



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 eschuela 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 Jo¹. El Tribunal establecerá si

¹ 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”² 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 Civil³⁴ es que se atribuyen titularidades sobre la edificación existente y/o declarada ante

² 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*”.

³ **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.

⁴ **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 Dominio⁵, 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**

⁵ **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 Barrón⁶ y en la doctrina comparada Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida⁷. 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 CC⁸. 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**"⁹. 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*

⁶ Gunther H. GONZALES BARRON: *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Lima, 2002, Jurista Editores, p. 514.

⁷ 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).

⁸ **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*¹⁰

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

⁹ Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

¹⁰ Gunther GONZÁLES BARRÓN. *Op. cit.*, p. 514.