beraún, contesta la demanda, sustentando lo siguiente:

i) Reconoce que el terreno es de propiedad de la demandante, en razón que lo adquirió antes de la celebración del matrimonio.

ii) Mediante escritura pública, de 2 de julio de 2012, la demandante dio en anticipo de legítima parte del terreno a su hijo Miguel Vladik Ramírez Machicao (sub lote 22-A que forma parte del lote 22); es decir la demandante no es la única propietaria del terreno.

iii) No reconoce ni acepta que la fábrica construida sobre el terreno es de exclusiva propiedad de la demandante.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

- iv)** De las 5 secciones del inmueble, corresponde al régimen de sociedad de gananciales la sección segunda (segundo piso, 3 cuartos y un baño) y tercera (primer piso, 3 ambientes y baño).
  
- v)** Solo la primera sección (primer piso, 3 ambientes) es de propiedad exclusiva de la demandante.
  
- vi)** La cuarta sección (sobre la tercera sección) ha sido construida por la hija de la demandante, Sharon Rosina Ramírez Machicao.
  
- vii)** La quinta sección (primer piso, segundo piso y tercer piso) ha sido construida por el hijo de la demandante, Miguel Vladik Ramírez Machicao.
  
- viii)** Las construcciones realizadas tienen una antigüedad de 20 a 38 años.
  
- ix)** Él ha contribuido con la construcción, en razón que trabajó en el magisterio en el año 1970, en el Colegio Nacional Mixto de Moho, posteriormente conoció a la demandante y contrajeron matrimonio en el año 1978. Se retiró del magisterio en el año 1993, pero siguió trabajando en la Universidad Nacional de San Agustín, hasta el año 1997.
  
- x)** En los años 1987, 1988 y 1994, pagó al maestro constructor, Anastacio Cruz Gordillo, diversas cantidades de dinero para la construcción de la fábrica de la primera, segunda y tercera sección.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**II.3. Trámite**

Mediante resolución de 15 de diciembre de 2014 (fs. 244), se fija como punto controvertido, determinar si procede que el inmueble sea declarado judicialmente de propiedad de la demandante.

- Se actúa un informe pericial (fs. 306), con las siguientes conclusiones:
  - i) Las construcciones del inmueble son de diferentes épocas, que van desde más de 40 años, unas, hasta menos de 5 años, otras.
  - ii) Las construcciones de la primera sección tienen una antigüedad de más de 40 años.
  - iii) Las construcciones de la segunda sección tienen una antigüedad entre 30 y 35 años.
  - iv) Las construcciones de la tercera sección tienen una antigüedad entre 35 y 40 años, zona del fondo; y entre 20 a 25 años, para la zona de la izquierda.
  - v) Las construcciones de la cuarta sección tienen una antigüedad no mayor a 5 años.
  - vi) Las construcciones de la quinta sección tienen una antigüedad no mayor de 4 años.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

- Se efectúa una inspección judicial (fs. 359).

**II.4. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia de 11 de octubre de 2017 (fs. 466), se declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, declara como bien propio de la demandante la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera. Asimismo declara **como bien perteneciente a la sociedad de gananciales la zona izquierda de la sección tercera del inmueble**, sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble; con costas y costos.

- **Fundamentos**

- i) Las partes contrajeron matrimonio el 24 de enero de 1978, a la fecha de interposición de la demanda (año 2014) tenían 36 años de casados.
- ii) Con los medios probatorios ofrecidos como extemporáneos, la demandante acredita que contaba con **ingresos económicos en su calidad de docente del sector educación y que además tenía** ingresos adicionales, venta de joyas, y préstamos efectuados que sirvieron para la construcción del inmueble.
- iii) Se ha adjunta los contratos de préstamo (ambos esposos con la Caja de Ahorro de Arequipa) que datan de 1985 y 1987, y los respectivos contratos de cancelación de deuda de 1988; con lo que se acredita que los referidos contratos tienen una antigüedad que

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**superan los 35 años** que coinciden con la antigüedad que tiene construida la **zona izquierda de la sección tercera del inmueble.**

**iv)Únicamente corresponde emitir pronunciamiento respecto de las secciones segunda y tercera del inmueble materia de litigio,** concluyéndose que **la sección segunda resulta ser un bien propio de la demandante,** por cuanto los créditos obtenidos de la entidad financiera con participación del demandado son de una antigüedad posterior a la construcción de dicha sección; **igualmente la construcción** de la parte del **fondo de la sección tercera** tiene una antigüedad de **más de 35 años e inclusive de 40 años,** antigüedad que **no coincide con el préstamo** antes referido y además que los años de antigüedad superan el tiempo de casados que tienen ambas partes en el presente litigio.

**v) Solo la zona izquierda de la sección tercera tiene una antigüedad entre 20 y 25 años de antigüedad** que coincide con el tiempo en que se habrían realizado los **créditos financieros para la construcción** en condición de casados, se entiende dentro del régimen de la sociedad de gananciales.

**vi)Debe declararse fundada en parte la demanda,** al haber quedado acreditado que el período de adquisición de la sección segunda y la parte del fondo de la sección tercera se dieron con anterioridad a la celebración del matrimonio, por lo que constituyen bienes propios.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

vii) La zona izquierda de la sección tercera se ha construido durante el matrimonio.

viii) Corresponde que se reconozca dicha zona de la sección tercera como un **bien de la sociedad de gananciales**.

**II.5. Recurso de apelación**

Mediante escrito de 4 de diciembre de 2017 (fs. 480), el demandado, Claudio Alfredo Sánchez Beraún, interpone recurso de apelación y sostiene los siguientes fundamentos:

i) No se ha tomado en cuenta la antigüedad de las construcciones conforme a la **declaración jurada de autovalúo de 2013**, en la que se infiere que todas las construcciones por la antigüedad de las **secciones segunda y tercera, son de propiedad de ambos cónyuges**.

ii) El juez ha declarado que las secciones segunda y tercera son de propiedad exclusiva de la demandante, lo cual es un error.

iii) La sección segunda tiene una antigüedad entre 30 y 35 años como dice el peritaje, quiere decir dicha sección segunda fue edificada durante el matrimonio que se celebró el 24 de enero de 1978, **hace 37 años**.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

- iv) Todos los documentos de ventas efectuadas por la demandante, que pretenden acreditar que obtuvo recursos para construir son de fechas posteriores a la construcción establecida en el peritaje y en la declaración jurada de autovalúo.
- v) Sobre las costas y costos. si no ha sido vencido en todo lo pretendido, si la demandante ha perdido en parte de lo pretendido, no corresponde costas y costos.

**II.6. Sentencia de vista**

Mediante sentencia de vista, de 20 de agosto de 2018 (fs. 514), la Sala Superior, revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda, declarando que:

- i) El artículo 301 del Código Civil, ordena que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales. El inmueble comprende el terreno y las edificaciones levantadas.
- ii) La demandante afirma que el inmueble inscrito en la Partida P06030996, tendría la calidad de bien propio y no de un bien social, por haberlo adquirido antes de la celebración del matrimonio civil, y respecto de la edificación sostiene que también se trata de un bien propio por haberlo edificado con dinero proveniente de la venta de varios bienes de su exclusiva propiedad.
- iii) El juez se ha pronunciado en base al informe pericial, respecto de la denominada **sección segunda** y de la zona del fondo de la **sección**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**tercera, levantadas en el inmueble**, declarando fundada la demanda en cuanto a estas secciones y estableciendo que **constituyen bien propio de la demandante**.

iv) En cuanto a los demás extremos de la demanda, referidos a la declaración de bien propio, referido al terreno y las demás secciones de edificaciones efectuadas en el inmueble (las construcciones existentes en el primer piso, de las del segundo piso y tercer piso, distintas a las construcciones señaladas anteriormente), el juez ha emitido un pronunciamiento inhibitorio al declarar: *sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble en cuestión*, extremo que no ha sido objeto de apelación de las partes y que por lo tanto ha adquirido la calidad de cosa juzgada.

v) Conforme al informe pericial, cuyas observaciones fueron absueltas y cuyas conclusiones fueron explicadas en audiencia, se observa que los **peritos concluyeron que las construcciones de la segunda sección del inmueble tienen una antigüedad entre 30 y 35 años**, y las de la zona del fondo de la tercera sección tienen **una antigüedad entre 35 y 40 años**, asimismo, precisan que para la elaboración del peritaje se consultó entre otros, **la declaración jurada de autovalúo del año 2014, que no difiere con la del año 2013**.

vi) Conforme al acta de **matrimonio entre las partes celebrado el 24 de enero de 1978**, relacionando esa fecha con la antigüedad de las construcciones de la segunda sección y la parte del fondo de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

tercera sección del inmueble, se concluye que  **fueron edificadas con posterioridad a la celebración del matrimonio**; consecuentemente, se aplica la presunción prevista en el artículo 311 del CC, de considerar dichas construcciones como un bien social, salvo que efectivamente se acredite que fueron sustituidos, subrogados o comprados producto de la venta de bienes propios de uno de los cónyuges.

**vii)** Con los instrumentales imperfectos de compra venta (fs. 20 y siguientes), la demandante acredita la venta de bienes a nombre propio, **realizadas el 30 de diciembre de 2002 y el 1 de enero de 2003**; con las escrituras públicas (fs. 26 y siguientes), la demandante acredita la venta de otros bienes a nombre propio realizadas el **18 de diciembre de 2003, 18 de marzo de 2004, 11 de enero de 2006, 14 de febrero de 2008, 22 de diciembre de 2008, 24 de julio de 2009 y 24 de julio de 2009**; por otro lado, con los recibos simples (fs. 51 a 56), se hace referencia a la venta de bienes el **27 de agosto de 2013, 9 de julio de 2011, 15 de julio de 1992, 12 de agosto de 1992, 12 de junio de 2010 y 11 de julio de 2009**.

**viii)** Siendo que las construcciones de la segunda sección y la zona del fondo de la tercera sección del inmueble, **fueron culminadas de edificarse en el año 1985**, conforme se deduce del informe pericial, se concluye que, ninguna de las transferencias de bienes propios se remonta a dicha fecha; por lo tanto, la demandante no ha cumplido con acreditar que las construcciones referidas hayan sido

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

sustituidas, subrogadas o compradas producto de la venta de sus bienes propios.

**II.7. Recurso de casación**

Mediante resolución de 27 de marzo de 2019 (fs. 43 del cuaderno de casación), esta Sala Civil Suprema, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, por las siguientes causales: **a)** Infracción del artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado (tutela judicial y debido proceso); **b)** Artículo 302 inciso 1 del Código Civil (son bienes propios de cada cónyuge los que aporte al iniciarse el régimen de la sociedad de gananciales; y **c)** Artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado (motivación de las resoluciones). Un resumen de los fundamentos expuestos en el recurso son los siguientes:

- i)** La impugnada sustenta la revocatoria en que según el peritaje la tercera sección del inmueble tiene una antigüedad de 35 a 40 años; siendo así el promedio de las edificaciones sería de 37.5 años; por lo tanto, las construcciones han sido efectuadas en el año de 1977, **antes de la celebración del matrimonio**; que se realizó en el año 1978; siendo así, la sección tercera constituye bien propio de la recurrente.
  
- ii)** La sentencia impugnada es incongruente y no guarda conexión lógica; en razón que, si la edificación es anterior al matrimonio, no hay forma que sea un bien social.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

iii) La Primera Sala Civil de la CSJ de Arequipa, en forma injusta priva a la demandante, del aporte de bien propio efectuado al matrimonio.

**III. Fundamentos de la Sala Civil Suprema**

**Primero.-** El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que posibilita ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**Segundo.-** En el presente caso, es un hecho probado que, la recurrente adquirió el inmueble ubicado en la Urbanización José Carlos Mariátegui Amauta N° 107, manzana L, lote 22, del distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, con fecha 22 de febrero de 1968; regularizándose la compra venta con fecha 13 de noviembre de 1978, propiedad inscrita a nombre de la demandante, en la Partida P06030996 del Registro Predial de Registros Públicos.

**Tercero.-** La demandante contrajo matrimonio civil con el demandado el 24 de enero de 1978, con fecha posterior a la adquisición del inmueble; cuando el inmueble estaba construido en un primer piso.

**Cuarto.-** Por declaración asimilada tanto de la demandante y del demandando, se tiene que antes del matrimonio y durante el matrimonio, se construyó el segundo piso; la diferencia es que la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

demandante sostiene que la construcción fue exclusivamente con bienes propios; y el demandado sostiene que la construcción fue con caudal social (segundo párrafo de artículo 310 del Código Civil).

**Quinto.-** Para la solución del problema, la Primera Sala Civil de la CSJ de Arequipa, con diversos argumentos en el fondo ha aplicado la presunción prevista en el artículo 311.1 del Código Civil, que ordena que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

**Sexto.-** El juez de primera instancia, en base a una valoración conjunta y razonada de las pruebas, con un análisis más cuidadoso, declaró fundada en parte la demanda, al advertir que existen pruebas de la calidad de bien propio de determinadas secciones del inmueble de la demandante.

**Séptimo.-** Considerando que es un hecho no controvertido la propiedad del terreno y de la construcción del primer piso por parte de la demandante, ha declarado en atención al informe pericial emitido el año 2015 (fs. 306) lo siguiente:

- a) Las construcciones del inmueble son de diferentes épocas, que van desde más de 40 años unas, hasta menos de 5 años, otras.
- b) Las construcciones de la primera sección tienen una antigüedad de más de 40 años.
- c) Las construcciones de **la segunda sección** tienen una antigüedad entre 30 y 35 años.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**d)** Las construcciones de la **tercera sección zona del fondo** tienen una antigüedad entre 35 y 40 años (bien propio de la demandante).

**e)** Una antigüedad entre 20 a 25 años para la zona de la izquierda, sección tercera.

**Octavo.-** En consecuencia, realizando una inferencia entre lo determinado en el informe pericial el año 2015, y el matrimonio que se realizó el año 1978, el juez de primera instancia declara como bien propio de la demandante **la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera del inmueble.**

**Noveno.-** Por deducción lógica, que podría considerarse como fallo *extra petita*, pero que ha sido consentido, por lo que constituye cosa juzgada, declara como bien perteneciente a la sociedad de gananciales la zona izquierda de la sección tercera del inmueble, construcción menos antigua (20 a 25 años) sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble, con costas y costos.

**Décimo.-** La conclusión arribada por el juez de primera instancia se ve corroborada, con la propiedad del terreno y construcción del primer piso inscrita a nombre de la demandante; las declaraciones juradas de autovalúo, la declaración asimilada del demandado que reconoce de propiedad exclusiva de la demandante el terreno y el primer piso del inmueble.

**Undécimo.-** El préstamo efectuado por la sociedad se efectuó en fecha posterior a las construcciones de la sección segunda y tercera del fondo, el juez de primera instancia ha determinado que dicho préstamo

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

se invirtió en la **zona izquierda de la sección tercera del inmueble de construcción menos antigua** que se considera de propiedad de la sociedad de gananciales.

**Decimo segundo.-** A mayor abundamiento, el demandado no ha desvirtuado que la demandante haya invertido recursos propios para la construcción de la sección segunda del inmueble y sección tercera del fondo del inmueble, reconociendo incluso que parte del inmueble como prueba del dominio de la demandante, lo ha transferido como anticipo de legítima a sus hijos; acto jurídico que no aparece haber sido cuestionado por el demandado.

**Décimo tercero.-** El recurso de casación de la parte demandante, en la defensa de parte de su propiedad, se ha planteado en forma bien fundamentada; acreditando que no resulta posible, considerar como bien de la sociedad de gananciales, secciones construidas antes del inicio del matrimonio ; según ordena el artículo 302.1 del Código Civil, y durante inicios del matrimonio edificadas con bienes propios, según interpretación en *contrario sensu* del artículo 310 segundo párrafo del Código Civil.

**Décimo cuarto.-** La Sala Civil Suprema, declara que la decisión del juez del Segundo Juzgado de Familia del MBJ de Paucarpata de la CSJ de Arequipa, que en parte reconoce, la condición de bien propio de determinadas secciones del inmueble materia de litis, es una decisión motivada, que cumple los fines del proceso, expedida, con arreglo a los artículos antes citados, por lo que debió ser confirmada.

**IV. Decisión**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, doña Nora Rosalbina Machicao Angles (fs. 525); **CASARON**, la sentencia de vista, de 20 de agosto de 2018 (fs. 514), declarándola **NULA E INSUBSISTENTE**: Actuando como sede de instancia, **CONFIRMARON**, la sentencia contenida en la resolución N° 39, de 11 de octubre de 2017 (fs. 466), en el extremo que declara fundada en parte la demanda, y declara como bien propio de la demandante, la sección segunda y la zona del fondo de la sección tercera, **como bien perteneciente a la sociedad de gananciales la zona izquierda de la sección tercera del inmueble**, ubicado en la urbanización José Carlos Mariátegui Amauta N° 107, manzana L, lote 22, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa; sin pronunciamiento sobre las demás secciones del inmueble, con costas y costos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Nora Rosalbina Machicao Angles, contra Claudio Alfredo Sánchez Beraun, sobre declaración de bien propio; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente: Torres López, juez (p) de la Corte Suprema.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**TORRES LÓPEZ**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4640-2018  
AREQUIPA  
DECLARACIÓN DE BIEN PROPIO**

**DE LA BARRA BARRERA**

**ARRIOLA ESPINO**

Etl/Mam.



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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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. Nº 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”*<sup>1</sup>.

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*

---

<sup>1</sup> 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”<sup>2</sup>.*

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del T.U.O.<sup>3</sup> 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 recurso<sup>4</sup>.

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;

---

<sup>2</sup> Ibídem, pág. 450.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> **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 propio<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> 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 N° 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 RIRP<sup>6</sup> y ha sido asumido por esta instancia registral<sup>7</sup>, 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 extraregstral. 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 N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

<sup>6</sup> **“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.”*

<sup>7</sup> 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



Firmado digitalmente por:  
ALMENARA SANDOVAL Jorge  
Luis FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 07/10/2021 10:44:37-0500



Firmado digitalmente por:  
QUINTANA LIVIA Rosa  
Isabel FAU 20260998898 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 07/10/2021 12:28:28-0500



Firmado digitalmente por:  
VASQUEZ VIDAL Jesus David  
FAU 20163582156 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 07/10/2021 12:02:26-0500



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de enero de 2022

**APELANTE** : RUDY DANIEL CABRERA GARRIDO  
**TÍTULO** : 2294629-2021 del 25.8.2021  
**RECURSO** : 758-2021 - HTD N.º 1811 del 18.1.2021  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º IX- SEDE LIMA  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE LIMA  
**ACTOS** : REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA E  
 INDEPENDIZACIÓN  
**SUMILLAS** :

#### **Calidad de bien social de la fábrica**

*La copia certificada de la partida de matrimonio permite determinar la calidad de bien social de una edificación sobre terreno propio de uno de los cónyuges, cuando la terminación de la construcción se dio durante la vigencia de la sociedad de gananciales, lo que da lugar a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal, en cumplimiento del tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 310 del Código Civil.*

#### **Independización de predios**

*La independización, a diferencia de la declaratoria de fábrica, importa una modificación del bien, por lo que si el dominio del inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, deben intervenir ambos cónyuges al amparo del artículo 315 del Código Civil y el artículo 14 y 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

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

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la declaratoria de fábrica con independización por subdivisión en vía de regularización -al amparo de la Ley n.º 27157- del inmueble inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- FOR n.º 02, documento privado de subdivisión [memoria descriptiva] y planos suscritos por los copropietarios Iris Margot Garrido Chacón Vda. de Maguiña, William Alejandro Maguiña Corrales, Sheerley Margot Maguiña Corrales, Elfry Marilyn Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greeley Maguiña Garrido, David Efraín Roca Pardave, Nina Zoraida Roca Pardave y Kathia Violeta Ames Rafael de

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Maguiña y del verificador responsable Raúl Ommar Aliaga Zamora, cuyas firmas han sido certificadas por la notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri los días 19.8.2021 y 21.8.2021.

- Informe técnico de verificación y declaraciones juradas suscritas por el verificador responsable Raúl Ommar Aliaga Zamora, cuya firma ha sido legalizada por la notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri el día 19.8.2021.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado hasta en tres oportunidades. Es materia de impugnación la tercera observación emitida por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Iris Mabel Rodríguez Jaramillo mediante esquila del 15.11.2021, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

Revisado el escrito presentado al reingreso señalamos que, lo consignado no enerva las observaciones formuladas. Debe tenerse en cuenta que:

Los copropietarios mencionados en el punto 1 de la esquila anterior, adquirieron dominio sobre el predio por sucesión intestada, con fecha anterior a la finalización de la construcción, por lo que de acuerdo a ley, se produce la conversión en social de todo inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. Asimismo, respecto del informe técnico de verificación resulta necesaria su presentación ya que el verificador responsable debe declarar (y describir) bajo su responsabilidad el cumplimiento o no de las normas urbanísticas y edificatorias. SUBSANE.

Por lo antes expuesto subsiste la observación anterior, cuyo tenor reiteramos:

*"DECLARATORIA DE FÁBRICA, CARGAS TÉCNICAS, SUBDIVISIÓN 1.- Deberá presentar las Partidas de Matrimonio en original o copia autenticada por funcionario competente que conserve en su poder la matriz de los siguientes copropietarios: Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilyn Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave; a efectos de determinar la procedencia o no de la extensión del asiento de dominio a que se refiere el art. 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

*Subsanar.*

*Dejamos constancia que de resultar procedente la inscripción del dominio a favor de las sociedades conyugales, deberán intervenir los correspondientes cónyuges ratificando el acto de independización (subdivisión).*

*2.- Deberá cumplir con presentar informe técnico de verificación y plano de ubicación de cada sub lote materia de independización. Asimismo, en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada sublote.*

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

*Subsanar con las formalidades de ley".*

### **FORMALIDAD:**

\* Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413° del Código Civil).

\* Por tanto, la modificación o corrección del Formulario Registral, Informe Técnico de Verificación y planos se deberá efectuarse mediante Anexo 4, Informe Técnico de Verificación Ampliatorio y nuevos planos, en 1 original y 2 copias, en aplicación del Art. 31° del Decreto Supremo Nro. 035-2006-Vivienda, con las formalidades de ley (legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda).

\* Se deja constancia que los datos que obren en los documentos que se adjunten deberán ser concordantes entre sí y, deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución Nro. 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

**Base Legal:** Norma V del Título Preliminar, y Arts. 31, 32, 39 y 40 del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil.- Ley Nro. 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nro. 035-2006-Vivienda.

Derechos Pendientes de Pago S/ 273.00 Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 41° TUO Reglamento General de los Registros Públicos.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

El señor Cabrera interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Respecto al punto uno, si no intervienen los cónyuges es porque el predio tiene la calidad de propio conforme se desprende de los antecedentes registrales.
- Si bien es cierto se consignaron, entre otros, como titulares a Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilyn Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greeley Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave, con el estado civil de casados, de una interpretación del tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP], si no participa la sociedad de gananciales y la fábrica ha sido edificada en terreno propio, entonces, deberá extenderse el asiento de dominio a favor del titular del terreno interviniente en la declaratoria.
- En ese sentido, si la edificación ha sido levantada en terreno propio de uno de los cónyuges y en la declaratoria de fábrica no participa la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales, el bien mantiene la condición de propio, pues la ausencia conjunta de ambos cónyuges debe entenderse que no existe la voluntad de cambio de titularidad al declarar la fábrica.

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

- Con relación al punto dos, resulta aplicable lo señalado en el artículo 61 del RIRP, en el extremo de que no es requisito el informe técnico de verificación de cada sublote que nace fácticamente por la declaratoria de fábrica, pues no lo regula.
- De la misma forma, en el plano de ubicación no es requisito lo exigido por la registradora. En todo caso, estaría aplicando el artículo 60 del RIRP, sin embargo, expresamente el artículo 61 señala que para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

#### **Partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima**

En esta partida figura inscrito el sub lote 19-B de la etapa 1 de la manzana J, con frente a la calle sin nombre, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio actual es de los copropietarios Iris Margot Garrido Chacón Vda. de Maguiña, William Alejandro Maguiña Corrales [soltero], Sheerley Margot Maguiña Corrales [casada], Elfry Marilyn Maguiña Garrido [casada], Grower Henry Maguiña Garrido [casado]), John Greeley Maguiña Garrido [casado], David Efraín Roca Pardave [divorciado], Nina Zoraida Roca Pardave [casada] y Kathia Violeta Ames Rafael de Maguiña.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuál es la naturaleza de la fábrica levantada sobre suelo propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales?
- Cuando el inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, ¿se requiere la intervención de ambos cónyuges para efectos de la subdivisión y subsecuente independización de unidades inmobiliarias?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la declaratoria de fábrica con independización por subdivisión en vía de regularización –al amparo de la Ley n.º 27157- del inmueble inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima. Se fundamenta este pedido en el FOR y demás documentos técnicos que grafican la fábrica a regularizar y la subdivisión correspondiente.

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

2. La primera instancia ha observado el título por las siguientes consideraciones:
- Al advertir que los copropietarios Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilyn Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave tienen el estado civil de casados, entonces, a efectos de determinar la procedencia o no de la extensión del asiento de dominio al amparo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se deberá adjuntar la partida de matrimonio de cada de las personas mencionadas.
  - En caso resulte procedente la inscripción del asiento de dominio a favor de cada una de las sociedades conyugales a la que pertenecen las personas referidas en el párrafo precedente, será preciso que intervenga el cónyuge de cada uno de ellos ratificando la independización comprendida en la rogatoria.
  - Se ha omitido presentar informe técnico de verificación y plano de ubicación de cada sub lote, asimismo, en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada predio dividido.
3. Según los términos expuestos, esta Sala deberá, en primer lugar, verificar si es pertinente o no que se acompañe la partida de matrimonio de los copropietarios indicados.

Ese requerimiento, según se desprende de la esquila impugnada, tiene como propósito determinar si la edificación que se solicita regularizar fue construida durante la vigencia de las sociedades de gananciales de la que cada copropietario forma parte, dado que de ser afirmativa esta cuestión, procedería que la alícuota de cada cotitular de su condición de bien propio se convertiría en bien social, en aplicación de los fundamentos que pasaremos a comentar.

4. En el CCXX Pleno<sup>1</sup> del Tribunal Registral se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>2</sup>:

### **Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**

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 artículo 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.

---

<sup>1</sup> Realizado el 12 y 13 de diciembre de 2019.

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 11.1.2020

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Este criterio jurisprudencial se sustentó en la resolución n.º 3280-2019-SUNARP-TR-L, del 18.12.2019. Los fundamentos que se desarrollaron en ese pronunciamiento fueron los siguientes<sup>3</sup>:

«6. [...] Existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

El artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge [entre otros]: “1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales [...]. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito [...]”.

El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“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 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”.

7. A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:

1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. [...]. De esta manera, el **Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio** [conforme se aprecia del artículo 310 precitado].

---

<sup>3</sup> Estos mismos fundamentos han sido recogidos por esta Sala en la Resolución n.º 1548-2021-SUNARP-TR del 31.8.2021.

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

8. En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica  
[...]

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”**.

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio. [...]». [Énfasis agregado]

5. Cómo se logra ver, para adoptar ese criterio interpretativo expresado como precedente de observancia obligatoria se considera la presunción de ganancialidad que rige en nuestro sistema legal a favor de la sociedad conyugal.

Por tanto, este Tribunal ya ha establecido en un pronunciamiento previo, y con la calidad de precedente vinculante, que la edificación por la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales sobre terreno propio de uno de los cónyuges, produce, **por imperio de la ley**, la conversión en social de todo el inmueble [construcción y suelo].

6. Para este caso, se encuentra en discusión si las cuotas ideales [bien propio] de los copropietarios Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilyn Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave, de estado civil casados según se verifica de la partida vinculada, pasan o no a constituirse en bienes sociales de las respectivas sociedades conyugales a las que pertenecen.

En ese orden de ideas, aunque los mencionados titulares suscriben el FOR y demás documentos de la regularización que se solicita inscribir, es preciso que se acompañe la partida de matrimonio de cada uno, que permita identificar no solo los nombres de sus respectivos cónyuges, sino también que la edificación se levantó durante la vigencia de la sociedad de gananciales, siendo este el fundamento que justifica aplicar la presunción de ganancialidad prevista en el artículo 310 del Código Civil antes comentado.

7. Para rebatir ese criterio, el apelante sostiene que el hecho de que la documentación de regularización haya sido firmada, entre otros, por los citados copropietarios importa que sus alícuotas conserven la calidad de bienes propios; sin embargo, esta tesis debe ser desestimada, pues la

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

conversión de bien propio [cuotas ideales] a social está determinada por imperio de la ley.

En ese contexto, para descartar que las acciones y derechos en discusión sean bienes sociales por efecto de la construcción ejecutada sobre el suelo, se deberá adjuntar documentación que acredite que aquellas siguen siendo bienes propios, en caso contrario, la presentación de las partidas de matrimonio arrojará como conclusión la extensión del asiento de dominio a favor de las sociedades gananciales, respecto a cuotas ideales, conforme a las consideraciones desarrolladas.

8. Por otra parte, se verifica que la rogatoria también comprende la independización del predio inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima en dos sub lotes.

Sobre la figura de la independización, esta califica como un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la partida matriz -importando una modificación registral del bien- las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario.

De esa manera, es necesario contar con el consentimiento de los propietarios para el nacimiento de estas nuevas unidades inmobiliarias en el Registro, distintas al bien originario obrante en la partida matriz. En ese sentido, teniendo en cuenta que las consecuencias que genera la independización sí implican una modificación del bien -en la medida que lo fracciona- es exigible que conste la intervención del propietario del predio.

9. Aunado a ello, es preciso incidir en que la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir su valor, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración. Entonces, podemos señalar que la independización modifica la apariencia tabular del bien, significando una modificación sustancial ante el Registro, esto es, una modificación jurídica del predio. Esta eficacia modificatoria, por ende, determina que se trate de un acto de disposición<sup>4</sup>.

Cabe indicar sobre el tema que la doctrina nacional expresa que:

Se considera que también son actos de disposición los que afectan el objeto y, con ello, el derecho, pero no titularidad, que sigue en manos de la misma persona, como ocurre con los actos de constitución régimen de propiedad exclusiva o común, que modifica régimen jurídico del objeto, o los de acumulación o independización de predios, que no cambian la titularidad, pero sí alteran el carácter físico del objeto, creando nuevos derechos<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Así se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N.º 2008-2021-SUNARP-TR del 7.10.2021.

<sup>5</sup> Gonzales (2016), *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Editora y distribuidora Ediciones Legales EIRL. Lima. P. 314.

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

De lo dicho sigue que este Colegiado considera dentro del grupo de actos de disposición todos aquellos que impliquen la modificación “física” del predio sin cambio de titularidad [independizaciones, acumulaciones, constitución de cualesquiera de los regímenes de la llamada propiedad horizontal exclusiva y común, exclusiva y copropiedad, etc.].

10. Ahora, una de las reglas que rige el régimen de sociedad de gananciales es la establecida en el artículo 315 del Código Civil:

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.

Así, para inmuebles se exige la intervención conjunta de los cónyuges cuando los actos son de disposición.

11. En concordancia con las normas contenidas en nuestro Código Civil, el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP], que regula la inscripción de predios, ha establecido lo siguiente: «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».

Como se ve, de esa forma reiterada tanto en la norma sustantiva como en las normas registrales, se ha establecido la necesaria participación de ambos cónyuges para los actos de disposición de bienes sociales, por lo que es deber de las instancias registrales verificar que, en todo acto de disposición de predios de propiedad de la sociedad conyugal, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, hayan intervenido ambos esposos.

Para este caso, cuando se adjunten las partidas de matrimonio referidas anteriormente, resultará aplicable la presunción de ganancialidad, por lo que la independización solicitada deberá ser ratificada por los cónyuges de los copropietarios con estado civil de casado. Para eximirse de ello, el recurrente podrá aportar documentación que acredite que los bienes siguen siendo propios.

En consecuencia, **procede confirmar el numeral 1 de la esquila de observación.**

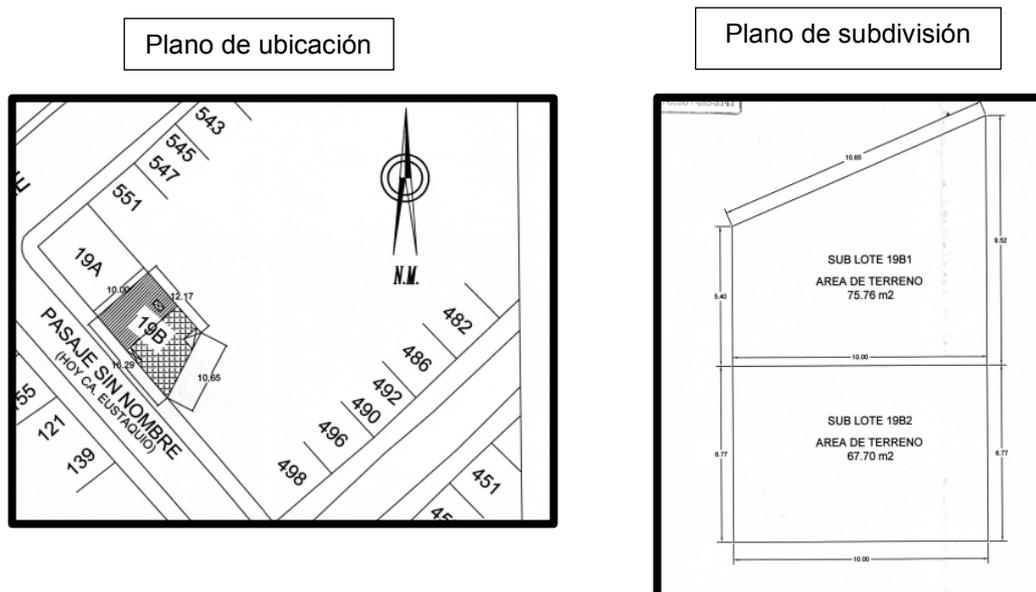
12. Asimismo, la esquila materia de cuestionamiento contempla como exigencia la presentación de un informe técnico de verificación y plano de ubicación por cada sub lote subdividido (lote 19B1 y lote 19B2).

Al respecto, en el título alzado obra el informe técnico de verificación y el plano de ubicación, ambos relativos al terreno matriz inscrito (lote 19B) en la partida vinculada. En relación al informe técnico, como este se refiere al predio matriz, se entiende que, por un criterio lógico [*a maiori ad minus*],

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

también engloba a los lotes subdivididos, por lo que no cabe exigir nuevo informe por cada porción física desmembrada si ya cuenta con el informe técnico de la integridad del inmueble.

En cuanto al plano de ubicación por cada lote subdividido que la primera instancia requiere, conviene decir que, de la apreciación del plano de ubicación del terreno matriz, así como del plano de subdivisión que consta en el título alzado, destacan los siguientes gráficos:



De esa confrontación surge que las porciones físicas a independizar [sub lote 19B1 y sub lote 19B2] son graficadas en el plano de ubicación del terreno matriz, por lo que carece de mérito que se ingrese nuevo plano de esa índole por cada área resultante del fraccionamiento del predio matriz.

Por ello, no es necesario que se presente informe técnico y plano de ubicación de cada predio a independizar, por lo que **este extremo del numeral 2 de la observación debe revocarse.**

13. También la registradora advierte de que en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada sub lote. Sobre ello, se asume que cuando la primera instancia se refiere a memoria descriptiva es respecto al documento privado de subdivisión con firmas legalizadas notarialmente los días 19 y 21 de agosto del 2021.

En ese sentido, ni de tal documento ni de los planos presentados se verifica la indicación de las áreas techadas que le corresponderían a los predios subdivididos, los cuales, a su vez, se constituirán en nuevas unidades independientes, cuya fábrica a regularizar no solo debe dar cuenta de sus ambientes, sino también de las áreas techadas y área libre del primer piso

## RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

a las que se refiere el artículo 79 primer párrafo del RIRP<sup>6</sup>. Por esa razón, **este aspecto del numeral 2 de la esquila debe ser confirmado.**

14. Por último, se advierte que en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima no consta anotada la apelación conforme a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>7</sup>, por lo que procede disponer que la primera instancia efectúe dicha anotación.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** el primer numeral de la observación emitida contra el título alzado y el numeral segundo en lo relativo a la indicación de áreas, con la precisión detallada en el fundamento décimo tercero de esta resolución.

**REVOCAR** el numeral segundo de la observación en lo concerniente a la presentación de informe técnico y plano de ubicación de cada predio a independizar.

**DISPONER** la anotación de la apelación en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal del Tribunal Registral

<sup>6</sup> Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

**El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso**, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.  
(...).

<sup>7</sup> Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

Firmado digitalmente por:  
MORGAN PLAZA Walter  
Eduardo FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 17/01/2022 09:51:40-0500

Firmado digitalmente por:  
PEREZ SILVA Rafael  
Humberto FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 17/01/2022 10:27:27-0500

Firmado digitalmente por:  
SAMILLAN RIVERA Aldo Raul  
FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 17/01/2022 09:39:00-0500

Firmado digitalmente por:  
SAMILLAN RIVERA Aldo Raul  
FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 17/01/2022 09:39:00-0500

Firmado digitalmente por:  
SAMILLAN RIVERA Aldo Raul  
FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 17/01/2022 09:39:00-0500



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T**

Trujillo, veintisiete de enero del dos mil seis.

**APELANTE : JUDITH M. V. OLIVERA TORRES**  
**TITULO : 410526-2005**  
**INGRESO : 181-2005**  
**PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**  
**REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO INSCRIBIBLE: REGULARIZACIÓN DE DECLARACIÓN DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO**

**SUMILLA(S):**

***Procedencia de observación por defectos de forma del título***

*El defecto de forma constituye motivo de observación sólo si impide de modo absoluto al Registrador apreciar y tener certeza que el acto o derecho existe y está contenido en el título. En ese sentido, no es observable el parte judicial cuyo oficio tiene fecha anterior a las copias certificadas de los actuados pertinentes, si es posible determinar indubitablemente que el proceso existe, y que el mandato judicial fue expedido.*

***División y partición acordada en conciliación aprobada judicialmente y necesidad de nuevo título***

*Es inscribible la adjudicación de diversas secciones de un edificio en mérito a la adjudicación acordada en una conciliación aprobada judicialmente, sin que sea exigible nuevo título en que conste dicha adjudicación.*

***Carácter invalorado de la división y partición***

*La permuta de cuotas ideales que supone la adjudicación por división y partición no exige valorizar los bienes correspondientes. En consecuencia, la inscripción de dicho acto devenga derechos registrales como acto invalorado.*

**Aplicación del procedimiento de regularización de régimen de propiedad exclusiva y común de hecho generado luego de vigencia de Ley N° 27157**

*Pueden acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones normado por los artículos 6° de la Ley N° 27157 y 19° al 23° de su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC, aquellos propietarios de secciones exclusivas de un edificio cuyo régimen de propiedad exclusiva y común se configuró de hecho incluso después que la Ley N° 27157 entró en vigencia*

**La declaración de fábrica como acto de administración**

*La declaración de fábrica tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo que tratándose de un predio perteneciente a una comunidad de bienes puede ser realizada por cualquiera de los cónyuges o por la mayoría de copropietarios, según sea el caso.*

**Aplicación del artículo 310° del Código Civil y segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios a supuestos esencialmente iguales**

*La ampliación, modificación, reparación o puesta en valor –con recursos de la sociedad conyugal- de una edificación que constituye bien propio de uno de los cónyuges da lugar a considerar el predio como bien conyugal, siendo aplicables el artículo 310° del Código Civil y el segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

**Inaplicación del artículo 310° del Código Civil y segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios**

*La ejecución de obras de acondicionamiento o refacción –con recursos de la sociedad conyugal- sobre una edificación que constituye bien propio de uno de los cónyuges no dan lugar a considerar el predio como bien conyugal, por lo que no son aplicables el artículo 310° del Código Civil y el segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino el artículo 938° del mismo Código.*

**Legislación aplicable para calificar infracción de parámetros urbanísticos y edificatorios**

*Para determinar si una edificación incumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios debe considerarse la legislación vigente al tiempo en que se culminó la edificación, y no la que rige al momento de la presentación del título de regularización al Registro.*

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

Mediante el título alzado la señora Olivera Torres solicitó la inscripción de la regularización de la declaración de fábrica, independización bajo

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

régimen de propiedad exclusiva y común y el reglamento interno de la edificación levantada sobre el terreno de propiedad ubicado en el distrito de San Borja, Lima, que aparece inscrito a nombre de los señores Agustina Bernal Bravo, Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y los sucesores de Jorge Raúl Ríos Bernal. Para tal efecto presentó los siguientes documentos:

1. Formulario Registral N° 02, suscrito por los propietarios del predio Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, y por el verificador responsable Pedro Calderón La Madrid, con la constancia de la falta de intervención de la condómina Magaly Frihorela Ríos Trujillo.
2. Partes judiciales cursados por el juez del 48° Juzgado Civil de Lima, en ejecución del exhorto librado por el de igual clase de Huánuco en el Expediente N° 1658-2000 seguido por Agustina Bernal Bravo, Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y tres de los sucesores de Jorge Raúl Ríos Bernal contra la cuarta sucesora de este último, doña Magaly Frihorela Ríos Trujillo, sobre División y Partición. Los partes judiciales contienen la conciliación aprobada judicialmente en virtud de la cual las partes acordaron adjudicarse el edificio construido en la avenida San Luis del distrito de San Borja, Lima, de la siguiente forma: i) el primer y segundo piso se adjudicaron a Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, ii) el tercer piso se le adjudicó a Magaly Frihorela Ríos Trujillo, iii) el cuarto, quinto y sexto piso se adjudicaron a Rafael Ríos Bernal.
3. Memoria descriptiva de la edificación, en documento distinto al FOR.
4. Informe Técnico de Verificación suscrito por el verificador responsable Calderón La Madrid, contenido en copia simple del formato aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.
5. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Borja.
6. Reglamento Interno de la edificación.
7. Certificado de numeración de finca N° 7822 del edificio, emitido por la mencionada Municipalidad.
8. Carta notarial cursada a doña Magaly Frihorela Ríos Trujillo por los condóminos Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, convocándola a una reunión de propietarios del edificio de la avenida San Luis (San Borja, Lima) para el 27.10.2004, cuya agenda sería acordar la regularización de la edificación y del régimen de propiedad exclusiva y común del edificio.

9. Acta de la reunión de propietarios llevada a cabo el 27.10.2004, extendida de fojas 1 a 3 del libro de actas de la junta de propietarios legalizado por el notario de Lima Francisco Banda Gonzáles en fecha 12.11.2001, en copia certificada por la notario de Lima Rosalía Mejía Rosasco.
10. Publicaciones del extracto de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios en la reunión del 27.10.2004, efectuadas en el diario oficial "El Peruano" y en el diario "El Nacional".
11. Planos de ubicación, de distribución y de independización, así como el esquema de localización del predio, suscritos por los propietarios y por el verificador responsable.

En vía de subsanación fueron presentados: i) documento con las firmas de Rafael y Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, legalizadas notarialmente, en el que se consignan los valores de cada una de las secciones en que se divide el edificio; ii) Constancia Tributaria N° 660-2005-MSB-GR-JSOC, mediante la cual la Municipalidad Distrital de San Borja declara que no existe deuda tributaria por concepto de impuesto predial; iii) parte judicial cursado por el Primer Juzgado Mixto de Huánuco mediante Oficio N° 1607-2000-1er.JM-HCO; iv) otros documentos técnicos, como planos y memoria descriptiva.

## **II. DECISION IMPUGNADA:**

El título fue objeto de diversas observaciones, efectuadas inicialmente por la Registradora Pública (e) Emelina Nelly Alarcón Cama mediante esquelas del 12.09.2005 y 12.10.2005. Reingresado el título subsanando los defectos advertidos, finalmente fue observado por el Registrador Público Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave, mediante esquila del 09.11.2005, cuyo texto literal es el siguiente:

### *"PARTES JUDICIALES:*

*Se observa discrepancia entre la fecha de certificación de los partes 23/02/2005 por el secretario del juzgado y la fecha del oficio dirigido al Juez de Lima para su diligenciamiento que indica 21/02/2005. Sírvase aclarar.*

### *PROPIETARIOS:*

*Sírvase considerar que para los casos que se solicite la regularización de una edificación que en conjunto pertenece a una pluralidad de copropietarios conforme consta de los asientos C0001 y C0002 de la partida electrónica N° 41905123, requerirá la intervención unánime*

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

*de todos ellos en la formulación de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno; en vista que dicha declaración y sometimiento a un régimen especial de propiedad formaliza un acto de disposición de la propiedad. Para dichos efectos sírvase considerar lo dispuesto por el inc. 1) Art. 971° CC que señala que los acuerdos deberán ser adoptados por unanimidad. En este sentido, sírvase presentar documento donde Magaly Frihorela Ríos Trujillo (co-propietaria según acuerdo de acta de conciliación) suscriba y ratifique el procedimiento de regularización de fábrica (FOR), independización y reglamento interno y anexos. En caso de ser menor de edad, sírvase proceder según las normas que rigen la patria potestad y/o tutela establecidas en los Art. 447° y 448° del Código Civil.*

*Se deja constancia que para el presente caso no es de aplicación lo dispuesto por el Cap. II, Título 1, Ley N° 27157 y Cap. I, Tit. II del D.S. N° 008-2000-MTC, que establecen las formalidades requeridas para el acuerdo de inicio del proceso de regularización cuando el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común se haya configurado de hecho con anterioridad al 21/07/1999. Por tanto, se reserva la presentación de la carta notarial, acta de junta del 27/10/2004 y publicación en el diario oficial de los acuerdos adoptados por los demás co-propietarios.*

*Sin perjuicio de lo expuesto, se procede a la calificación al presente título en los siguientes extremos:*

### REGLAMENTO INTERNO:

*Sírvase considerar que conforme al Art. 70° del RIRP, el acuerdo de designación de presidente de junta deberá ser aprobado siempre que exista pluralidad de propietarios y no copropiedad.*

### ADJUDICACION:

*Visto que con la adjudicación se extingue el régimen de co-propiedad sobre el terreno y edificación, dicho acuerdo deberá constar en instrumento público suscrito por la totalidad de los co-propietarios (acuerdo unánime), en el cual se indique la valorización de cada uno de los inmuebles adjudicados. Asimismo, de conformidad al D. Leg. 776 modificado por la Ley 27616, deberá acreditarse el pago del Impuesto Predial correspondiente al año en que se produjo la primera adjudicación vía judicial, es decir, del año 1995.*

*Se deja constancia que la presentación del PU y HR no son suficientes para acreditar el pago del referido impuesto (dejan constancia de la propiedad del inmueble y determinación de su ubicación), en tal sentido, sírvase adjuntar copia certificada notarialmente o autenticada*

por fedatario de esta oficina registral, de los recibos de pago del impuesto y/o Constancia de no Adeudos del año de las transferencias.

REINGRESO (29/09/2005):

• Respecto a las nuevas copias certificadas de fecha 02/11/2000, téngase en cuenta lo dispuesto por el Décimo Pleno del Tribunal Registral que señala: Primer Precedente.- "Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía" (Res. N° 032-2005-SUNARP/SA). Por tanto, para presente calificación no se toma en cuenta la copias certificadas presentadas al reingreso. A fin de subsanar la observación recaída en este extremo, sírvase presentar nueva resolución emitida por el juzgado de origen en la cual se rectifique la observación advertida.

• Considerando que Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo adquieren la copropiedad del inmueble inscrito en la P.E.N° 41905123, resulta indispensable la intervención en el FOR de todos los copropietarios y de sus cónyuges, en caso de ser casados, en razón de que mediante dicha declaración se formaliza un acto jurídico que importa disposición y no administración, por cuanto a través de la construcción se está modificando sustancialmente la composición del inmueble. (Res. N° 174-2001-ORLC/TR).

Por tanto, el procedimiento de regularización de edificación normado por la Ley N° 27157 y Reglamento D.S. N° 008-2000-MTC, SOLO PODRA REALIZARSE CON LA INTERVENCION DE TODOS LOS PROPIETARIOS, de conformidad al Art. 971° CC que señala textualmente: "Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1). Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él". En este sentido, la co-propietaria Magaly Frihorela Ríos Trujillo deberá refrendar (suscribir) la documentación presentada a efectos de inscribir la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.

• Para efectos de la liquidación y consecuente inscripción de la adjudicación, la valorización de cada uno de los inmuebles independizados deberá realizarse mediante instrumento público suscrito

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

*por todos los co-propietarios, v.gr. Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo.*

*• Téngase en cuenta que la declaración unilateral de prescripción del impuesto predial señalada al reingreso no resulta suficiente para acreditar su inexigibilidad, en todo caso deberá presentar "certificación municipal" que acredite que, a la fecha, el pago del referido impuesto se encuentra prescrito. Se deja constancia que dicho documento deberá ser suscrito por funcionario municipal competente.*

*Al respecto, sírvase considerar la Res. N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23/07/2004 que señala que el ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto.*

### *REINGRESO (31/10/2005):*

*i) En relación a los partes judiciales, téngase en cuenta que mediante Resolución N° 18 se dispone el LIBRAMIENTO de EXHORTO al juzgado de igual clase de turno de Lima que como se ordena en el Acta de Conciliación es a costo de las partes (pago de las tasas judiciales correspondientes). Por tanto, es plenamente aplicable lo dispuesto en el Décimo Pleno del Tribunal Registral en tanto que existe una resolución que dispone el libramiento del exhorto. Cabe precisar mediante Resolución N° 21 el juzgado desestimó el pedido de las partes en diligenciar personalmente el oficio que contiene el mandato judicial.*

*ii) Visto lo expuesto al reingreso, sólo se requerirá la intervención de los siguientes copropietarios - adjudicatarios: Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo. Consecuentemente, se mantiene la observación con las precisiones anotadas, por lo que deberá intervenir en el procedimiento de regularización de edificación, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno la co-propietaria Magaly Frihorela Ríos Trujillo.*

*iii) Considerando que la construcción de una edificación es el presupuesto necesario para que exista el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (Art. 67° y 71° RIRP.), y teniendo en cuenta que la fábrica recién se concluyó el año 1999, es decir, con posterioridad a la fecha del Acta de Conciliación Judicial que adjudica el inmueble -aún no edificado- por pisos, deberá ser necesaria la intervención de todos los co-propietarios de la edificación, de conformidad con el inc. 1) Art. 971 CC que exige unanimidad para introducir modificaciones al bien toda vez que la edificación importa un acto de disposición que afecta la composición del patrimonio. Por lo tanto, resulta necesaria la intervención de Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo en la declaratoria de fábrica,*

*independización y reglamento interno ya que mediante este proceso de regularización se está modificando la composición del inmueble. En este sentido, se reitera que para el presente caso no es de aplicación lo dispuesto por el Art. 6° Ley N°27157 y Art. 19° D.S. N° 008-2000-MTC que amparan la inscripción del procedimiento de regularización de edificación mediante uso de cartas notariales, publicaciones en el diario y demás, por cuanto dicho supuesto sólo se configura cuando el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común PRE-EXISTA DE HECHO. Al respecto, sírvase considerar el criterio seguido por el Tribunal Registral en Res. N° 270-2005-SUNARP-TR-L. Por todo lo expuesto se sigue manteniendo sin calificar los documentos indicados en la esquila de observación anterior.*

*iv) Habiéndose dado acuse que la zonificación residencial compatible R-5, efectuado el comparativo entre los parámetros del proyecto y el normativo, sírvase constituir carga respecto al PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE que según el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA es de 30%, siendo el del proyecto de 21.41%.*

*v) De otro lado, respecto a la designación del presidente de la junta de propietarios sírvase considerar lo dispuesto por el Art. 145° D.S. N° 008-2000-MTC que establece: "El reglamento interno contendrá obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento". Aclarar.*

*vi) El valor de los inmuebles adjudicados deberá indicarse mediante instrumento público suscrito por los copropietarios del inmueble de conformidad a lo dispuesto por el Num. III del Título Preliminar del TUO. Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 853° CC.*

*vii) En vista que el causante falleció el 18/09/1992, el pago del impuesto predial corresponde a la Sucesión de Raúl Ríos Bernal conforme dispone el Art.9° DS.N° 156-2004-EF, Art. 660° y 871° Código Civil. En este sentido, sírvase acreditar el pago del impuesto predial del año que corresponde a la adjudicación y a nombre de los transferentes, es decir, la Sucesión Raul Ríos Bernal.*

*viii) En vista que Giovanna Marisa Berrospi Carnero y Ruth Genoveva Sotil Cortavarria intervienen declarando estar conformes con todo lo actuado, se procederá de conformidad con el 2do. párrafo del Art. 74° RIRP. según el cual, en los casos que en la declaratoria intervengan ambos cónyuges 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 acredite que el bien mantiene la condición de propio. Aclarar.*

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

*Se deja constancia que las observaciones anteriormente anotadas son formuladas de conformidad con la Ley N° 27157 y su Reglamento el DS.N° 008-2000-MTC y Art.40° TUORGRP y demás normatividad aplicable.*

*Base Legal: Art. III, V, VI TP RGRP; Art. 67°, 71°, 74° RIRP; Art. 6°, 19°, 25°, 64°, 134°, 145°, 153° DS.N° 008-2000-MTC; Cap.II, Tit .I Ley N° 27157, Cap. I, Tit. II del D.S. N° 008-2000-MT; Num. 5.0 del Art. III-X-3 del RNC; D.Leg. 776; Arts. 447°, 448°, 660°, 853°, 871°, 971°, 315°, 1035°, 2010° CC; Art. 32° y 40° RGRP.*

*Derechos Pendientes de Pago S/. 3,216.70 (sujeto a variación). Lunes, 09 de Noviembre de 2005.”*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Olivera Torres interpuso recurso de apelación en fecha 04.11.2005, mediante escrito autorizado por la abogada Rosa Catalina Hidalgo Quevedo. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. El mismo título fue presentado anteriormente bajo el número 381122-2004, el que fue observado sólo para que se cumpla con el trámite del exhorto y se adjunte documento con firmas legalizadas en el que se consignen los valores de los bienes adjudicados. En ningún momento se advirtió de la discrepancia entre la fecha del oficio del juez y la de las copias certificadas de las piezas procesales.
2. Sin embargo, al calificar el título apelado, se han efectuado observaciones adicionales, cuyas subsanaciones han sido rechazadas.
3. La mencionada discrepancias de fechas es responsabilidad del juzgado y, además, no fue observado por el juez exhortado.
4. La adjudicación de secciones determinadas (pisos) del edificio de la avenida San Luis, en San Borja, Lima, a diversos propietarios originó un régimen de propiedad horizontal, para cuya regularización es necesario que se inscriba la declaración de fábrica de la edificación.
5. Los valores de las secciones adjudicadas han sido consignados en el documento con firmas legalizadas presentado en vía de subsanación.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

El predio objeto de regularización se encuentra inscrito en la partida 11744076 del Registro de Predios de Lima (RPL).

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez.

De los actuados se desprende que la controversia se centra en determinar:

1. Si constituye motivo de observación que el oficio con que el juez se dirige al Registro tenga fecha anterior a las copias que conforman el parte judicial remitido con dicho oficio.
2. Si la adjudicación a favor de diversos condóminos de secciones del edificio sujeto a condominio, aprobada judicialmente, configuró de hecho un régimen de propiedad exclusiva y común. El análisis determinará si es posible que dicho régimen *de facto* se configure cuando la transferencia dominical de las secciones exclusivas ocurre luego de la entrada en vigencia de la Ley N° 27157. También deberá analizarse si la declaración de fábrica constituye acto de disposición, que exige por esa razón la intervención de todos los cónyuges o propietarios.
3. Aspectos derivados de estas cuestiones son: i) si cabe la existencia de junta de propietarios; ii) si la adjudicación de las secciones debe estar contenida en instrumento público distinto al parte judicial, que contenga además la valorización de las secciones adjudicadas; iii) si corresponde acreditar el pago del impuesto predial, o si –en defecto de prueba del pago- puede considerarse extinguida la obligación tributaria por la sola comprobación del transcurso del plazo prescriptorio; iv) si la intervención de las cónyuges de los hermanos Ríos Bernal en el procedimiento de regularización debe dar lugar a aplicar el artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios.
4. Si corresponde la extensión de carga por incumplimiento del parámetro edificatorio referido al área libre mínima.
5. Si existen supuestos de tacha sustantiva o incumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por las normas legales aplicables a los actos o derechos cuya inscripción se solicita.

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

6. Cuál es el monto de la liquidación definitiva de derechos registrales devengados por el título alzado.

### VI. ANALISIS:

1. Consta del asiento C-3 de la ficha 292434 (hoy partida 41905123) del RPL que los esposos Raúl Ríos Chacón y Agustina Bernal Bravo adquirieron el predio a que se refiere el título apelado. Fallecido el señor Ríos, fueron declarados como sus herederos su cónyuge y sus hijos Ernesto Rodolfo, Rafael y Jorge Raúl Ríos Bernal. A la muerte de este último fueron declarados como sus sucesores su cónyuge Mercedes Janet Valdivieso Trujillo y sus hijos Admer Raúl y Romina Isabel Ríos Valdivieso, y Magaly Frihorela Ríos Trujillo. Por ello, registralmente, el predio aparece inscrito todavía como lote de terreno a nombre de Agustina Bernal Bravo (62.50%), Ernesto Rodolfo (12.50%) y Rafael Ríos Bernal (12.50%), y de Mercedes Janet Valdivieso Trujillo y sus hijos Admer Raúl y Romina Isabel Ríos Valdivieso, y Magaly Frihorela Ríos Trujillo (3.125% cada uno).
2. Sin embargo, aparece de los partes judiciales que conforman el título alzado, que el 22.11.1994 Magaly Frihorela Ríos Trujillo (representada por su madre Yenny Luz Trujillo Rubín) fue demandada por todos sus demás condóminos, para dividirse y partirse el patrimonio de la sucesión de Raúl Ríos Chacón. El proceso se tramitó ante el Primer Juzgado Mixto de Huánuco, como Expediente N° 509-94, y concluyó con la resolución judicial que aprobó la conciliación arribada entre las partes, en virtud de la cual se acordó la adjudicación de diversos bienes a favor de todos los condóminos, entre los cuales se encontraba el edificio inscrito en la ficha 292434.
3. Conforme a la partición practicada judicialmente, sobre el terreno inscrito en la ficha 292434 existe un edificio de 06 niveles, adjudicados así: i) el primer y segundo piso para Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, ii) el tercer piso para Magaly Frihorela Ríos Trujillo, iii) el cuarto, quinto y sexto piso para Rafael Ríos Bernal. Cabe indicar que en la conciliación no se indicaron los valores de cada uno de los bienes divididos y partidos.
4. Los partes judiciales que contienen las piezas procesales necesarias para inscribir la adjudicación en el RPL fueron remitidos por el juez de la causa mediante Oficio N° 461-2005, fechado el 21.02.2005; sin

embargo, las copias certificadas de dichas piezas procesales están fechadas el 23.02.2005. A criterio del Registrador, esta discordancia cronológica constituye un defecto formal subsanable, por lo cual ha requerido una resolución aclaratoria.

5. El artículo 2010° del Código Civil (CC) exige que la inscripción se practique en mérito a *título* que conste en *instrumento público* (salvo disposición en contrario), exigencia conocida como principio de titulación auténtica o de instrumentación pública. El artículo 7° del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define al *título* como el *documento* o documentos en que se *fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible* (es decir, que contenga la causa de tal derecho o acto) y que, *por sí solos*, acrediten fehaciente e indubitadamente su *existencia* (esto es, que brinde certeza sobre la existencia de aquellos).
6. Las mencionadas características de un título para efectos registrales las proporciona el instrumento público, es decir, el autorizado por notario o por funcionario público en ejercicio de sus funciones (incluidos los magistrados del Poder Judicial), como lo establecen los artículos 23° del Decreto Ley N 26002 – Ley del Notariado y 235° del Código Procesal Civil (CPC), por las especiales características de matricidad y observancia rigurosa de las normas que rigen su producción. El documento de origen judicial es, entonces, auténtico o público, pues produce certeza, por sí mismo, acerca de la existencia y validez de la decisión judicial.
7. Los incisos c) y d) del artículo 32° del TUO del RGRP disponen que la calificación registral comprende el examen de la *formalidad* del título y la comprobación de que los *documentos* que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. El examen de la formalidad documental y de la observancia del ordenamiento legal en la confección del documento no constituye un fin en sí mismo, sino que busca generar certeza en el Registrador en el sentido que el documento (y el acto o derecho en él contenido) es válido y auténtico. De esto se desprende que no todo defecto, infracción o incumplimiento de las formas legalmente determinadas configura un supuesto de denegación de inscripción, pues no puede llevarse el respeto a las mismas a un

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

paroxismo tal que el mínimo error u omisión acarree la ineficacia del título como documento inscribible. A la luz de esta idea, cabe examinar si el defecto advertido por el Registrador *A Quo* aludido en el fundamento 4 de la presente, impide que los partes judiciales hagan fe por sí mismos acerca de la existencia del proceso, de la identidad del juez y de la validez de la adjudicación aprobada por éste.

8. A criterio de esta Sala, la incompatibilidad de fechas advertida por el Registrador no perjudica en absoluto la idoneidad formal del parte judicial como título inscribible, puesto que el defecto de fechas entre el oficio y la constancia de certificación de las copias no cambia el hecho que el proceso judicial del cual deriva existe, que la adjudicación en vía de conciliación y la decisión aprobatoria de la misma también existen, y que la orden de cursar los partes para efectos de inscripción ha sido expedida. Esta conclusión está reforzada por el hecho de que la apelante presentó el parte originalmente cursado por el Juez de Huánuco, que contiene idénticos documentos a los que conforman el nuevo parte diligenciado por el Juez exhortado de Lima. En suma, ***pese a la discrepancia cronológica anotada, el documento judicial satisface los requisitos exigidos por el citado artículo 7° del TUO del RGRP, es decir, permite concluir que en él está contenido inmediata y directamente el derecho de propiedad de los adjudicatarios, y por sí solo acredita fehaciente e indubitadamente su existencia.*** Consiguientemente, se revoca este extremo de la observación.
9. En cuanto al segundo extremo en controversia, se tiene que en virtud de la conciliación aprobada por el juez, se adjudicaron a tres de los condóminos diversas secciones del edificio levantado en el lote inscrito en la ficha 292434. El título judicial no sólo acredita el fin del condominio y el derecho de propiedad de los hermanos Ríos Bernal y de su sobrina Magally Ríos sobre los diversos pisos del edificio, sino que pone en evidencia la inexactitud registral contenida en los asientos C-1 y C-2 de la partida 41905123: los propietarios del predio ya no son todas las personas que aparecen en dichos asientos, sino únicamente los adjudicatarios antes referidos. Consecuentemente, es insostenible la tesis del Registrador *A Quo* en el sentido que el predio aún se encuentra sujeto a condominio, y que por ende es exigible la intervención unánime de todos los copropietarios, especialmente de la señorita Ríos Trujillo.

**10.** De otro lado, el inferior en grado rechaza la viabilidad del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 27157 (en adelante *la Ley*), y los artículos 19° al 23° del Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (en adelante *el Reglamento*), porque, encontrándose todavía el edificio sujeto a condominio, el régimen de propiedad exclusiva y común no preexiste a la entrada en vigencia de la Ley, es decir, no se configuró de hecho antes del 20.07.1999.

La referida postura es manifiestamente errónea a tenor de lo señalado en el fundamento anterior, porque: i) del título judicial acompañado fluye que el edificio no está sujeto a condominio, pues éste se extinguió por adjudicación del mismo, en secciones determinadas, a diversas personas; y ii) la adjudicación de las secciones ocurrió el 25.05.1995, por lo que el régimen de propiedad exclusiva y común “de hecho” a que alude el Registrador *A Quo* satisfaría el hipotético requisito de preexistir antes de que rija la Ley. Pero, sobre todo, la tesis de la preexistencia resulta arbitraria, discriminatoria y ajena a todo criterio de razonabilidad.

**11.** En efecto, ninguna disposición legal vigente o precedente de observancia obligatoria restringe la aplicación del procedimiento de regularización de edificaciones para aquellos regímenes de propiedad exclusiva y común existentes de hecho antes del 20.07.1999. Al no existir ninguna distinción legal, el criterio adoptado por el inferior en grado es arbitrario porque constituye una decisión que no descansa en norma legal positiva, exigencia que forma parte del derecho constitucional y legal a un debido procedimiento, el cual comprende la motivación y fundamentación de toda decisión de la Administración<sup>1</sup>. Dicha fundamentación deberá invocar, necesariamente, las normas de derecho positivo que contengan la hipótesis y la consecuencia aplicables al caso concreto, en virtud del principio de legalidad a que se refiere el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> El inciso 5) del artículo 139° de la Constitución contempla el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, exigencia que el Tribunal Constitucional ha interpretado que se extiende a todo tipo de decisión del Estado expedida en un procedimiento. En el caso del procedimiento administrativo, la motivación del acto administrativo forma parte del principio o derecho de un debido procedimiento, por disposición del numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

<sup>2</sup> Al respecto, Francisco CHAMORRO BERNAL sostiene que “La fundamentación es inherente a la idea de (resolución) así como al carácter público del (procedimiento), y comporta que la resolución dictada (...) se base en la ley adecuada al caso y no contenga elementos arbitrarios o irracionales,

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

12. La tesitura del inferior en grado es también discriminatoria, en la medida que trata en forma desigual a los iguales, pues igual necesidad de formalizar su derecho dominical tiene el propietario que adquirió antes de la vigencia de la Ley una sección exclusiva en un edificio no independizado y carente de reglamento interno, como el que adquirió una sección similar después de la vigencia de la Ley. Por la misma razón, la mencionada tesis del inferior en grado resulta también irrazonable, considerando además que el propósito de la Ley fue instaurar un régimen “permanente” de regularización de edificaciones, al posibilitar que las construcciones levantadas sin licencia de obra luego del 20.07.1999 pudieran igualmente ser “formalizadas”, como lo establece el artículo 108° del Reglamento de la Ley. De ese modo, quienes adquirieron secciones de un edificio construido después del 20.07.1999 sin la autorización administrativa municipal correspondiente, y requieran regularizar el régimen de propiedad exclusiva y común de hecho, pueden acogerse válidamente al procedimiento disciplinado por el artículo 6° de la Ley y los artículos 19° al 23° del Reglamento. Por último, la irrazonabilidad del criterio asumido por la primera instancia se pone de manifiesto porque obliga a los propietarios a acudir a la vía judicial como única alternativa para regularizar el régimen dominical de propiedad horizontal, cuando dicha vía es un escenario que la Ley pretende obviar en cuanto sea posible.

Por todo lo expuesto, corresponde revocar el extremo de la observación bajo análisis.

13. La Sala manifiesta también su criterio divergente en cuanto a la concepción de la **declaración de fábrica** como un acto dispositivo, pues estima que se trata de un **acto de administración**. Conforme a los artículos 27° de la Ley y 2°.3 de su Reglamento, la declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de la *existencia* de una edificación. Evidentemente, la construcción pre-existe a dicha declaración, ya tiene entidad física, y sólo resta seguir los procedimientos legalmente establecidos para conocer su “identidad, naturaleza y circunstancias”<sup>3</sup>,

---

siendo arbitraria una resolución cuando carece de motivación o la misma es ajena al ordenamiento jurídico” (*La tutela judicial efectiva*, Barcelona, Bosch, p. 241).

<sup>3</sup> La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo *reconocer* proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: “Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias”.

es decir, para hacer constar en el Registro cuáles son las características físicas de dicha edificación, y si ésta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia. Lo señalado es de suma trascendencia para nuestro análisis, porque nos lleva a una conclusión inevitable: aunque la declaración de fábrica (es decir, su reconocimiento legal) no se haya efectuado, **la construcción ya existe, y el hecho de que el Registro u otra entidad administrativa no contenga ninguna información sobre ella, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos.** Bajo esta perspectiva, es indiscutible que al efectuar la declaración de fábrica no se “modifica sustancialmente la composición del predio”, pues esta “modificación sustancial” ocurrió con motivo de la construcción.

14. En efecto, diversas normas jurídicas asumen implícitamente dicho criterio. Así, el artículo 96° del Reglamento de las Incripciones del Registro de Predios establece que es inscribible la venta de un predio en mérito a un título en que se haya consignado que también es objeto de la transferencia la *edificación no inscrita*. Igualmente, el artículo 6°.1 de la Ley dispone que el inicio del proceso de regularización de edificaciones se acuerda por mayoría simple de *todos los propietarios de departamentos* (que pertenecen, obviamente, a un edificio ya construido que carece de declaración de fábrica y de reglamento interno). Por último, la existencia de una edificación no puede ser negada ni siquiera en los casos en que ésta se haya levantado con infracción a los parámetros urbanísticos y edificatorios, situación que sólo da lugar a extender cargas técnicas en la partida del predio edificado. Así, legalmente, el reconocimiento o ejercicio del derecho de propiedad sobre una edificación no está supeditado a que se declare la fábrica correspondiente.
15. De esa forma, cuando el propietario del predio realiza la declaración de fábrica no “dispone” de derecho alguno, y su patrimonio no sufre menoscabo, pues cualquier egreso de recursos de su patrimonio ocurrió en un momento muy anterior, cual fue el de adquirir los bienes y pagar los servicios necesarios para levantar la edificación. A la luz de estas ideas, es absolutamente insostenible que la declaración de fábrica constituya un “acto dispositivo”.

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

Existen dos razones adicionales. La primera, porque en la inmensa mayoría de casos de regularización de edificaciones, la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción. Ello es más evidente en los casos en que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el nuevo propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio. La segunda razón estriba en que, por efecto de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del CC, los materiales de construcción que adhieran materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, **la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.** Visto así el asunto, podría afirmarse sin más que cualquier persona distinta al propietario podría realizar la declaración de fábrica, pues dicho acto siempre aprovechará al propietario del suelo. Sin embargo, el artículo 27° de la Ley legitima únicamente al propietario para instar el reconocimiento de la edificación.

16. Esa legitimación no es arbitraria, sino que guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 889° del CC, en cuanto establece la regla según la cual los bienes integrantes (en nuestro caso los materiales de construcción o la edificación) siguen la suerte del bien al que se han unido (el suelo), la ley o el contrato pueden autorizar su diferenciación o separación. Considerando que una edificación es susceptible – legalmente- de separarla en secciones (departamentos, casas en copropiedad, tiendas, oficinas, etc.), y que la propiedad del suelo es diferenciable del dominio de la edificación cuando media un derecho real de superficie, es evidente que se trata de bienes separables del suelo, y por ende las partes diferenciadas pueden ser objeto de derechos pertenecientes a distintos titulares. Por ello, permitir que cualquier persona distinta al dueño del suelo declare la fábrica levantada sobre éste daría lugar a potenciales conflictos, al no poder establecerse con certeza si dicha declaración se efectúa en interés del propietario del suelo, o para proteger el interés propio que el declarante tiene sobre la edificación. Para conjurar este peligro (y no porque se trate de un acto dispositivo que sólo pueda ser otorgado por su titular), la Ley ha optado

por autorizar que el reconocimiento legal de la existencia de una edificación sólo pueda ser realizado por el propietario del suelo.

17. Si la declaración de fábrica no es un acto dispositivo, entonces se trata de un **acto de administración**, tal como lo reconoce en nuestro país Gonzáles Barrón<sup>4</sup> y en la doctrina comparada Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida<sup>5</sup>. En los supuestos de edificaciones que forman parte de una comunidad de bienes (cuyas modalidades en nuestro ordenamiento son la copropiedad y la sociedad de gananciales), **la calificación de mero acto de administración lleva a sostener que la declaración de fábrica pueda ser realizada por la mayoría de copropietarios en el caso de un predio sujeto a copropiedad, y por cualquiera de los cónyuges tratándose de un bien conyugal, en aplicación del artículo 971° inciso 2) del CC.** Debe precisarse que si bien el artículo 313° del Código Civil establece que la administración del patrimonio conyugal corresponde a ambos cónyuges, esta norma ha de entenderse referida a los actos de trascendencia para los intereses de los cónyuges, y no para todos y cada uno de las actuaciones, pues esto último tornaría superlativamente engorrosa la adopción de decisiones. Considerando que, como hemos sostenido (y como lo reconoce la doctrina, según veremos en las citas subsiguientes), el acto de declaración de fábrica realizado por un solo cónyuge en nada incide sobre el patrimonio conyugal ni sobre la condición de social que tiene el predio construido, esta Sala estima que no corresponde aplicar el citado artículo 313°, sino el inciso 2) del artículo 979° del Código Civil.

Sobre esta cuestión Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill sostienen que “a los efectos del Registro de la propiedad, dado que la inscripción de la obra nueva es un beneficio, ello requiera trato favorable, pues lo demás son relaciones internas entre los condueños y problemas indemnizatorios o de otra índole, extraños al Registro. Por eso, **es sostenible que en éste se ha de proceder a inscribir la obra nueva**

---

<sup>4</sup> Gunther H. GONZALES BARRON: *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Lima, 2002, Jurista Editores, p. 514.

<sup>5</sup> Los citados autores sostienen que la declaración de fábrica que se limita a narrar la descripción física de una edificación no tiene carácter de acto jurídico, por lo tanto no quita ni atribuye derechos, y es en realidad una reseña de datos de mero contenido descriptivo o inmatriculatorio, pues las modificaciones o adiciones en los derechos se producen al amparo de las reglas de la accesión (José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona, José Ma. Bosch Editor S.A., 1984 (Reimpresión de 1991), 2da. ed., Tomo III bis (Derecho Inmobiliario Registral), p. 79).

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

**solicitada por uno o varios condueños**<sup>6</sup>. Gonzáles Barrón señala, con referencia al régimen español y con cita de Peña Bernaldo de Quirós, que:

“... sería procedente el *acuerdo de la mayoría en caso de la copropiedad*; siendo que respecto de un edificio construido sobre una finca a nombre de ambos esposos, con carácter ganancial, *se permite que la declaración pueda ser hecha por uno sólo de los cónyuges*, puesto que *la obra es una circunstancia de hecho que no implica alteración alguna en el régimen del inmueble ganancial. No veo porque en el Perú no se pueda aplicar idéntico criterio*”<sup>7</sup>

18. En cuanto a la primera de las cuestiones vinculadas a la que acabamos de dilucidar (señaladas en el numeral 2 de la sección V de la presente), se tiene que **la conformación de la junta de propietarios y la elección del presidente de ella son actos válidos, por existir pluralidad de propietarios de las secciones exclusivas**, tal como lo prescribe el artículo 145° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), razón por la que se revoca el extremo de la observación correspondiente.
19. En lo tocante a la exigencia de instrumento público adicional que contenga la adjudicación de los predios con indicación de sus valores individuales, en el fundamento 8 de la presente la Sala ha establecido que el parte judicial presentado contiene el derecho de propiedad de los hermanos Ríos Bernal y de su sobrina Ríos Trujillo sobre las diversas secciones del edificio adquirido por división y partición conciliatoria aprobada judicialmente, la misma que, por disposición del artículo 328° del CPC, surte el mismo efecto que la sentencia que tiene la autoridad de la cosa juzgada. Además, dicho documento hace fe por sí mismo acerca de la existencia y validez de tales derechos, por lo que constituye instrumento pleno para el ejercicio de los derechos allí contenidos, así como para su inscripción en el Registro que corresponda, como lo dispone el artículo 329° del CPC. Por todo ello, resulta una exigencia injustificada que se pretenda la celebración de un nuevo convenio de

---

<sup>6</sup> Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

<sup>7</sup> *Op. cit.*, p. 514.

división y partición contenido, esta vez, en escritura pública, cuando existe plena certeza acerca de que dicho convenio ya existe y es válido.

20. Sobre el mismo tópico, pero con referencia al requerimiento del Registrador de que se consignen los valores de los predios adjudicados, esta Sala no concuerda con dicha exigencia, toda vez que la extinción del condominio por división y partición supone una permuta de cuotas ideales entre los condóminos, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican, como lo dispone el artículo 983° del CC. ***La validez de la permuta presupone acuerdo de los permutantes sobre las cosas que se intercambian recíprocamente, presumiéndose que todas ellas tienen igual valor de cambio para cada adjudicatario.*** Por ello, si bien el artículo 1603° del mismo Código dispone que la permuta se rige por las disposiciones legales sobre la compraventa en cuanto fueran aplicables, la Sala entiende que no es aplicable el elemento de validez contractual referido al precio o valor de los bienes permutados, pues de lo contrario no existiría diferencia sustancial entre la permuta y la compraventa, al exigir ambas valorizar los bienes en dinero. A mayor abundamiento, por tratarse de un título de origen judicial, no puede cuestionarse la validez del acto de partición, a tenor del ya citado artículo 328° del CPC, del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS<sup>8</sup> y del segundo párrafo del artículo 2011° del CC<sup>9</sup>. Consiguientemente, se revoca el referido extremo de la observación.

Ahora, ***para efectos de la liquidación de los derechos registrales la adjudicación debe considerarse como acto invalorado de***

---

<sup>8</sup> **Art. 4°:** Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, ***en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances,*** bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

(...) ***No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución,*** ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

<sup>9</sup> **Art. 2011°:** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

***Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.*** De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

**transferencia**, por lo que deberá tenerse en cuenta este aspecto al momento de efectuar la liquidación definitiva de derechos registrales.

21. Con referencia al extremo en que el *A Quo* ha solicitado se acredite el pago del impuesto predial, de la Constancia Tributaria N° 660-2005-MSB-GR-JSOC presentada por la apelante aparece que la Municipalidad Distrital de San Borja consideró al fallido Ríos Chacón como obligado tributario por dicho impuesto *hasta el año 1995*, y que dicho obligado no mantiene deuda por tal concepto respecto al predio inscrito en la ficha 292434<sup>10</sup>. De esta declaración puede inferirse que la Municipalidad de San Borja consideró como obligados tributarios a los sucesores del señor Ríos Chacón por lo menos desde el ejercicio fiscal 1996, por lo cual en 1995 (año en que se produjo la división y partición) el único deudor tributario era el señor Ríos Chacón. Considerando que el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776, cuyo texto fue sustituido por el Decreto Legislativo N° 952, dispone que se acredite el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en que se produjo la transferencia (en nuestro caso 1995), se tiene que la referida Constancia Tributaria acredita de modo indubitable que el impuesto predial del año 1995 está cancelado. Por lo tanto, se revoca también este extremo de la observación.

En cuanto a la cuestión vinculada a la prescripción de la obligación tributaria, carece de objeto pronunciarse sobre la misma, toda vez que esta Sala considera extinguida dicha obligación por efecto de su pago.

22. Con referencia a la cuestión sobre la condición de sociales que tendrían los bienes adjudicados a los hermanos Ríos Bernal por efecto de la intervención de sus cónyuges, consta del acta de conciliación judicial que en 1995 el edificio objeto de independización ya existía, pero se encontraba "... sin los acabados que permitan su habitabilidad de inmediato" (cláusula primera del acuerdo conciliatorio), por lo cual los adjudicatarios del edificio acordaron asumir "... los gastos de (...) instalación del ascensor, los servicios de agua y fluido eléctrico" (cláusula adicional del citado acuerdo). Por lo tanto, si bien en el FOR

---

requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

<sup>10</sup> Ello es incuestionable porque dicha entidad edil manifiesta que "*el contribuyente* (señor Ríos Chacón) *gozó del beneficio de deducción del 50 UIT de la base imponible para el cálculo del Impuesto Predial 1995 (...) en atención a su condición de pensionista, NO MANTENIENDO SALDO DEUDOR POR DICHO CONCEPTO*".

consta que la edificación fue terminada en mayo de 1999, esta declaración debe ser evaluada en el contexto de lo declarado en la conciliación judicial, es decir, que ***dicha fecha es la de conclusión de las obras que permitieron la habitabilidad del edificio***<sup>11</sup>, conclusión corroborada por el hecho de que en el rubro 4 del FOR el verificador responsable ha constatado que a la fecha el edificio ya reúne las condiciones de habitabilidad mínimas, pues cuenta con “pisos de losetas, de parquet, de cemento pulido y de terrazzo, puertas de madera, ventanas sistema TTX con lunas polarizadas, baños completos blancos y de color, instalaciones sanitarias empotradas, sistema de bombeo, agua fría y caliente, teléfono, pintura al temple” entre otros.

**23.** Conforme al artículo 310° del CC, 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. Esta es una regla de excepción al régimen general de la accesión, pues la propiedad de lo construido no pertenecerá al cónyuge propietario del suelo, sino que, por el contrario, el dominio del suelo es transferido, por efecto de la norma citada, a quienes construyeron. Se trata de una norma que busca proteger el patrimonio conyugal predial que, de ordinario, constituirá la vivienda familiar o producirá los frutos necesarios para el sostenimiento de la familia, por lo que es necesario que estas finalidades no sean perturbadas por la dualidad de titularidades que confluirían sobre el predio. De otro lado, resulta obvio que, una vez edificado, el suelo pasa a ser un bien de escasa o nula utilidad para el cónyuge propietario del mismo. No hay perjuicio económico tampoco para el cónyuge, toda vez que la norma le garantiza el pago del valor del suelo.

**24.** En estricto, la edificación que nos ocupa no ha sido costeadada con recursos de la sociedad conyugal ni levantada en suelo propio de los cónyuges, sino que se trata de una edificación construida por el causante de los adjudicatarios en suelo propio que ha sido objeto de algunas obras que han permitido su habitabilidad. Esta situación no corresponde, como es evidente, a la hipótesis del artículo 310° del CC; sin embargo, esta Sala estima que la *ratio legis* de la citada norma a que

---

<sup>11</sup> Al respecto, debe considerarse que, para efectos de los procedimientos de declaración de fábrica y o regularización de edificaciones regulados por la Ley, el artículo 2°.2 del Reglamento define a las

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

hicimos referencia en el considerando precedente, obliga a analizar si puede aplicarse el citado artículo 310° a la situación descrita y, en general, a cualquier supuesto que signifique ejecutar con recursos conyugales algún tipo de obra edificatoria en un edificio de propiedad de uno solo de los cónyuges.

**25.** No todas las construcciones revisten de trascendencia jurídica y técnica; de lo contrario, y llevando el caso al límite, la realización de cualquier obra nimia daría lugar a considerar el predio como conyugal, lo cual escapa a todo criterio de razonabilidad y proporcionalidad. Sobre el tema, el artículo 51° del Reglamento de la Ley contiene un catálogo de los diferentes tipos de obras de edificación, todas las cuales deben ejecutarse con la previa licencia de obra otorgada por la municipalidad competente, *a excepción de las obras de acondicionamiento y refacción*, como lo dispone el artículo 52° del mismo Reglamento. Por ello, esta Sala entiende que ***la ejecución de obras que signifiquen edificación nueva, remodelación, ampliación, modificación, reparación, puesta en valor y cercado torna aplicable el artículo 310° del Código Civil, es decir, convierten al predio en su integridad en un bien social.*** Situación similar es la de ejecución -con dineros sociales- de obras de habilitación urbana en terreno de uno de los cónyuges, tal como lo estableció este Colegiado en la Resolución N° 005-2006-SUNARP-TR-T.

**26.** Del acta de conciliación y del FOR presentados se advierte que la edificación fue construida por el causante de los adjudicatarios en suelo propio, sobre la cual se han ejecutado algunas obras de *acondicionamiento*<sup>12</sup>. La intervención de las cónyuges de dos de los adjudicatarios obedecería a que dichas obras han sido sufragadas con dinero conyugal.

Como se precisó en el considerando anterior, las obras de acondicionamiento carecen de trascendencia para el ordenamiento jurídico, muy al margen del valor que puedan tener. Por lo tanto, en el presente caso, no resulta aplicable el artículo 310° del CC, esto es, las secciones de propiedad exclusiva *acondicionadas con recursos*

---

edificaciones como “estructuras arquitectónicas que *requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad* para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.”

<sup>12</sup> En literal g) del artículo 51° del Reglamento de la Ley define el acondicionamiento como los “trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, *ejecución de acabados e instalaciones*”.

*conyugales* continúan siendo bienes propios de los cónyuges adjudicatarios, resultando aplicables los artículos 889° y 938° del CC en cuya virtud la propiedad de las obras de acondicionamiento le pertenece, por accesión, a dichos adjudicatarios, sin perjuicio de los reembolsos a que haya lugar.

27. Con relación al extremo de la observación relacionado a la carga por incumplimiento del área libre mínima, este Colegiado considera que, habiéndose culminado la edificación –como mínimo- en el año 1995, no puede sustentarse la denegatoria en una norma muy posterior como es el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 012-2004-VIVIENDA. Resulta contrario a toda lógica que se pretenda que una edificación construida varios años atrás satisfaga exigencias contenidas en normas recientemente expedidas. En consecuencia, considerando que pueden existir ordenanzas municipales que de algún modo hayan regulado los parámetros urbanísticos o edificatorios, en cuyo caso su validez y cognoscibilidad se circunscriben al ámbito territorial de la municipalidad que las expidió y que—obviamente- está fuera de conocimiento de esta Sala que tiene su sede en Trujillo, el Registrador *A Quo* deberá analizar si existe la infracción del parámetro referido al área libre mínima a la luz de las normatividad vigente a mayo de 1995, toda vez que, como se precisó en el fundamento 17, la fecha de culminación de la edificación indicada en el FOR está referida a la ejecución de las obras de refacción o acondicionamiento. En ese sentido, se deja sin efecto dicha observación, a fin de que el inferior en grado califique nuevamente la cuestión.

28. De otro lado, este Colegiado no advierte que el título adolezca de algún supuesto de tacha previsto por el artículo 42° del TUO del RGRP; sin embargo, encuentra que ***en el rubro 17 del FOR N° 02 presentado no consta la certificación y legalización notarial a que se refiere el artículo 2°.2 del Reglamento de la Ley***, en el sentido de haber tenido a la vista los siguientes documentos: i) el acta de la reunión de los propietarios del edificio sujeto a regularización, ii) la carta notarial cursada a la señorita Ríos Trujillo, iii) las publicaciones periodísticas del resumen de los acuerdos adoptados en la reunión, iv) el acta de junta de propietarios en que se eligió al presidente de la misma; y dando fe de

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

que la reunión se realizó dentro del plazo fijado por los artículos 6° de la Ley y 19° del Reglamento. Esta certificación constituye un requisito expresa y taxativamente previsto en el ordenamiento para la inscripción de la regularización del régimen de propiedad exclusiva y común, por lo que este Colegiado está habilitado para formular la observación correspondiente al amparo del literal c.2 del artículo 33° del TUO del RGRP.

29. Por último, en aplicación del Decreto Supremo N° 017-2003-JUS, la liquidación definitiva de derechos que la inscripción del título devenga es como sigue:

	<b>Acto inscribible</b>	<b>Calific.</b>	<b>Inscripc.</b>	<b>Total</b>
1	Declaración de fábrica (0.97% de UIT + 3/1,000 del valor de edific.)	32.00	1,529.54	<b>1,561.54</b>
2	Numeración de finca (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	<b>32.00</b>
3	Reglamento interno (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	<b>32.00</b>
4	Independización de 13 secciones exclusivas (1.55% + 0.39% de UIT por cada unidad)	663.00	169.00	<b>832.00</b>
5	Adjudicación de 13 unidades (por cada predio: 0.81% + 0.26% de UIT)	351.00	117.00	<b>468.00</b>
6	Junta de propietarios y designación de su presidente (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	<b>32.00</b>
7	Carga técnica (sólo si corresponde, conforme a última parte del fundamento 27) (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	<b>32.00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1,150.00</b>	<b>1,839.54</b>	<b>2,989.54</b>

De este monto debe detraerse la suma de S/.1,151.00 cancelados con el recibo 20186-2005, por lo cual el saldo pendiente de pago asciende a **S/.1,838.54 (mil ochocientos treintiocho y 54/100 Nuevos Soles)**, que la apelante deberá cancelar dentro de los 10 días hábiles siguientes. La Sala reitera que el monto señalado podrá ser inferior en la medida que el

Registrador *A Quo* determine la inexistencia de la carga técnica referida al área libre mínima.

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

## **VII. RESOLUCION:**

**PRIMERO: REVOCAR** las observaciones formuladas al título alzado por los Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Dres. Emelina Nelly Alarcón Cama y Edgar Sergio Paredes Aldave; y **DISPONER QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE**, siempre que se subsane el defecto advertido en el fundamento 28 de la presente.

**SEGUNDO: MODIFICAR LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE DERECHOS** emitida por el Registrador Público de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave; y **ESTABLECER EN S/.1,838.54 (mil ochocientos treintiocho y 54/100 Nuevos Soles)** el monto de los derechos registrales que deberá cancelar la apelante en el plazo de 10 días de notificada con la presente, con la precisión a que se refiere el considerando 27 de la presente.

**Regístrese. Comuníquese.**

**HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ**  
Vocal del Tribunal Registral

## **VOTO SINGULAR DEL VOCAL DR. ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ:**

Si bien comparto la decisión de no considerar como bienes sociales a las secciones exclusivas adjudicadas a los hermanos Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, considero que aquélla debería descansar en que las obras de refacción realizadas con dineros conyugales en una edificación de

## RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

propiedad de uno sólo de los cónyuges constituye un supuesto distinto al regulado por el artículo 310° del CC.

En efecto, la hipótesis del aludido artículo consiste en el levantamiento de una construcción en suelo perteneciente a uno de los esposos. Si bien la *ratio legis* de la norma busca proteger al patrimonio conyugal en los términos establecidos en el fundamento 23 de la presente Resolución, no debe perderse de vista su carácter de norma especial y, sobre todo, de norma que impone una privación legal del derecho de propiedad que tiene el cónyuge sobre el suelo, tanto así que el reembolso del valor del suelo se difiere para el momento en que se liquide la sociedad de gananciales, lo cual puede ocurrir con la muerte del propietario del suelo. Por ello, creemos que dicho reembolso no compensa adecuada ni oportunamente tal privación.

Como se advierte, el citado artículo 310° restringe seriamente el derecho de propiedad del cónyuge sobre el suelo, por lo que resulta de aplicación el artículo IV del Título Preliminar del CC en cuanto hace inaplicable por analogía las normas que restringen derechos. En consecuencia, sostenemos que por vía analógica no puede extenderse la consecuencia jurídica del artículo 310° a supuestos que no corresponden, en estricto, a su hipótesis normativa.

En ese orden de ideas, mi opinión es que el artículo 310° regula exclusiva y excluyentemente los casos de construcciones realizadas a costa del caudal social en terreno de propiedad de uno de los cónyuges. Obviamente, comparto el criterio asumido en el fundamento 25 de la Resolución, en el sentido que sólo las edificaciones que revistan de trascendencia jurídica y técnica (esto es, las de edificación nueva, remodelación, ampliación, modificación, reparación, puesta en valor y cercado) –y no cualquier edificación- que se realicen en suelo propio de uno de los cónyuges, son las que deben dar lugar a considerar como social el predio. Las obras de escasa o nula importancia (como las de refacción o acondicionamiento) que se realicen en el terreno de uno de los cónyuges pertenecerán igualmente a este último, sin menoscabo –claro está- de los reembolsos a que haya lugar.

Por lo señalado, opino que en todos los casos de edificaciones (con o sin trascendencia jurídica y técnica) realizadas a costa del patrimonio conyugal en un edificio de propiedad de uno de los esposos, deberá aplicarse el artículo 938° del CC, concordado con el artículo 889° del mismo Código, es decir, la propiedad de las obras ejecutadas corresponderá al cónyuge dueño

del edificio, quien deberá reembolsar el valor de las mismas –si corresponde- a la sociedad conyugal.

**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ**  
**Vocal del Tribunal Registral**



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintisiete de enero del dos mil once.

**APELANTE : MIRTA GRISELDA MAGALLANES CASTRO**  
**TITULO : 632000-2010**  
**INGRESO : 478-2010**  
**PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**  
**REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN DE ERROR REGISTRAL**  
**SUMILLA(S):**

#### ***Titularidad de la edificación descrita en el Registro***

*En aplicación de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887 y 938 del Código Civil, y la propiedad de la edificación descrita en el rubro B (Descripción del inmueble) de la partida registral corresponde a quien aparezca como propietario del suelo en el rubro C (Títulos de dominio). No procede hacer referencia a la titularidad de la edificación en el rubro B.*

#### ***La declaración de fábrica como acto de administración***

*La declaración de fábrica tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo que tratándose de un predio perteneciente a una comunidad de bienes puede ser realizada por cualquiera de los cónyuges o por la mayoría de copropietarios, según sea el caso.*

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

La señora Magallanes solicitó la rectificación del error registral incurrido al extender el asiento 03 de la partida P03194430 del Registro de Predios de Lima, bajo el entendido que en dicho asiento se omitió precisar que a declaratoria de fábrica “es a favor de Bernardo Magallanes Ávalos y su esposa María Consuelo Castro Saavedra dispuesto así por EMADI PERÚ”, datos que aparecen en el título archivado 5264 del 20.10.1980 que sustenta el referido asiento 03. Para tal efecto presentó una solicitud simple.

# RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

## II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue objeto de tacha decretada por la Registradora Pública Clotilde S. Jo Luza, mediante esquila del 06.09.2010, cuyo texto literal es el siguiente:

*“1.- De conformidad con el principio de legalidad, contenido en la Norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Así mismo, el art. 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros 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*

*2.- Mediante el presente título se solicita la rectificación de la inscripción contenida en el asiento 3 de la partida electrónica N° P03194430, aduciendo que en la inscripción solo se ha consignado en la declaratoria de fábrica a Bernardo Magallanes Avalos, cuando en la solicitud y título a inscribir se consigna que la declaratoria de fábrica es a favor de Bernardo Magallanes Avalos y su esposa María Consuelo Castro Saavedra.*

*3.- Se hace de su conocimiento, que revisado el título archivado Nro: 8976 del 20/05/1980, se tiene que allí consta la copia certificada de la sentencia de divorcio de fecha 30/07/1974 en la que se declara disuelto el vínculo matrimonial contraído por Bernardo Magallanes Avalos y doña Victoria Ccaccachachua Ríos de Magallanes, así como la copia certificada de la partida de matrimonio en segundas nupcias de Bernardo Magallanes Avalos con María Consuelo Castro Saavedra, de fecha 20/12/1974. Adicionalmente, visto el título archivado N° 5264 de fecha 20/10/1980, se tiene que en el formulario de declaratoria de fábrica al amparo del D.L. N° 21192, que diera mérito al cuestionado asiento 0003, se precisa que la fecha de culminación de la declaratoria de fábrica data de diciembre de 1971.*

*De ello se tiene que a la fecha de culminación de obra (diciembre de 1971), se hallaba vigente el matrimonio entre don Bernardo Magallanes Avalos con doña Victoria Ccaccachachua Ríos de Magallanes, pues el vínculo matrimonial recién quedó legalmente disuelto el 30/07/1974, y el nuevo matrimonio se realizó el*

## RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

20/12/1974; por tanto, no resulta procedente rectificar el asiento en los términos que se pretende, puesto que según los antecedentes registrales la fábrica se culminó con anterioridad al segundo matrimonio”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Magallanes interpuso recurso de apelación en fecha 04.11.2005, mediante escrito autorizado por ella misma en su condición de abogada. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. La apelante y sus hermanos fueron procreados desde 1960 por Bernardo Magallanes Ávalos y su esposa María Consuelo Castro Saavedra, quienes convivieron desde 1960 y contrajeron matrimonio civil en 1974, como se acredita con las partidas correspondientes que se adjuntan al escrito de apelación.
2. Ambas personas han acreditado y reconocido haber efectuado aportes para la edificación en cuestión en la solicitud de autorización de declaración de fábrica, “hecho público que no se puede desconocer” por estar contenido en un documento inscrito.
3. Por tanto, debe rectificarse el asiento 03, máxime si está probado que los señores Bernardo Magallanes y María Castro convivieron desde 1960.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio cuyo dominio se pretende rectificar se encuentra inscrito en la partida P03194430 del Registro de Predios de Lima (RPL). Su dominio está inscrito a favor de Bernardo Magallanes Ávalos, con estado civil divorciado.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sánchez.

La apelante pretende que en el asiento de inscripción de declaratoria de fábrica se consigne la titularidad de la edificación, con lo que concuerda tácitamente la Registradora Jo<sup>1</sup>. El Tribunal establecerá si

---

<sup>1</sup> La denegatoria se sustenta en que la edificación fue culminada en 1971, mucho antes de que Bernardo Magallanes y María Castro contrajeran matrimonio (1974). Bajo este razonamiento *contrario sensu*, si la construcción se hubiese realizado y culminado luego de 1974, sí hubiese procedido la rectificación rogada.

## RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

cabe –legalmente- efectuar dicha mención en el rubro B o, de ser el caso, si la misma puede o debe extenderse en rubro distinto.

### VI. ANALISIS:

1. Conforme a los artículos 27° de la Ley 27157 y 2°.3 de su Reglamento (cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA), la declaratoria de fábrica es el *reconocimiento* legal de la *existencia* de una edificación, esto es, un procedimiento reglado legalmente que permite a la Administración Pública (Municipal o Registral) conocer la “identidad, naturaleza y circunstancias”<sup>2</sup> de la construcción levantada.
2. Registralmente, la declaración de fábrica se limita a hacer constar en el Registro cuáles son las características físicas de esa edificación ya existente, y –en ciertos casos- si ésta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia. En suma: la construcción ya existe físicamente, y sólo se precisa describirla en el Registro.
3. “Declarar la fábrica levantada” ante el Registro, entonces, no supone que el propietario del predio disponga, reconozca o declare derecho alguno; ni equivale a reconocer que la edificación se costeó con determinados recursos (propios, conyugales, o de un tercero), que son asuntos anteriores (verificados cuando se adquirieron los materiales y se pagaron los servicios necesarios para levantar la edificación), cuyas controversia se resuelven en términos indemnizatorios.
4. Esto es más claro en los casos de regularización de edificaciones, en los que la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción, y bien puede suceder que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio.
5. Ahora, mediante las reglas de los bienes integrantes y de la accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del Código Civil<sup>34</sup> es que se atribuyen titularidades sobre la edificación existente y/o declarada ante

---

<sup>2</sup> La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo *reconocer* proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: “*Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias*”.

<sup>3</sup> **Artículo 887.-** Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

<sup>4</sup> **Artículo 938.-** El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.

## RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

el Registro. En aplicación del artículo 887, los materiales de construcción que se adhieran materialmente al suelo pasan a ser bienes integrantes del suelo, y siguen la condición jurídica de éste, de modo tal que el propietario del suelo va haciendo suyos dichos bienes integrantes.

6. De otro lado, de conformidad con el artículo 938, el dueño del suelo hace suyo lo que se adhiere materialmente a él, esto es, los materiales de construcción. Por ello debe afirmarse que –en principio o como regla general, y mientras no se acredite lo contrario- **la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.** Basta, pues, determinar la pertenencia del suelo para determinar la pertenencia de la edificación.
7. Ahora, reglamentariamente la partida registral está dividida en rubros, entre ellos el B – Descripción del predio y el C – Títulos de Dominio<sup>5</sup>, en los que se inscriben, respectivamente, “los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente”; y “los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial”.
8. Puede apreciarse que el dispositivo reglamentario citado no autoriza mencionar titularidad dominical alguna sobre la edificación en el rubro B, precisamente porque tal cuestión viene determinada por la el rubro C. Dicho de otro modo: será propietario de la edificación declarada (descrita) en el rubro B quien aparezca como titular del predio en el rubro C.
9. Si la declaración de fábrica consiste en describir, mediante procedimiento reglado, las características de una edificación en el Registro, cabe considerarla (como lo ha hecho este Tribunal en la Resolución 014-2006-SUNARP-TR-T) como un simple **acto de**

---

<sup>5</sup> **Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios - Artículo 5.- Organización interna de la partida registral.** La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán:

(...)

**B) Descripción del predio**, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;

**C) Títulos de dominio**, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;

## RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

**administración**, tal como lo reconoce en nuestro país Gonzáles Barrón<sup>6</sup> y en la doctrina comparada Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida<sup>7</sup>. Por ello, este Tribunal ha admitido que la declaración de fábrica respecto de predios que forman parte de una comunidad de bienes (copropiedad y sociedad de gananciales), puede ser realizada por la mayoría de copropietarios en el caso de un predio sujeto a copropiedad, y por cualquiera de los cónyuges tratándose de un bien conyugal, en aplicación de los artículos 971.2 y 292 (segundo párrafo) del CC<sup>8</sup>. Por las razones ya señaladas, la declaración hecha por uno de los cónyuges o por algunos condóminos no importa ni puede importar atribución patrimonial alguna sólo a favor de los declarantes, sino que la edificación pertenecerá –junto con el suelo- a quien aparezca como titular registral en el rubro C.

10. Sobre esta cuestión Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill sostienen que "a los efectos del Registro de la propiedad, dado que la inscripción de la obra nueva es un beneficio, ello requiera trato favorable, pues lo demás son relaciones internas entre los condueños y problemas indemnizatorios o de otra índole, extraños al Registro. Por eso, **es sostenible que en éste se ha de proceder a inscribir la obra nueva solicitada por uno o varios condueños**"<sup>9</sup>. Gonzáles Barrón señala, con referencia al régimen español y con cita de Peña Bernaldo de Quirós, que:

"... sería procedente el *acuerdo de la mayoría en caso de la copropiedad*; siendo que respecto de un edificio construido sobre una finca a nombre de ambos esposos, con carácter ganancial, *se permite que la declaración pueda ser hecha por uno sólo de los cónyuges*, puesto que *la obra es una circunstancia de hecho que no implica alteración alguna en*

---

<sup>6</sup> Gunther H. GONZALES BARRON: *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Lima, 2002, Jurista Editores, p. 514.

<sup>7</sup> Los citados autores sostienen que la declaración de fábrica que se limita a narrar la descripción física de una edificación no tiene carácter de acto jurídico, por lo tanto no quita ni atribuye derechos, y es en realidad una reseña de datos de mero contenido descriptivo o inmatriculatorio, pues las modificaciones o adiciones en los derechos se producen al amparo de las reglas de la accesión (José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona, José Ma. Bosch Editor S.A., 1984 (Reimpresión de 1991), 2da. ed., Tomo III *bis* (Derecho Inmobiliario Registral), p. 79).

<sup>8</sup> **Artículo 292.- (...)**

Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

## RESOLUCIÓN N° 030-2011-SUNARP-TR-T

*el régimen del inmueble ganancial. No veo porque en el Perú no se pueda aplicar idéntico criterio*<sup>10</sup>

11. De otro lado, la pretensión administrativa de la apelante importa tácitamente sostener que el predio en cuestión es social, esto es, que pertenece a los cónyuges Bernardo Magallanes y María Castro. Si bien el artículo 310° del CC dispone que 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, lo cierto es que la edificación no fue iniciada (ni siquiera culminada) durante la vigencia del matrimonio de Magallanes-Castro, por lo que no estamos ante un hecho subsumible dentro de la hipótesis del citado artículo 310, por lo que tampoco cabría modificar la titularidad del predio en el rubro C para incluir como propietaria a la señora Castro.

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

### VII. RESOLUCION:

**CONFIRMAR LA TACHA** decretada por la Registradora Pública Clotilde S. Jo Luza; y **REFORMARLA** en cuanto a los fundamentos de la denegatoria.

**Regístrese. Comuníquese.**

**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral

**FROILÁN TREBEJO PEÑA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ**  
Vocal del Tribunal Registral

---

<sup>9</sup> Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

<sup>10</sup> Gunther GONZÁLES BARRÓN. *Op. cit.*, p. 514.

## CCXX PLENO REGISTRAL

### SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día jueves 12 de diciembre de 2019, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: la presidenta Nora Mariella Aldana Durán, el secretario técnico Pedro Álamo Hidalgo, Rosario Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Luis Aliaga Huaripata, Daniel Tarrillo Monteza, Mirtha Rivera Bedregal, Gustavo Zevallos Ruete, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Luis Ojeda Portugal, Fanny Tintaya Feria y Esben Luna Escalante.

**LUGAR:** Sede de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la av. Pardo y Aliaga n.º 695, séptimo piso, San Isidro - Lima.

**FECHAS:** 12 y 13 de diciembre de 2019.

#### **AGENDA:**

#### **JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2019**

08:00 a.m. **Inauguración:**

Nora Mariella Aldana Durán.

Presidenta del Tribunal Registral.

08:10 a.m. **TEMA 1: FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Este tema fue tratado en el Pleno 189º realizado el 27 de abril de 2018, en el que se votó el siguiente criterio, que obtuvo el voto a favor de la mitad de los vocales y el voto en contra de la otra mitad de los vocales:

A collection of 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are: Row 1: Pedro Álamo Hidalgo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Daniel Tarrillo Monteza, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal. Row 2: Luis Aliaga Huaripata, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Luis Ojeda Portugal. Row 3: Fanny Tintaya Feria, Esben Luna Escalante.

03: 45 p.m. Debate, conclusiones y votación del tema

04:30 p.m. **ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERÍODO 2020**

05: 00 p.m. Fin de la sesión

### **JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2019**

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, la **presidenta del Tribunal Registral Nora Mariella Aldana Durán** declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el **debate** de los temas de agenda.

#### **TEMA 1: FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Este tema fue tratado en el Pleno 189° realizado el 27 de abril de 2018, en el que se votó el siguiente criterio, que obtuvo el voto a favor de la mitad de los vocales y el voto en contra de la otra mitad de los vocales:

*“Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio”.*

La presidenta del Tribunal Registral da la bienvenida al **amicus curiae Julio Pozo Sánchez** quien realiza la siguiente ponencia:

Buenos días, mi nombre es Julio Pozo, docente universitario, mi especialidad es derechos reales, en el área profesional, me desarrollo como gerente en una compañía del grupo Intercorp.

En temas académicos, los derechos reales me llaman mucho la atención desde siempre, y quiero agradecer por la invitación.

Aunque el tema se inscribe en el marco de familia, cuando revisé estos días, encontré una lista, que me voy a permitir a poner a consideración, para que puedan tomar una decisión, y en eso estoy completamente de acuerdo con la

doctora Aldana, la predictibilidad, es algo muy valioso, tengo la oportunidad de participar en Plenos Jurisdiccionales de Plenos en Lima y Provincias, y más allá de la postura que se tome, de la decisión que se adopte, siempre es valorable que el justiciable sepa cuál será el criterio que va definir su problema o se va a solucionar su conflicto.

Quiero presentar el tema de la siguiente manera:

En mi opinión podría, entenderse así, podría mirarse de esta forma, y eventualmente, encontrar un atisbo de solución, hay dos partes, que en mi opinión no se contraponen. Se trata de dos intereses que son distintos, que merecen y pueden alcanzar una solución única, sin necesidad de enfrentarlos.

Por un lado, el derecho de la sociedad conyugal, como patrimonio autónomo, a que se entienda, léase, se presume como titular de la fábrica que se construye (1er interés), para partir desde el ámbito del derecho de familia, porque no hay que dejarlo de lado, sobre todo en este tema. La sociedad conyugal como patrimonio autónomo que tienen como interés hacer que la fábrica, se mantenga bajo su titularidad, como además lo manda la ley.

Por otro lado, el segundo interés, el interés del cónyuge que tiene la titularidad del suelo, al titular del predio, por haberlo adquirido así y mantenerlo, así como propio, adviértase que por un lado tenemos, al titular del suelo y por otro, por su interés y sus derechos; y por otro, al titular, sociedad conyugal y su interés y derecho. Cuando uno se refiere a predios, es necesario acudir al art. 954 del Código Civil, el artículo 954 se enmarca en el Capítulo III, Propiedad Predial, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobre suelo, comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial. Para nuestro ordenamiento, la propiedad predial se ve como suelo. Para nuestro Código Civil y su materia de regulación para Predios, es claro que podemos mantener una diferencia del suelo, suelo, sobresuelo y subsuelo y esta distinción es tan clara que el artículo siguiente, el artículo 955 dice: "el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer total o parcialmente a propietario distinto que el dueño del suelo". Dos artículos que son en mi opinión, dos artículos a considerar, en este análisis, porque para la norma, Código Civil, el anteproyecto, la norma que busca su modificación, ni siquiera los ha mirado, los ha mantenido, los considera y en mi

opinión también totalmente válidos, totalmente vigente, puede entender que la propiedad predial, suelo, subsuelo y sobresuelo puede mantener titulares distintos, y esto tiene en nuestro ordenamiento en materia de reales, dos situaciones jurídicas interesantes: (1) Que duda cabe el subsuelo y el sobresuelo pueden mantener a titulares distintos en la medida de que exista, por ejemplo, la figura de la superficie, la figura antigua de nuestro derecho real, recogido en nuestro ordenamiento, que permite tener un propietario en el suelo, respecto del suelo y a un propietario respecto de la fábrica en la suelo o en el sobresuelo, ejerciendo derecho de superficie. Otra norma, que pone sobre la palestra esta distinción, es el modo de adquirir originario llamado "accesión", prefiere lo siguiente, artículo de los reales, Art. 938: "El propietario de un bien, adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él". Acto seguido en los art. 941-942-943 se regula como debe corresponder el derecho cuando se ha construido de buena fe o de mala fe, sobre terreno ajeno. Yo, desde mi interpretación, desde mi lectura, y desde mi posición y especialización en reales y no en familia, los invito a reflexionar de esta manera:

Si la fábrica como lo establece el art. 310 del Código Civil, se presume y eventualmente se acredita como social, cuando esta se construye durante la sociedad conyugal, encima, sobre, debajo, sobre el suelo que es de propiedad de uno de los cónyuges, en mi opinión estamos ante un supuesto manifiesto de eventual accesión, claro que sí, porque la titularidad del suelo, corresponde al cónyuge, a uno de los conyugues que es en estricto es un sujeto distinto a la sociedad conyugal, a la que se le atribuye la titularidad de la fábrica, se presume, pero ¿Julio, a ver la sociedad conyugal, habría construido de buena fe o de mala fe? Un momentito, creo que estamos ante un supuesto de accesión como institución, porque se trata de una accesión sobre terreno ajeno, pero que no va a merecer en su solución una respuesta, por parte del libro de accesión, la respuesta está en el 310, es un supuesto de accesión entonces que el código civil ha regulado de manera específica. Porque los supuestos de accesión son, en líneas generales, cuando un tercero, podría entenderse así, sociedad conyugal, construye sobre bien propio de uno de los cónyuges, la solución no está en el 943, 944, 945 que establece reglas para la construcción en bien ajeno. La solución en mi opinión naturalmente, está en el 310 y esta solución que ofrece

10

el 310 para este supuesto de accesión, es mi opinión, es bastante clara y creo que la discusión no pasa por ahí, la discusión no está en establecer si lo construido es social, en mi opinión. La norma es clara *"lo construido es social en la medida que se acredite"* el problema, el eventual conflicto, es cuando esto llegue a registros, porque a través de una Declaratoria de Fábrica se busca inscribir sobre el suelo, qué respuesta le vamos a dar al justiciable, en este caso al usuario, para que esa fábrica social, repito, sin objeción alguna, en líneas generales, y ahora les daré algunos supuestos, en mi opinión no merece objeción, esa ganancialidad se extienda al suelo a mérito de qué, a propósito de qué, el art. 310 del Código civil dice, y quisiera que tuviésemos como premisa simplemente y esto lo pongo a consideración, lo que acabo de señalar en cuanto a predio, propiedad predial, sobresuelo, subsuelo, accesión. Art. 310, segunda parte *"También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges..."* está clara la regla, si se construye, si la sociedad conyugal construye una fábrica, aunque sea en terreno propio, esta fábrica es la que tiene la condición de social. La norma agrega una idea que en mi opinión va a generar discusión *"abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"*, ahí está la discusión, ahí está el tema, ¿Cómo asumimos a este *"el valor del suelo al momento del reembolso"*? Voy a hacer como se hace en el common law, la conclusión por delante, lo que aquí no hacemos, primero los considerandos y luego la conclusión, los de USA lo hacen al revés. El suelo en mi opinión no se debe presumir ganancial, bajo ningún supuesto, para que el suelo se presuma ganancial, primero la norma no establece una presunción de ganancialidad del suelo, en mi opinión, lo que dice es que este podrá ser un bien social, bajo la premisa de que la fábrica ya lo es, siempre que se abone, siempre se pague, lo que significa en mi opinión, aun cuando la fábrica se considere como bien social, el suelo a menos que se acredite el pago, no va pasar a ser social. ¡Julio! Ok, entiendo, lo comparto, pero busquemos llevarlo al ámbito registral, a la técnica registral que finalmente aquí es lo que más interesa, yo creo que el art. 79 del Reglamento del Registro de Predios es insuficiente y regula un hecho, una verdad de perogrullo si alguien presenta una declaratoria de fábrica, si yo estoy casado con la doctora Paxi y presento mi declaratoria de fábrica respecto del predio que figura a mi nombre, por ser un bien propio, pero en mi DNI aparezco como casado, la verdad de

11

44 años Rita Bardegal

perogrullo que regula el Reglamento es: Exígele la partida de matrimonio, eso no soluciona en mi opinión el conflicto, creo que no tienen el instrumento legal, para darle una solución, desde mi opinión, correcta a este tema ¿Cuál sería? Si viene una Declaratoria de Fábrica independientemente, si estuviese firmado por mí, así aparezca como casado, deberá entenderse que la fábrica es social, pero esa ganancialidad no puede ser trasladada por default al suelo, porque en mi opinión estaríamos despojando de un derecho que le corresponde y manda la ley, al propietario del suelo. El reglamento no lo está regulando, pero debería permitirles generar como en la superficie, ¿por qué no?, una partida para la fábrica, y eso no genera ningún problema en mi opinión, porque podemos ponernos en diversos supuestos y los invito a esto, a ponernos en distintos casos. Discúlpenme no sé si será más practico o no, pero hay un derecho aquí que no puede ser menoscabado, en el suelo, y también hay un derecho aquí, en la fábrica, ganancial, que tampoco puede ser desconocido. ¿Y cuándo, Julio, se procederá o podrá procederse a la acumulación? En mi opinión muy sencillo, y de nuevo el Reglamento no tutela esto, pero podría una escritura pública, suscrita por ambos cónyuges donde se dé cuenta, se dé fe, que se reembolsa el valor exacto y se convierte en ganancial como lo manda la ley. Abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso, es el abono del valor del suelo, lo que convertiría al suelo, que en principio es propio, en un bien social, si no se abonara, bueno, tenemos dos predios, pero eso es imposible, ¡no! Es legalmente permitido, regresa 958, 959, el Código Civil permite que el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, sea de persona distinta del dueño del suelo. Si la sociedad conyugal desea mantener a la fábrica como suya y al suelo como propio, dado que no se puede abonar ese valor todavía, bueno así será, pero Julio a ver vamos al caso práctico, ¿si la sociedad conyugal decide desprenderse de ese bien? De ese bien, que hoy en el Registro bajo tu entendimiento, puede figurar en una partida el suelo y en otra la fábrica ¿cómo va a hacer? ¿Cómo se va a desprender? Bueno, no veo ningún problema, el comprador, mirará hará un estudio de títulos y dirá: sí al amparo del 310 tengo una fábrica que es de la sociedad conyugal, tengo que el suelo que es de uno de los propietarios, que es de uno de los cónyuges a título propio, perfecto voy a pagar este precio, destino una parte del precio a que se abone directamente al valor del suelo, y la otra parte a la sociedad conyugal, y se acabó. Yo honestamente no veo un problema

12

práctico, ni siquiera lo veo, pero podría entender que resulta novedoso y resulta distinto. Y yo, ahora sí, a modo de conclusión, como latino, y para dejar algunas ideas sobre la mesa, finalmente ustedes puedan, discutir y tomar una decisión o asumir una posición. Creo que este tema podría ser visto, atendido también, sin desconocer, más importante, aun cuando la importancia de la familia y de las normas que regulan estas, sean determinantes en un ordenamiento como el nuestro. También podría ser visto desde un ámbito estrictamente de propiedad, donde se entienda que pueda haber propiedad del sobre y subsuelo distinta a la del propietario del suelo como lo manda la ley, donde se pueda entender que el derecho del propietario, su suelo como bien propio no debe ser, o no debería ser objeto de desmedro, ni siquiera en la medida que sobre ese suelo se coloque la fábrica, que naturalmente entiendo, respecto de la cual entiendo y todos convenimos, respecto de la que se presume una ganancialidad y ¿por qué no?, bajo un mecanismo de mejora de la norma. Dado que ésta hoy de manera expresa no lo permite como un mecanismo de entendimiento de la norma se podría generar no dejar al margen ninguno de los dos derechos, ni el derecho del propietario del suelo, derecho propio, derecho de la sociedad conyugal, con lo que vuelvo al inicio, aquí no hay dos derechos que entren en conflicto, aquí simplemente hay dos derechos que merecen ser tutelados de manera distinta, de manera diferente, y que en concreto en mi opinión no van a necesariamente entrar en conflicto, creo que con ocasión de este debate, no entran en conflicto. La discusión no es respecto del carácter social de la fábrica, la discusión es si esa ganancialidad de la fábrica debe ser llevada al suelo, con lo que yo en principio discrepo, para esos fines debería acreditarse que se pagó, que se hizo este reembolso a que se refiere esta última oración, tras una coma del art. 310 del Código Civil.

Bueno, eso ha sido un poquito mi lectura mi posición espero haber sumado en algunas ideas a todos ustedes y agradecido doctora, por la oportunidad, no sé si cabe si consideran que absuelva alguna inquietud desde mi punto de vista encantado. ¿Alguna pregunta?

La **vocal Rosario Guerra** señala:



¿Qué pasa cuando las mismas partes pactan que esa fábrica es también del dueño del suelo?, ¿qué pasa si podemos decir que lo principal y no lo accesorio es la condición del suelo? Entonces ¿cómo quedaría esa parte? ¿Si no se prueba que es propio, también se entiende que es ganancial?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Doctora, yo sí creo que hay dos derechos si cabe el término “singulares” en este asunto. El derecho de propiedad del suelo que tiene uno de los cónyuges, derecho singular 1; y el derecho de la sociedad conyugal, a la fábrica construida, durante el periodo del matrimonio, durante la sociedad conyugal, derecho singular 2.

Como parto de esa premisa y espero dejarme explicar, no sé si convencerlos, pero por lo menos dejarme explicar. Como existen dos derechos singulares, lo primero que miro es qué tratamiento le da el ordenamiento. El Código Civil dice: “A estos dos derechos singulares, cuando por ahí aparezca un atisbo de conflicto, de cara a unirlos, porque nuestro ordenamiento tiende a eso, a la adherencia, es la lógica de nuestro ordenamiento, le aplico reglas de accesión. Si estuviéramos en un supuesto cualquiera, si no fuera cónyuge con derecho propio y cónyuge inmerso en la sociedad conyugal respecto de la fábrica, se aplicaría reglas de accesión puras. Sigo, para ese supuesto en concreto, el Código Civil ha dicho no te puedo aplicar reglas de accesión puras, lo que te aplico una regla en especial, sigo estableciendo la diferencia de derechos, derecho singular sobre el suelo y derecho singular sobre la fábrica, pero agregó que si quieres tener una adherencia, como no voy a aplicar unas reglas de accesión, donde se construyó de mala fe o el propietario del suelo tuvo mala fe, como lo mandan las reglas de accesión, la sociedad conyugal tendrá que pagar a este propietario y con el pago -doctora- incluso reconoce que hay un derecho singular, ese pago, esa necesidad de pago, hace desde este supuesto de derechos singulares, mucho más marcado. Creo -doctora- por ende, que si se presentare un supuesto en el que se busca inscribir una fábrica como ganancial, parto de esta segunda premisa. Para mí tampoco hay discusión ahí, en mi opinión, lo que se construye bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando venga el propietario así sea él solo diciendo casado, debe presumirse ganancial,

14



pero la fábrica, yo parto de la premisa que son dos derechos singulares distintos, qué duda cabe. Y el Registro, como manda el art. 79 del Reglamento del Registro de Predios, hace bien en decirle: te has presentado solo, préstame la partida, incluso leí una posición interesante que decía: esto es un acto de administración, podría hacerlo solo uno de los propietarios y ni siquiera es necesario exigirle la partida, hace sentido, es un acto de administración, porque hay un acto de presunción de ganancialidad de la fábrica, que de nuevo, para mí, es un derecho singular diferente al del suelo, y merecería un tratamiento distinto, y que solo buscaría esta adherencia, cuando se acredite el pago del valor del suelo. Por ahí más o menos parte mi lectura.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Gracias por su exposición doctor. Bueno, como dijo la doctora Mariella, hay dos posiciones. Una posición que menciona que la fábrica es social, no solo por la presunción de ganancialidad, sino porque expresamente lo establece el último párrafo del artículo 310 del Código Civil, eso no quita que, como cualquier bien que tiene presunción de ganancialidad pueda probarse lo contrario. Coincido con usted, en que el problema está, en la última línea o después de la coma del último párrafo del artículo 310 y no en el primer párrafo del 310. La posición contraria señala que la fábrica es propia. Con la explicación que usted ha dado ha quedado clara la división: la fábrica es social y respecto del terreno usted considera que en primer lugar se aplican normas del derecho civil.

Considero que el último párrafo del artículo 310 ha hecho una excepción a las normas de derechos reales, en atención a la naturaleza de la sociedad conyugal. Así, la norma establece que los edificios levantados en suelo propio (terreno) de uno de los cónyuges es social, por haber sido levantados a costa del caudal social (con ingreso de la sociedad conyugal); y, al consignar “abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso” la norma concluye que cuando tenga lugar la liquidación de la sociedad conyugal el cónyuge propietario del terreno recibirá el valor de éste.

15

La posición que suscribo sostiene que con esa aseveración el Código Civil ha asumido que al ser la fábrica social, el terreno también se convierte en social.

La problemática que se presenta es la siguiente: qué hacer cuando el propietario de un terreno presenta al Registro documentación de declaratoria de fábrica en la que interviene solo, aun cuando es casado.

Para algunas Salas corresponde inscribir la fábrica con la calidad de bien propio sobre el terreno del cónyuge declarante aun cuando la fecha de terminación de la obra haya sido durante el matrimonio lo que nos lleva a concluir que se construyó con recursos de la sociedad conyugal. No estoy de acuerdo con esta posición.

En mi opinión cuando el declarante de la fábrica es casado debe solicitarse la presentación de la partida de matrimonio para determinar si se construyó durante la vigencia de la sociedad conyugal y si esto fuese así, la fábrica debe ser social (por aplicación de la presunción de ganancialidad) y aplicar el último párrafo del artículo 310 del Código Civil, respecto del reembolso y la titularidad del terreno.

Conforme a la posición contraria la fábrica se inscribiría como bien propio del cónyuge propietario del terreno y podría ocurrir que dicho cónyuge venda el bien y si fuese el único bien de la sociedad conyugal se causaría perjuicio para el otro cónyuge.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si me permite dos aportes. Primero, no es que sólo Reales se preocupe por propiedad, en Familia, el propio libro de Familia dice: "Hay bienes propios", y con ello quiero resaltar que al conferir ese derecho a uno de los cónyuges, bueno ese derecho - ahí sí yo me sumo a esa posición -, tampoco debería ser menoscabado. Lo segundo Dra. lo ha planteado de una manera interesante, y creo que como habrá podido advertir, yo tengo una suerte de posición ecléctica a las dos posiciones, que busca, por lo menos ese siempre es mi fin, yo no soy un teórico ni un académico de perogrullo, busco qué solución le damos. Creo que es una posición ecléctica, pero es una solución, y en mi opinión, yo creo que para que opere la ganancialidad del suelo sí debe haber reembolso, el reembolso deber ser acreditado de manera previa, a diferencia de lo que usted considera.

16

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Julio Pozo', 'Reales', 'Dra. ...', 'Mayell', 'Rafael', 'García', 'Molina', 'Rojas', 'Santugal', and 'García'.

Para usted la presunción de ganancialidad del suelo opera inmediatamente, y el reembolso viene después, entiendo su posición en tanto que por ahí como bien lo dice en la sociedad de gananciales, al inicio del amor, del cariño, no va a haber esto de qué te toca, qué me toca. (Yo tengo separación de patrimonios, para no tener ningún problema, además con poderes amplios para que mi esposa haga todo.) En todo caso, yo creo doctora, que justamente esta colita, debe entenderse, como esa protección que tiene que haber para este derecho, que, en el caso puntual, respecto de su posición, usted entiende debería acreditarse hacia el final, y yo con honestidad entiendo que debería acreditarse desde un primer momento, porque estamos ante un derecho que viene titulado y calificado como propio. Y creo doctora que ahí está la eventual controversia, creo que se resuelve correctamente cuando aparece la declaratoria de fábrica, solo uno como casado, se le pide la partida, se debe presumir social, se debe entender social, mi discrepancia es extender esa ganancialidad al suelo por default sin siquiera haberle dicho: ¿oye dónde está el pago? ¿Dónde está el documento? Y creo que sí se debe pedir. Si considero que hoy por hoy el reglamento no se ha puesto en ese supuesto, el reglamento no lo regula. Incluso, este rabito es un tema poco comentado, seguro que Juan Carlos tiene otra lectura, pero es muy poco comentado en abogados que vemos civil patrimonial. He visto varias posiciones de abogados civil-patrimonial y es uno poco comentado y poco entendido en cuanto a que es un derecho civil patrimonial de un cónyuge, podrá estar casado, por supuesto, sujeto a la ganancialidad, por supuesto, pero es un derecho civil patrimonial, puro, puro del cónyuge. ¿mermado porque se casó? Pero si el código está diciendo que es propio. Para tal efecto me permito simplemente dar una idea si eso hubiera querido hacer el ordenamiento, si el Código hubiese querido que el suelo sea inmediatamente social lo hubiera dicho como lo dice en otros ámbitos de manera clara, sin ambigüedad.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Sí, es cierto que uno llega a esa conclusión, pero interpretando, porque la norma no lo establece expresamente, la norma no dice esta fábrica al ser social genera como efecto la conversión en social de la totalidad del predio, no lo dice así, se llega vía interpretación. Nosotros tenemos resoluciones reiteradas, incluso precedentes de observancia obligatoria que señalan que la manifestación de los

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some clearly legible and others more stylized. One signature in the top row is labeled 'Punta Anzures' with the number '17' above it. Another signature in the middle row is labeled 'Mayell'. There are also some illegible signatures and a signature that appears to say 'Marta R. Barzaga'.

cónyuges en el sentido que un bien es propio o social no debe ser considerada, por cuanto la calificación de los bienes no está sujeta a la autonomía de la voluntad, ya que es la ley la que determina la calidad de los bienes (la ley señala qué bienes son sociales y cuáles son propios).

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Desde mi óptica, desde mi perfil, el acuerdo debería de prevalecer, tiene que ver con mi perfil de entendimiento patrimonial, el código manda una pauta. El maestro Cornejo, cuando comentó la publicación del Código del 36, que es muy parecido a este, donde se marca la pauta de propios o gananciales, él dice que el código se preocupa en decir cuales son bienes propios, de manera taxativa, para después subsumir todos los demás en los gananciales. Lo hace de tal manera que quiere que esos derechos no sean vulnerados, que esos derechos no sean objetos de despojo, que esos derechos de alguna manera no se mezclen con los gananciales, por eso su regulación. Si las partes llegan a un acuerdo sobre cómo debe entenderse, alguno de esos derechos, yo honestamente respetaría el acuerdo, pero bueno, es un tema de criterio y de entendimiento ideológico del ordenamiento.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

¿Sería una partida para el terreno y otra partida para la fábrica y no sería un tema de superficie?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Sería el reflejo de lo que establece la norma. Yo voy a permitirme hacer un ejemplo, espero que me deje entender, sin herir susceptibilidades. Los derechos no se van a ver menoscabados porque una norma procesal no los contempla o porque un procedimiento no regula su conducta. ¡Son derechos! El ordenamiento debe brindarme, aunque éste no se regule de manera expresa, es mi derecho. Yo podría decir: amo a mi mujer, estoy con sociedad de gananciales, pero la ley es clara y dice esa fábrica que hemos construido (porque además yo trabajo y ella no), es de la sociedad de gananciales, pero el suelo es mío. El ordenamiento debe hacer este distingo de dos derechos singulares, yo creo que hoy no lo prevé, pero lógicamente lo hice bajo un símil, está la superficie, y si con la

18

superficie es permitido, incluso puse un ejemplo, creo que de dos maneras se puede vender, el comprador puede decir: ok, veo la fábrica a nombre de la sociedad, veo el suelo a nombre de uno de los cónyuges, listo pago el reembolso del suelo, con parte del precio, y con el saldo para la sociedad de gananciales, yo honestamente no le veo una traba, más bien priorizo por eso mi posición respeta a los derechos singulares que advierto de este tema.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Justamente, veía el tema que en principio hay dos posiciones cuando intervenía la sociedad conyugal en conjunto no había mayor discusión, el problema venía cuando no intervenía uno de ellos. Pero hay una tercera vía, establecer el tema del pago. Me asaltaba una duda sobre ese tema, porque efectivamente habla del reembolso, el dinero también se presume ganancial; es decir, cómo se va a hacer un reembolso del terreno, a uno de los cónyuges, sabiendo que el dinero también tiene la condición de ganancial, entonces habría que acreditar, a través de una serie de figuras que también establece el código, el hecho de la condición de propio de ese dinero, del cónyuge, para pagarle al otro el valor.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Ejemplifico: Imaginemos que la posición ecléctica sobre la realidad se plasmara, tenemos una partida sobre el suelo por ser bien propio y tenemos otra sobre la fábrica, como bien social, y buscamos en determinado momento acumular. El pago del suelo es válido que lo haga la sociedad conyugal porque el bien va a ser social.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Lo digo por el hecho de que el cónyuge estaría pagando por su propio terreno.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Más bien sería la sociedad conyugal. Vamos a ponernos en el supuesto que en la sociedad conyugal el único que trae aportes es el cónyuge propietario del suelo. ¿Puede ser, no? Pero en la realidad son dos derechos singulares distintos.

19

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Doctor, también podría interpretarse que se trata de una subrogación de bienes: el terreno en su totalidad era propio, al efectuarse el reembolso del valor del suelo (con dinero de la sociedad conyugal), el cónyuge recibe el dinero que tiene también la calidad de propio y con ese dinero podría comprarse un carro que sería también propio.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Su derecho no se ve menoscabado.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Es que esa posibilidad que usted plantea, de que el terreno sea de titularidad de un cónyuge como bien propio y la construcción de la sociedad conyugal, todavía no me cabe porque es un único bien a nivel registral.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

El Reglamento de Registro de Predios no lo permite, o sea no lo regula, y creo que no lo regula porque probablemente está en esta posición de la doctora Gloria, por default es social absolutamente todo, y más bien opta porque el tema del reembolso se resuelva al momento de la liquidación.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

En general para cualquier supuesto, no para el tema de familia, de reales, en general, si yo tengo un terreno y quiero inscribir la fábrica aparte, tengo que constituir derecho de superficie. ¿Hay otra manera de hacerlo?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

No, y resulta lógico que no la haya más allá del derecho de superficie. En este caso, en mi opinión está muy bien que se inscriba en una sola partida, es lo correcto.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Gloria Salvatierra', 'Julio Pozo', and 'presidenta del Tribunal Registral'. There are approximately 15 signatures scattered across the bottom of the page. Some are in blue ink, others in black. One signature in the middle has the number '20' written above it.

¿La posibilidad de inscribir en una distinta partida la fábrica de este terreno usted la plantea solo para este supuesto?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Sí es para este supuesto, imagínese que yo no soy propietario del terreno y pretendo inscribir mi declaratoria de fábrica, ¿Qué me va a decir el registrador, inmediatamente?

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Usted no es propietario del terreno, no hay tracto.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

¿Qué tengo que hacer? Ir al Poder Judicial y ¿Qué voy a demandar? Accesión. Y voy a pedir, señor por si acaso esta fábrica yo quería inscribirla, porque es mía y la construí en terreno ajeno, el señor Juez dirá: Bueno, usted construyó de buena fe o de mala fe, tenía conocimiento que era de propiedad de tercero o no, y partir de ahí de su resolución judicial, se creará un derecho que el registro considerará. Obviamente para reglas de accesión, lo que la accesión busca es que todo sea uno solo, esa es su naturaleza, como aquí en familia, busca aquí que el terreno sea de la sociedad conyugal cuando la fábrica es de la sociedad de gananciales, tiene total sentido, es una regla de accesión llevada a Familia, con una particularidad, bajo ningún supuesto, deja de desconocer al propietario del suelo y su derecho como titular propio del suelo, porque le dice: paga.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que pasa es que la problemática se da porque se pide la intervención del otro cónyuge, y el propietario del suelo no lo quiere hacer intervenir, entonces, al final ante la negativa, el predio sigue quedando a nombre del titular, porque no cumple con la norma, no porque lo obliguemos lo hace, no. Presenta su fábrica, su partida de matrimonio y cuando Registros le pide que la cónyuge firme la declaratoria de fábrica, el cónyuge no está de acuerdo en que firme ella; entonces, no se inscribe nunca más. ¿A quién se quiere beneficiar? al final tampoco se beneficia el otro cónyuge, porque no se inscribe la fábrica.

21

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si dejamos la discusión en ese ámbito, en mi opinión, es correcto que se le exija, está bien que se le exija, yo no discuto la presunción de ganancialidad, y como presunción hay que romperla con una prueba en contrario. Si viene un cónyuge, él solo con su declaratoria de fábrica, y figura como casado, yo creo que es correcto, que el registro le diga: eso es social, estás casado.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Ese es puntualmente el problema. Si viene un título de declaratoria de fábrica, de una persona casada, sola. Entonces, hay dos posiciones, el registrador le dice: Trae tu partida de matrimonio, para comparar la fecha de terminación de la obra con la fecha del matrimonio. Apela el usuario, llega al Tribunal y algunas salas concluyen: Sí, trae tu partida, para ver si es social, y si la trajo y la fábrica se levantó durante la vigencia del matrimonio se exige la intervención del otro cónyuge; otras salas dicen: No corresponde solicitar partida de matrimonio porque el art. 79 del Reglamento, solo ha dicho que se vuelve social todo (fábrica y terreno) si intervienen los dos. En conclusión señalan que si interviene uno solo de los cónyuges no se aplica el 79, concluyendo que es propio todo el bien.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Lo que pasa, es que como bien menciona la Dra. Rosario, podría no inscribirse la fábrica o bajo la otra posición, inscribirse como propia. Creo que la premisa, si me quedo en ese ámbito y aquí Juan Carlos va a aportar mucho más que yo, debe tratarse ese bien como social, la norma no admite en ese ámbito discusión, probablemente genere estos supuestos de controversia, a ese nivel en el ámbito registral. Yo en principio sí se debería, y no sé si existe ya ese mecanismo, yo ahí si reconozco bajo apercibimiento de inscribirlo como social. ¿Pero eso es lo que buscamos no? Al final eso es lo que debería ser. O sea, eres casado, se presume ganancialidad, trae la partida de matrimonio, y si no la traes, mejor dicho, acredítame que es propio, porque de lo contrario yo lo voy a inscribir como social.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

22

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Julio Pozo', 'Gloria Salvatierra', and 'Rosario', along with a page number '22'.

En ese supuesto nosotros tenemos un acuerdo, en el sentido que la declaratoria de fábrica no es un acto de disposición sino de administración, por lo tanto si viene uno solo de los cónyuges a declarar la fábrica, y el terreno era de ambos, no hay problema se inscribe la fábrica a nombre de la sociedad de gananciales. El problema surge cuando el suelo es propio. El Reglamento solo se ha puesto en el supuesto que intervengan ambos cónyuges. Así en una declaratoria de fábrica efectuada por ambos cónyuges en suelo propio, el registrador simultáneamente al asiento de fábrica, procederá a extender el asiento de dominio sobre la totalidad del bien (terreno y fábrica). El tema es que para extender el segundo asiento que es un asiento de dominio, necesitamos la voluntad, porque la propia norma lo ha dicho. Por ejemplo en la rectificación del estado civil, la norma señala que no solo se rectifica con una partida de matrimonio, sino que aquél cónyuge que no intervino en la adquisición de un bien que era social pero que se hizo pasar como propio debe otorgar una escritura pública, ratificando la adquisición.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si queremos no una posición en particular, en mi opinión lo que dice la norma, para el supuesto no regulado, en el reglamento, debería aplicarse la presunción de ganancialidad, directamente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que yo quiero manifestar es que los que sostienen que el bien es social obligan a intervenir al otro cónyuge. Creo se debe ser coherente: bastaría que el dueño del suelo diga que es casado para presumir que es social, pero aquí no es así, se exige que intervenga el otro cónyuge para que sea social. El tema es cómo se aborda: si debemos proteger a la sociedad conyugal, se diría trae tu partida de matrimonio y si veo que esta construcción concluyó cuando estabas casado te inscribo como social, sin importar que intervenga el otro cónyuge. Si se quiere proteger a la sociedad conyugal no se debe exigir la intervención del otro cónyuge.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:



23

Porque esto genera este conflicto, dado que parcialmente el tema está regulado, es curioso y bueno que todos tengamos la misma línea.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Igual no se va a inscribir, igual va estar a nombre del cónyuge el bien propio, y en la realidad, hay un edificio y un titular que, en registros, es uno solo de los cónyuges, porque dice: "es mi terreno". Al final no protegemos a nadie, peor es que esté publicitándose una inexactitud, yo no estoy de acuerdo.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Le agradecemos infinitamente doctor Pozo, se le va a enviar su carta de agradecimiento.

Continuando con la exposición, ahora tenemos al Doctor Juan Carlos Del Águila, un experto en Derecho de Familia, que también nos va a dar luces sobre este tema. A continuación su exposición:

24



“Fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de sociedad de gananciales



DR. JUAN CARLOS DEL AGUILA LLANOS

25

*[Handwritten signatures in blue and black ink]*

*[Handwritten signature: "24 años de..."]*

## RÉGIMEN PATRIMONIAL

### SOCIEDAD DE GANANCIALES

Existirán fusión de patrimonios = Bienes sociales y bienes propios.

### SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS

No existirá fusión de patrimonios = Lo mío es mío, lo tuyo es solo tuyo.



## SOCIEDAD DE GANANCIALES

¿SE PRESUME QUE LOS BIENES SON SOCIALES?

¿SE PRESUME QUE LOS BIENES SON BIENES PROPIOS?



## Artículo 302 del código civil

“Son bienes propios de cada cónyuge: (...)

¿Son solo estos?

¿Es una lista cerrada?

¿son números clausus?



## Artículo 310 del código civil

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302 (...)”

Entonces, ¿los que están en el artículo 302°, son “numerus clausus”?





## AHORA VAMOS AL ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS EN DEBATE

- ▶ NO APLICANDO DOCTRINA
- ▶ NO JURISPRUDENCIA
- ▶ SOLO APLICANDO LEY





## Artículo 887 del código civil

“Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares”

## Artículo 889 del código civil

“Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación”

32



Handwritten signatures and marks, including names like "Mayell", "Rafael", and "Rafael B. Arce", along with a page number "32".

## Artículo 938 del código civil

“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”



33

*[Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Pentti', 'Mayell', and 'Rafael']*

## ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO CIVIL

"(...) También tiene 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"

¿la presunción de lo construido es para ser social o propio?

¿la presunción del dinero utilizado para hacer la construcción es para ser social o propio?

34

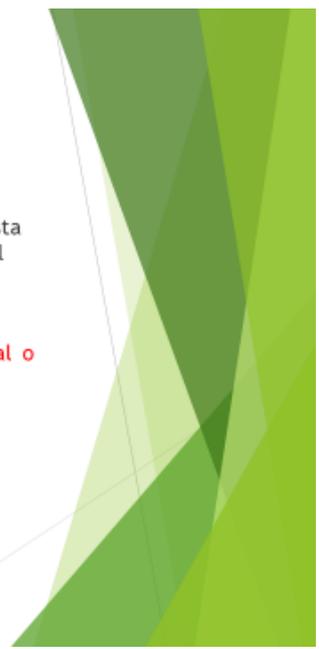


Handwritten signatures and notes in blue and black ink. The signatures are scattered across the bottom half of the page. Some legible names include 'Mayell', 'Rafael', and 'Rafael B. Arcegal'. There is a small number '34' written above one of the signatures.

## ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO CIVIL

"(...) También tiene 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"

¿cuáles son las condiciones para que el bien construido se considere social o propio?



35

*[Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Pentti', 'Mayell', 'Rafael', 'Santiago', 'Juan', 'Eduardo', 'Rafael', 'Santiago', 'Juan', 'Eduardo']*

## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) 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 que se entienda que la sociedad conyugal interviene, es por qué los dos cónyuges han firmado un documento en forma personal?

## Artículo 292 del código civil

"(...) Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges (...)"



36

Handwritten signatures and stamps, including a blue circular stamp and a signature with the text "44 años R. B. S. legal" below it.

## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) 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 (...)"

¿La calidad de bien propio está en función de la participación de los dos cónyuges en forma personal o de la sola participación de uno de ellos?

37

Pentierrez

Mayell

Rosa Santiago

## Ejemplos

¿Qué sucede si Juan, a pesar de estar casado con Sandy, compra un carro con su sueldo, el bien es propio o social?

¿Tiene que ver quién intervino en la solicitud de posterior registro la calificación de la calidad del bien o es acaso de que el código civil ya señaló qué bienes son propios o sociales?

## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) 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 (...)"

¿Existe contradicción con el código civil?



38

Handwritten signatures and stamps, including a blue stamp and a signature that reads "44 años R. B. legal".



en los servicios de publicidad, cuando alguien nos pedía un certificado positivo de propiedad, el abogado certificador o registrador, iba a su índice y como no existía ese art. 79 del RIRP, el índice decía el bien es de uno de los cónyuges, nada más. El artículo 79 sirve para eso, porque una vez se inscriba la declaratoria de fábrica, el registrador como consecuencia de la aplicación de este artículo 79, va a ir al índice y va llenar como propietaria a su cónyuge, por tanto, ahora si alguien pide un certificado positivo, va a salir la cónyuge también como propietaria del predio respecto de una fábrica. Entonces la problemática de este artículo 79 radica en que exige la intervención de ambos cónyuges. Entonces, yo estoy de acuerdo con su posición, por cuanto lo que debemos entender del art. 79 no es de manera literal que deben intervenir ambos cónyuges. Como usted dice, la sociedad conyugal puede ser representada o por uno o por otro. En este supuesto, estamos diciendo si la declaración de fábrica es un acto de administración, basta con la intervención de uno de los cónyuges, En ese supuesto si hay una declaratoria de fábrica, en vía de regularización, donde solamente interviene uno, ya sea el que inicialmente era propietario o el otro cónyuge, en mi entender, sí creo que este acto debe inscribirse como bien conyugal. Entonces, la propuesta es la siguiente: hemos venido interpretando de manera literal el Art. 79, considerando que al decir sociedad conyugal necesariamente deben intervenir los dos. Pero lo que debemos tener es una interpretación sistemática en función al cónyuge.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

Yo en lo personal como les digo yo entiendo, toda interpretación debe ser sistemática, más que interpretación aplicar la ley en forma sistemática, y la ley no es contradictoria, no le noto contradicción. Básicamente todo el sistema estaba hecho para que todos los bienes sean, se presuman sociales, por lo tanto, la carga de la prueba siempre es de la otra parte, siendo así, por qué pedir su intervención. Al inicio del debate, entiendo que ese es el plenario que habían adoptado, se entiende que la declaratoria de fábrica es un acto de administración, entonces yo partí de eso. Partiendo de eso, entonces si es un acto de administración, puede ser presentado por uno o por otro cónyuge. Entonces, basado en ello, no es necesaria la observación exigiendo la intervención del otro cónyuge.

**La vocal Gloria Salvatierra señala:**

40

Juan Carlos del Aguila

Gloria Salvatierra

Si la declaratoria de fábrica fuera otorgada por uno o por ambos, pero el terreno fuera de ambos, no habría problema. El problema es el artículo 310 del Código Civil y tal como lo ha establecido el 79 del RIRP, hay que hacer un asiento adicional, un asiento adicional de dominio. Ahora de acuerdo con su posición yo entiendo y coincido con usted en que los bienes son sociales o son propios por disposición de la norma. No está en la autonomía de la voluntad de los cónyuges decir: "Este es social, o este es propio".

Y eso es lo que hemos abordado ya en un precedente, conforme al que: La sola declaración de un cónyuge en el sentido que un bien es propio no surte efectos.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí sí, discrepamos. Porque la norma no señala que el terreno sea social.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Como consecuencia de que la fábrica es social y fue edificada sobre un terreno propio, la norma convierte al terreno en social, ya que ha sido levantado con el caudal social y además establece el reembolso, creo que esa última parte es la consecuencia de la primera.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí viene el tema, recuerde que mencionaba más allá de la discrepancia, el momento del reembolso. Ahí es donde se hace el inventario y se va a colocar y se va a realizar en ese momento. Y va a decir: "El terreno es bien propio" y perfecto aplico el 310 y tengo que reembolsar. En otras palabras, durante todo el trámite incluso en el momento del fenecimiento, el terreno siempre será bien propio. Siempre será bien propio el terreno y por eso el reembolso.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

"Entonces, no cabe la norma que dice: "extender un asiento de dominio".

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

¿Sobre la fábrica?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

No sobre la fábrica, sino sobre el terreno. El art. 79 del RIRP.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Ahí está yendo en contra de lo que el código civil señala.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
El 310 del C.C. dice: "También tienen la calidad de bienes sociales los edificios  
construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges"

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** expresa:  
¿edificios?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Ahí está hablando de la construcción que se ha levantado.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** expresa:  
Hasta ahí estamos de acuerdo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Después de la coma, dice: "abonándose a éste el valor del suelo al momento del  
reembolso". Y ya ahí se dijo exactamente que el bien es social. No estoy  
hablando de la edificación: Ya la norma dijo que la edificación es social, estamos  
hablando ahora del terreno.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Una cuestión es el reembolso, otra cuestión es por qué vamos a reembolsar, por  
que previamente al reembolso se reconoce que es bien propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Si es previamente o no, eso no lo hemos analizado.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
A eso voy, ahí justamente voy, leamos la normativa.

42

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Pero es distinto, es irrelevante el momento en que se convierte en social, lo que importa es que, según esa última línea, el hecho de construir con caudal social sobre el terreno propio de uno de los cónyuges, tuvo como consecuencia que se volvió social todo, ya no solo la fábrica sino el terreno también, es la interpretación de un grupo. Ni la manifestación de voluntad ni la intervención en un documento convierten al bien en social o en propio, es la norma la que lo establece.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Sí, estamos de acuerdo. En el debate veía para saber dónde está el asunto y ese tema del terreno no había sido mencionado en el debate, o sea no lo ven, pero ahora que están mencionarlo, voy a tenerlo en consideración. Primero, la norma, ni el 79 ni el 310, en cuanto a mi posición, la norma en ningún momento le quita la calidad de bien propio al terreno, porque no hay ninguna normativa expresa que lo señale, sencillamente hay una norma que dice: "El suelo propio"; es decir, reconoce que sí es suelo propio y reconoce que a pesar de ser suelo propio modificado, en otras palabras tenemos un bien propio abajo y una edificación que es bien social, por eso se justifica que luego al momento de intentar separar los derechos, las alícuotas y lo demás, se reconoce que como el terreno es propio se tiene que reembolsar.

Lo que sucede ahí, es que se devuelve, vamos a imaginarnos que una sociedad conyugal lo único que tenga es la edificación. Eso quiere decir que como bien social, sería 50-50, estamos, ahora, el valor del terreno, lo que debe devolver la sociedad conyugal es el íntegro del valor, pero al momento de hacer el fenecimiento, ahí va a estar más claro. De lo que le va pertenecer al valor, digamos que sea la mitad del terreno y lo que le va a pertenecer a ella, tiene que devolver la totalidad, por lo tanto, si esto por ejemplo es 50 soles y 50 soles que en total suma 100, ella de los bienes que le adjudicaron a ella, solamente va a tener que devolver 50 soles, porque obviamente él no se va a devolver a sí mismo, sencillamente lo elimino, pero devuelven el 100 por ciento, solamente

43

que devuelve de los bienes que le han sido adjudicados. Doctor, pero no hay nada que tienen ellos. Perfecto, entonces esto que es 50-50, ya no es 50-50, sino digamos 70 para el dueño del terreno y 30 % para la otra persona, y ahí está compensado. En otras palabras, el momento más ideal, si consideran que la norma así lo ha establecido, más ideal para reembolsar, es cuando fenece la sociedad de gananciales. Porque ahí se analizan deudas, el inventario y todo lo que ahí se considera.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Estoy muy de acuerdo, con el desarrollo del tema, lo que si pedimos es la conclusión. El Art 949 del Código Civil establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de esta". Yo entiendo que el art. 310 está estableciendo que el cónyuge, propietario de un terreno, permite que se construya en su terreno, la sociedad conyugal, se está estableciendo una obligación de él de transferirle a la sociedad conyugal y el terreno sobre el cual se está edificando a cambio de lo cual, en algún momento se le reembolsará el valor del terreno, desde el momento en que comienza la construcción, hasta que termina la construcción, existe la obligación de enajenar y por la tanto la sociedad conyugal adquiere la titularidad del terreno, entonces al momento de inscribir se está regularizando nada más, se inscribe tanto del terreno como de la fábrica porque se transmitió, ahora sí hay un tema que está referido al reembolso, que se da muy bien cuando la sociedad conyugal fenece, antes si lo que me queda duda es que si al momento de inscribir la transferencia, también surge la obligación de la sociedad conyugal de pagar el valor de ese terreno a favor del cónyuge dueño del bien propio, por ello debe inscribirse una hipoteca legal por esa deuda a futuro, por ser una obligación determinable.

¿Por qué necesitaría la intervención del otro cónyuge en la firma de la regularización de la declaratoria de fábrica? Porque, al momento de darse la transferencia, la sociedad conyugal está asumiendo una obligación, y para asumir una obligación de pago a futuro se requiere de los dos y por eso entiendo también que se requiere de los dos en la declaración de la fábrica.

44

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí está, digamos de todo lo que ha argumentado, lo único que estamos discrepando es si deben firmar o no, uno o los dos cónyuges, en el resto, totalmente de acuerdo, como lo estábamos conversando. Pero, ahí es donde viene el tema pues, basado en ustedes si la declaratoria de fábrica es un acto de administración o si ya es un acto de disposición que va a necesitar ya de los dos, ¿bajo el supuesto de qué se va a extender un asiento de dominio?

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Son dos los actos: la declaratoria de fábrica, trae como consecuencia, una transmisión de dominio.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

En realidad, es como si fueran uno solo, porque es una consecuencia y la otra es la consecuencia establecida por la ley.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Establecida por la Ley.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, ahora el debate no debería ser si se trata de un bien social o bien propio. Considero yo que es bien social y que la carga de la prueba le corresponde al solicitante. En este punto quiero ser muy claro. Ahora el debate se ha trasladado, podemos decir, a si la regularización de la fábrica es un acto de administración o es un acto de disposición, bajo el supuesto de que hay un asiento de dominio adicional. Eso debe cambiar de perspectiva, por ese motivo yo comencé preguntándoles: ¿la regularización de fábrica es un acto de administración o no? Eso es ya es otro debate que se tiene que analizar.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Era claro el tema pero ya no queda claro cuando usted dice, que el terreno es un bien propio y no se va a convertir en un bien social, que no pierde la calidad,

45

más allá, de que registralmente se nos ha establecido una regla, de que inscribimos la fábrica y a su vez vamos a extender un asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

¿Cómo se extiende el asiento de dominio? Para una sala si interviene solo uno de los dos cónyuges se mantiene como bien propio. Y para la otra sala se requiere la partida de matrimonio para identificar la fecha en que culminó la edificación y de acuerdo a esto se va a extender como bien social o como bien propio. Así que, el tema en realidad es que nosotros estamos cambiando la calidad del bien o sea lo que estamos diciendo es que se le asigna la calidad de bien propio a la fábrica porque interviene solo uno de los cónyuges y en el otro caso le estamos asignando la calidad de social, al terreno además de a la fábrica.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** manifiesta:

La calidad de bien propio o bien conyugal no está en función de quien solicita la inscripción. Es social, bajo carga de prueba de que sea bien propio. Punto uno, cerrado. Punto dos, el tema nuevo que está surgiendo es qué hacemos con el tema, lo pueden ustedes registrar como un todo, lo puedo registrar como bien propio, porque finalmente cada uno puede vender el terreno, sin previamente vender la fábrica también, básicamente es un todo, pero para el tema sustantivo, al momento de la adjudicación, se va a recordar ese momento, porque ustedes van a tener en un asiento que era bien propio del cónyuge y en otro asiento van a ver que todo es social, lo cual indirectamente ya están diciendo yo estoy reconociendo que ese terreno era bien propio, y con eso era suficiente para nosotros. Con nosotros me refiero a los abogados litigantes, que vamos a ver el divorcio y luego el fenecimiento. Es suficiente que ustedes tengan un asiento y que no se borre ese asiento, que demuestre que el terreno era bien propio, y luego aparezca un nuevo asiento, donde diga que todo es social, para nosotros es suficiente para decir, claro ellos están registrando, pero en el derecho sustantivo ese terreno sigue siendo bien propio y por eso voy a pedir el reembolso oportunamente.

**El vocal Pedro Álamo** señala:



Justamente, hace muchos años atrás, nosotros tuvimos un caso donde se había dispuesto la venta solamente de la edificación, entonces al amparo del artículo que ya mencionó varias veces, 954 creo, puede haber una propiedad diferenciada del suelo, sobre el subsuelo y sobre el sobresuelo, nosotros dispusimos que la fábrica se inscribiera como propiedad conyugal y que el suelo siga siendo de propiedad de la persona que figuraba en la partida. Esa posición, me parece la correcta. En registros nosotros deberíamos, no como dice el Art. 79, que está mal redactado, y viola el principio de reserva de ley en materia de derecho de propiedad. Un reglamento registral no puede regular cuestiones relativas a la accesión, si no es a través de una norma con rango y jerarquía de ley. El art. 79, en la parte final está mal redactado, lo que nosotros deberíamos hacer es lo que acaba de plantear usted, como hicimos hace muchos años, no se ha vuelto a presentar el caso, en el rubro título de dominio, leemos el asiento, donde se señala que el propietario del suelo es tal, pero además cuando vengan estas declaratorias de fábrica, se trata digamos de un bien social, porque así ha sido acreditado, extendamos un asiento adicional en el rubro de títulos de dominio que diga: "La sociedad conyugal conformada por Fulano y Zutano son propietarios de la fábrica inscrita en esta partida" y con eso solucionamos el problema. Eso de estar exigiendo la intervención de los cónyuges me parece innecesario, ya que se trata de un acto de administración, entonces el planteamiento que ha hecho el doctor me parece sensato. Planteemos la modificatoria de esa parte final del Art. 79, porque nosotros no podemos regular cuestiones que están reservadas a normas con rango de ley, un reglamento registral no puede modificar el código civil. Los profesores que han venido acá, han señalado que el bien permanece como bien propio hasta que se produzca el reembolso, eso va a ser un hecho futuro, eventual y futuro. Que no se presenta al momento de la declaratoria de fábrica y por qué nosotros estamos verificando, estamos cambiando la naturaleza del bien propio a bien social. Cuando el código civil dice que ese predio va mantener la condición de bien propio hasta que se produzca el reembolso.

El vocal suplente Esben Luna señala:



47

Cuando uno aplica este artículo 79 en el rubro "C", de hecho, el registrado en virtud de la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 2B de la ficha, y en virtud del art 79 del Reglamento se inscribe la propiedad de la sociedad conyugal, automáticamente uno saca copia literal y se va a dar cuenta que quienes son propietarios de la fábrica son ambos cónyuges y quién es propietario del terreno, el cónyuge que lo adquirió como propio, es clarísimo.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

A eso voy, se entiende que una persona para comprar algo, no va a sacar solamente la última hoja de la partida, tiene que haber abogados que van a revisar todo, revisando la normativa se va a comprender que es un bien propio, sobre el cual se ha construido una edificación que es un bien social. Lo cual el comprador va a asumir y luego el reembolso va a ser problema de los cónyuges, es un tema ajeno a ustedes, yo tengo que ponerme en la situación en que ustedes no tienen por qué preocuparse por lo que venga después, solamente se deben preocupar por lo que les esté llegando y que se aplique en el marco legal. El único problema que sí tienen que analizar ustedes, es: ¿requiero la intervención de uno o de los dos cónyuges? En lo personal, considero que basta con que uno solicite y suficiente, pero ese el debate, ya no el debate es si es un bien social o un bien propio, creo que tienen la solución, el problema está en si pido o no pido la intervención de ambos. Yo en lo personal, no lo pediría. Sin perjuicio de ello, observo diciendo que debes demostrarme el origen de los fondos si se desea mantener como propio, pero en lo personal, lo segundo no es estrictamente necesario.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

Exactamente, es ese el pensamiento lógico.

**La presidenta del Tribunal Registral señala:**

Disculpe, lo que le entendí a usted fue que, el terreno sigue siendo propio

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some appearing to be initials or full names. One signature in the top row has the number '48' written above it. The signatures are scattered across the bottom half of the page.

Sí.

La **presidenta del Tribunal Registral** manifiesta :  
Gloria está diciendo que el terreno ya no es propio.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
No, la edificación es de la sociedad conyugal, el terreno sigue siendo propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Si el terreno sigue siendo propio, ¿por qué tenemos que abonar el valor?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Porque así lo dice el artículo 310 del Código Civil, el código dice que se tiene que reembolsar.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
¿En contraprestación de qué se abona?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Saben cuál es la limitación: que la persona no va a poder disponer del terreno, porque está en añadidura con la fábrica y por lo tanto indirectamente ha cedido su terreno, en bienestar del bien social de la fábrica.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Entonces sí ha perdido su terreno.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
No necesariamente, es como cuando, por ejemplo, señalamos esto: Este es mi carro y tú lo usas, yo me compré el carro como bien propio, pero mi esposa lo usa porque yo no sé manejar, de alguna manera el bien sigue siendo propio, solo que lo disfruta ella.

49

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

¿Sería una nueva interpretación? Porque teníamos la idea, un grupo de vocales, que la fábrica era social, porque así lo dice claramente la norma, pero luego de la coma dice: Abonándose a este - al cónyuge dueño del terreno -, el valor del terreno, al momento del reembolso” ¿Por qué motivo, el dueño del terreno, recibiría el valor del terreno?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Porque es un bien propio que no puede, ya usufructuar, personalmente, a pesar de ser bien propio, por eso motivo, la compensación es, al momento de el fenecimiento, como yo no puedo desprender la fábrica del bien propio, me tienes que reembolsar, pero me reembolsas en función a que es bien propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Hay varios autores que opinan que si nos guiamos por los derechos reales, si se construye sobre un bien que es ajeno, tendría que haber dos partidas, una partida a nombre de la sociedad conyugal y una partida registral a nombre del cónyuge respecto del terreno.

Pero atendiendo a las normas de familia que buscan la protección de la familia y se amparan en la Constitución, el legislador al colocar la parte final del artículo 310, lo que ha pensado es: como construiste algo que es social sobre terreno propio, págale al cónyuge para que ya todo se vuelva social. El legislador optó por considerar que la construcción se unió al suelo, esa sería la razón por la que la sociedad conyugal tendría que pagarle en la totalidad, porque es como si el terreno se hubiera vendido a la sociedad conyugal.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

En eso estamos de acuerdo, el punto en el que no estamos de acuerdo, es que debe quedar el precedente en el asiento anterior. Solamente que estamos en el debate sustantivo, de si el terreno y la edificación pasa a social.

50

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Es el debate, después de inscribir el asiento de la fábrica, el registrador en la parte de dominio extiende un nuevo asiento donde dice que la sociedad conyugal adquirió.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

¿La fábrica?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

No, el terreno

La **vocal Rosario Guerra** señala:

El artículo 79 ha malogrado todo, anteriormente estaba más claro. Yo estoy de acuerdo con lo que plantea y con lo que ha dicho el Dr. Julio Pozo: el suelo siempre se mantiene a nombre del propietario, y la solución que plantean ustedes es diferente, lo que Julio Pozo dice: es necesario abrir otra partida para la fábrica, y el dominio a que se está refiriendo es a la fábrica no al terreno.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Se mantiene la partida, no es crear otra partida, es sencillamente continuar.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Eso es la cuestión de él, pero sustantivamente sostiene que son derechos similares.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Por eso se da el reembolso, porque son derechos singulares y el reembolso se da al final.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Entonces, ¿ahí discrepa con Julio del Pozo? Porque Julio dice que se debe dar al inicio.

51

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like "Rosario Guerra", "Juan Carlos del Aguila", and "Julio Pozo".

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Es que ahí le damos carga innecesaria a las personas que pueden estar bien o pueden estar mal y le damos carga para registrar.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Nosotros hemos planteado que ese acuerdo de cuándo vamos a reembolsar, queda en el ámbito interno de los cónyuges y ¿como se refleja eso? Con su intervención, si yo firmo quiero llegar a un acuerdo sobre el reembolso y si uno o el otro no firma es porque al acuerdo no se llegó; no es que cambiemos el estado de las cosas, si consideramos lo mismo que dicen ustedes, la solución que le estamos dando es cómo vamos a regularizar esa situación, esos derechos. Se mantiene como propio el suelo, hasta el reembolso, eso es lo creemos.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, pero ustedes ya no van a ver el tema del reembolso, ven solo el tema de la liquidación, por eso le digo.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Claro, esa es nuestra posición, yo considero que eso ya es tema de dominio. Por eso es que trabajamos en ese punto.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Este principio que tenemos y está referido al principio de especialidad, un inmueble una partida, no debería haber en principio dos inmuebles en una partida. No debería haber dos inmuebles inscritos de manera conjunta, y una fábrica con titularidades diferentes. Se da un supuesto, en el derecho de superficie, en que se separa las titularidades, cada derecho y titularidad tiene una partida. Si nosotros admitimos que se pueda inscribir la fábrica con una titularidad y el suelo seguirá siendo de uno de los cónyuges, estaríamos quebrando el principio de especialidad, porque estamos inscribiendo dos

titularidades diferentes, bajo una misma partida, que lo se quiere evitar es precisamente eso. En tanto no se separe y hagan una superficie, es un poco difícil que se admita esa ejecución, por eso es que existe el conflicto.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, digamos que, en materia registral, está el conflicto de la materialización.

**El vocal Luis Ojeda** señala:

No deberíamos publicitar dos titularidades y dos propiedades en una partida. Por eso como hacemos para inscribir lo del Código Civil.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Lo está tomando como una sola unidad inmobiliaria, necesitan de alguna manera, decir que todo es algo o todo no es nada, eso es lo que me están indicando. Claro, ahí entramos en el ámbito registral, materializado. En el aspecto legal, queda que el bien social es todo lo de arriba y de ahí a que el tema es como materializarlo, es un tema registral.

**La presidenta del Tribunal Registral** señala:

Vamos a dar un fuerte aplauso al Doctor Juan Carlos Del Águila. Le agradecemos muchísimo por su participación.

Asimismo, se da la bienvenida al Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dr. Manuel Montes.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral expone su ponencia:

### **FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán**

53

1. Con relación a la calidad (propia o social) de la edificación construida sobre un predio que tiene calidad de bien propio, el artículo 301 del Código Civil señala que “en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad”.

El numeral 1 del artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge “los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales”. Asimismo, son también propios los bienes que se adquieren durante la vigencia del régimen a título gratuito (numeral 3). El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302<sup>1</sup>, 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”.

---

<sup>1</sup> Artículo 302.- Bienes propios

Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
- 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
- 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
- 5.- Los derechos de autor e inventor.
- 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.
- 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.
- 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
- 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.

54



2. Respecto al último párrafo del artículo 310 del C. pueden admitirse las siguientes 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 fundamenta 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 las exigencias de que la edificación se haya levantado con caudal social y el reembolso del valor del suelo.

Esta interpretación se fundamenta también en la accesión, regulada en el art. 938 del Código Civil, conforme a la que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Por lo tanto, siendo uno de los cónyuges el propietario del suelo, la

construcción que se levanta sobre dicho terreno le pertenece a este cónyuge con la misma calidad: bien propio.

De otro lado, esta interpretación responde a la protección constitucional de que goza el derecho de propiedad: el cónyuge propietario del terreno tiene derecho a que se respete su propiedad, por lo que la conversión a bien social sin previo pago del valor del terreno implica un despojo incompatible con la protección constitucional de que goza el derecho de propiedad.

3. En el sistema registral, la opción interpretativa está contenida en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP):

“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.” (El subrayado es nuestro).

Como puede apreciarse, no basta con que la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales: se requiere que ambos cónyuges intervengan en la declaratoria de fábrica. Esto es, se requiere de manifestación de voluntad de ambos cónyuges.

Se entiende que esta manifestación de voluntad se requiere precisamente porque no se presume la ganancialidad, lo cual es razonable considerando los requisitos adicionales requeridos para que se entienda que el bien es social (construcción a costa del caudal social y reembolso del valor del suelo). Con respecto al reembolso del valor del suelo, se trata de una deuda que asume la sociedad conyugal frente a uno de los cónyuges, por lo que es lógico que ambas partes estén de acuerdo.

**Resulta por tanto que sólo en aquellas fábricas levantadas sobre terreno propio de uno de los cónyuges en las que en la declaratoria de fábrica hayan intervenido ambos cónyuges, el bien se convertirá**

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The top row contains five signatures, with a circled '56' above the second one. The middle row contains four signatures, with the second one having a circled '56' above it. The bottom row contains six signatures, with the second one having a circled '56' above it. There are also several horizontal lines and scribbles scattered throughout the collection.

**en bien social. De no ser así, el bien mantiene su calidad de bien propio.**

4. La posición asumida por el RIRP es además compatible con los principios de tracto sucesivo y legitimación. Así, figura como titular del derecho de propiedad uno de los cónyuges y no la sociedad conyugal, por lo tanto, es compatible con el derecho inscrito que el cónyuge propietario declare la fábrica que se ha levantado sobre su terreno. La declaración e inscripción de la fábrica no modifica el derecho de propiedad inscrito, pues no existe acto traslativo de dominio alguno ni reconocimiento por parte de dicho propietario de derecho alguno que corresponda a su cónyuge sobre el terreno.

5. Conforme a lo expuesto, propongo se apruebe el siguiente criterio:

**FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio.

Sólo cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervengan ambos cónyuges, el bien se inscribirá como social.

La presidenta del Tribunal Registral sede la palabra a la vocal Gloria Salvatierra.

Existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos

y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

El artículo 301 del Código Civil señala que “en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad”.

El numeral 1 del artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge “los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales”. El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“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 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**

58

**cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”** (el resaltado es nuestro).

En mérito a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición de social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso.

Max Arias-Schreiber ilustra así esta figura jurídica: “Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tienen la calidad de bien social los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión”.

Esta disposición resulta de gran utilidad práctica, evitando la coexistencia de titularidades dispares para el suelo y la fábrica, como sucedería si el terreno estuviera inscrito a nombre del cónyuge (bien propio) y la fábrica a nombre de la sociedad conyugal, generando de esta manera la necesidad de abrir una partida registral para cada uno de ellos por el principio de especialidad.

Gonzáles Barrón explica el fundamento de esta manera: “Lo que se busca es evitar la incertidumbre jurídica producida por la existencia de dos propietarios sobre un mismo bien inmueble (el del suelo y el del edificio), y como un régimen de copropiedad es considerado antieconómico, la solución legal pasa por atribuir la propiedad a uno de los sujetos, con la obligación de restituir lo que signifique un enriquecimiento sin causa”.

A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones, de manera que la calificación de los bienes se establezca de manera rápida y sencilla.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:



“1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.  
(...).”

De esta manera, el Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio (conforme se aprecia del artículo 310 precitado).

Con relación a este tema también existe pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional (Exp.Nº08259-2013-PA/TC del 24/6/2016), el que consideró que debería determinarse la calidad de los bienes en base a datos objetivos, como es la fecha del matrimonio y la de construcción de la fábrica, y no por la mera declaración del cónyuge.

Asimismo, esta norma contiene un fundamento social que radica en la protección de la familia, pues lo que se busca es dar seguridad a ambos cónyuges respecto de su participación en la inversión para la construcción del inmueble.

Finalmente, la circunstancia de abonarse al cónyuge propietario del suelo el valor de este al momento del reembolso, antes o después del feneamiento de la sociedad de gananciales, es una circunstancia ajena a la presunción. Así, el reembolso no es un requisito para que opere la presunción, sino una consecuencia de la misma.

En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala:

**“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

(...)

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”.

Sobre la interpretación de dichas disposiciones en la Resolución N° 1181-2015-SUNARP-TR-L del 16/6/2015 se indicó que la norma se pone en el supuesto en que la sociedad conyugal interviene y firma los documentos de declaratoria de fábrica levantada en un terreno que es de propiedad de uno solo de los cónyuges, debiendo presentarse la partida de matrimonio para verificar que la fábrica es social al contrastar la fecha de terminación de la obra y la fecha del matrimonio. **De comprobarse esto y si interviene sólo uno de los cónyuges, debe exigirse la intervención del otro cónyuge en los documentos de declaratoria de fábrica.**

Téngase en cuenta que con la presentación de la partida de matrimonio y de comprobarse que la conclusión de la fábrica se efectuó dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, se requiere de la intervención de ambos cónyuges justamente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el tercer párrafo del referido artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que es extender el asiento a favor de la sociedad conyugal, en el rubro de dominio de la partida registral, además de la declaratoria de fábrica como parte de la descripción del predio.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala que habiendo escuchado a los amicus y concluido su exposición como ponente, se procederá a votar lo siguiente:

**1. Si el terreno se mantiene propio o si mutó a social:**

**Se mantiene como propio:** Mariella Aldana, Pedro Álamo, Esben Luna y Rosario Guerra. **Total: 04 votos.**

**Mutó a social:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

A collection of 15 handwritten signatures in black ink, arranged in three rows. The signatures are of varying styles, some being more legible than others. The top row contains five signatures, the middle row contains five, and the bottom row contains five. The signatures represent the 15 members of the Tribunal Registral mentioned in the text above.

**2. Respecto a la declaratoria de fábrica, ¿quien debe otorgarla? ¿Ambos cónyuges, el cónyuge titular o cualquier cónyuge? (En todos los casos se adjunta partida de matrimonio)**

**Ambos cónyuges:** Mariella Aldana y Daniel Tarrillo. **Total: 02 votos.**

**Cónyuge titular:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra y Luis Aliaga. **Total: 13 votos.**

**Cualquier cónyuge:** **Total: 0 votos.**

**3. ¿La fábrica es social?**

**A favor:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo y Luis Aliaga. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana. **Total 01 voto.**

Luego de las votaciones realizadas, la vocal Gloria Salvatierra plantea la siguiente sumilla:

**INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO 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.

A collection of handwritten signatures in blue and black ink. The signatures are arranged in several rows. Some are clearly legible, such as 'Gloria Salvatierra' and 'Mariella Aldana'. There are also several illegible signatures and some initials. A small number '62' is written above one of the signatures.

La presidenta del Tribunal Registral somete a votación la sumilla propuesta por la vocal Gloria Salvatierra, siendo la siguiente:

**INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO 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.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo y Luis Aliaga. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana. **Total 01 voto.**

Asimismo, la **presidenta del Tribunal Registral** señala que se procederá a votar si será precedente o acuerdo:

**Precedente:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

**Acuerdo:** Mariella Aldana, Daniel Tarrillo, Walter Morgan y Luis Ojeda. **Total: 04 votos.**

Por lo tanto queda aprobado como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, la sumilla siguiente:

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, arranged in several rows. The signatures are cursive and vary in complexity. Some are clearly legible, such as 'Gloria Salvatierra' and 'Gustavo Zevallos'. There are approximately 15-20 signatures in total, corresponding to the names listed in the text above.

## INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO 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.

### **TEMA 2: CUESTIONAMIENTO EN SEDE REGISTRAL DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL DE LOS JUECES DE PAZ RESPECTO DE LA EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS Y CERTIFICACIÓN DE FIRMAS, INVOCANDO LAS PROHIBICIONES DE LA LEY DE JUSTICIA DE PAZ**

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado el 6 de setiembre de 2019 en la ciudad de Ayacucho se aprobó el siguiente acuerdo:

“Es posible evaluar la prohibición cuando del título se advierta que el Juez de Paz está directamente vinculado al acto materia de inscripción, porque se le otorgan derechos o imponen obligaciones a él; por lo tanto, es materia de observación en mérito al artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ”.

En el citado Diálogo se ha solicitado que el presente tema se lleve a Pleno al existir resoluciones contradictorias: Res. 2548-2016-SUNARP-TR-L y Res. 1512-2018-SUNARP-TR-L.

#### **Ponencia del vocal Daniel Tarrillo Monteza**

La presidenta del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal Daniel Tarrillo, que se presenta a continuación:

64

## PRECEDENTES VINCULANTES

(Constitucionales, Judiciales y Administrativos)

Año XXXI / N° 1167

1

### SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

#### RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 082-2022-SUNARP/PT

Lima, 11 de abril de 2022.

#### CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 23 de la Ley N° 26366, modificada por la Ley N° 30065, el Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los Registradores, en primera instancia;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 26 de la Ley N° 26366 modificada por la Ley N° 30065, es función del Tribunal Registral aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en sesión ordinaria del Ducentésimo Quincuagésimo Sexto Pleno del Tribunal Registral, modalidad virtual, realizada el día 1 de abril de 2022 se aprobó un (01) precedente de observancia obligatoria, se dejó sin efecto un acuerdo y se añadió un último párrafo al precedente aprobado en el CCXX Pleno;

Que, el artículo 32 del Reglamento del Tribunal Registral prescribe que "los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior";

Que, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento del Tribunal Registral y el artículo 158 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo de 2012, "Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el diario oficial "El Peruano", mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP";

Estando a la facultad conferida por el artículo 7 numerales 13) y 14) del Reglamento del Tribunal Registral.

#### SE RESUELVE:

**Artículo Primero:** Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria del Ducentésimo Quincuagésimo Sexto Pleno del Tribunal Registral, modalidad virtual, realizada el día 1 de abril de 2022, de acuerdo al anexo que forma parte de la presente resolución.

**Artículo Segundo:** Los precedentes consignados en el anexo será de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL  
Vicepresidenta del Tribunal Registral

#### ANEXO

#### RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 082-2022-SUNARP/PT del 11 de abril de 2022

#### PRECEDENTES APROBADOS EN EL CCLVI PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

##### 1. REGULARIZACIÓN DE E.I.R.L. QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO.

Es precedente la regularización de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho.

En los casos que haya transcurrido los cuatro años a partir del fallecimiento del causante, para la regularización deberá previamente ejecutarse una de las opciones establecidas en el artículo 31 del D. Ley. 21621, siempre que exista pluralidad de sucesores.

En los casos que no haya transcurrido los cuatro años a partir del fallecimiento del causante, es precedente la regularización de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho establecida en el artículo 34 del D. Ley 21621, sin requerirse acuerdo expreso al respecto.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2633-2015-SUNARP-TR-L, 016-2016-SUNARP-TR-L, N° 054-2016-SUNARP-TR-T, 2331-2016-SUNARP-TR-L y 719-2022-SUNARP-TR.

##### 2. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO CXXI respecto a la calidad de bien social de la ampliación de fábrica.

##### 3. SE PRECISÓ EL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO CCXX (se añade el último párrafo).

#### INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS.

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.

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

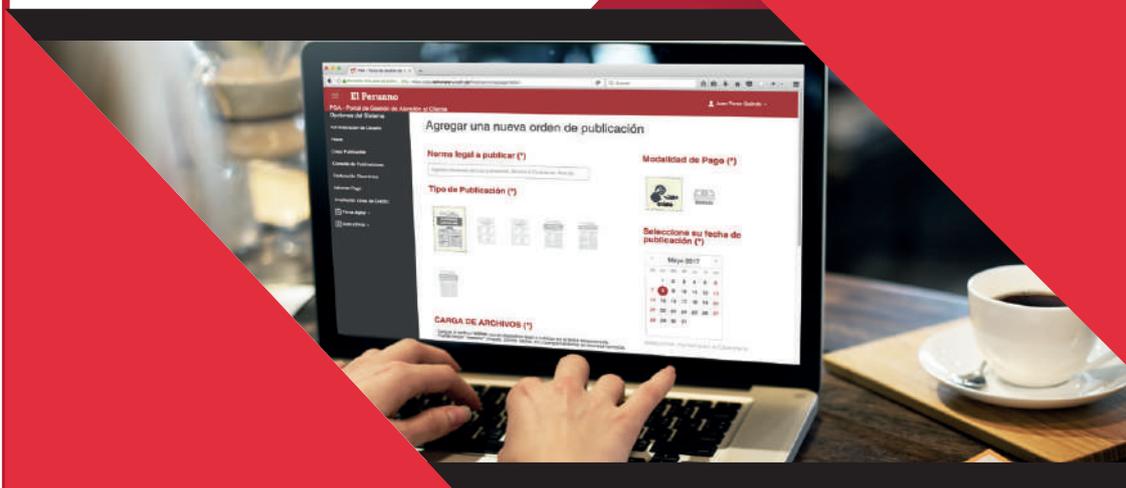
W-2057802-1

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

# El Peruano

FUNDADO EL 22 DE OCTUBRE DE 1825 POR EL LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR

La solución digital para tus trámites de publicación de normas legales y declaraciones juradas en El Peruano



*Simplificando acciones,  
agilizando procesos*



### SENCILLO

Ingrese a nuestra plataforma desde una PC o laptop y realice sus trámites en el lugar donde se encuentre.



### RÁPIDO

Obtenga cotizaciones más rápidas y de manera online.



### SEGURO

Certificados digitales que aseguran y protegen la integridad de su información.

Portal de Gestión  
de Atención al Cliente  
**PGA**

[www.elperuano.com.pe/pga](http://www.elperuano.com.pe/pga)



Av. Alfonso Ugarte N° 873 - Lima  
Central Telefónica: (01) 315-0400



915 248 103 / 941 909 682 / 988 013 509



[pgaconsulta@editoraperu.com.pe](mailto:pgaconsulta@editoraperu.com.pe)

