



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PRIMERA SALA ESPECIALIZADA DE FAMILIA

Expediente : N°404-2009-0-1801-JR-FC-14

Demandante : Hoflich Cuadra Roberto Pablo Walter

Demandado : Rojas Silva De Hoflich Marlene

Materia : Declaración de Bien Propio

RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO

Lima, veinticuatro de octubre de dos mil once

**Vista** la causa en Audiencia Pública, con el dictamen del Ministerio Público y sin informe oral, interviene como ponente la Magistrada Váscones Ruiz.

#### I. MATERIA

Viene en grado de apelación la sentencia de fecha veintiocho de enero de dos mil once que declara fundada la demanda en consecuencia que el bien constituido por la Unidad Inmobiliaria Independiente H, primer piso, lote 1, 2, y parte 3 de la manzana 8, Jirón Carlos Augusto Salaverry, Urbanización Lima, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica 12186516, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, es un Bien Propio de don Roberto Pablo Walter Hoflich Cuadra.

#### II. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda de fojas ciento veintiuno, subsanada a fojas 143, el demandante pretende se declare bien propio el inmueble ubicado en Unidad Inmobiliaria Independiente H, Primer Piso, Lote 1, 2 y parte 3 de la manzana 8, Jirón Carlos Augusto Salaverry, Urbanización Lima, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N°12186516. Precisa que contrajo matrimonio con la demandada el catorce de julio de mil novecientos sesenta y cinco, el mismo que fue disuelto mediante sentencia de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos setenta y ocho y confirmada y aprobada por la Sala Superior con fecha treinta de octubre de mil novecientos setenta y ocho. Que el suscrito tenía la condición de inquilino del inmueble materia de litis de propiedad del Ministerio de Guerra, el mismo que ofreció el bien que venía ocupando en alquiler venta mediante oficio de fecha veintiocho de junio de mil novecientos setenta y ocho debiendo cumplir con algunos requisitos, cumplidos los requisitos se suscribió el contrato de adjudicación el nueve de setiembre de mil novecientos ochentisiete, siendo cancelado el inmueble conforme a la constancia de cancelación de fecha veintisiete de enero de mil novecientos ochenta y nueve, habiendo pagado el precio desde agosto de mil novecientos setenta y nueve a condición de divorciado. Que la regularización del título de propiedad se realizó el cuatro de diciembre del año dos mil ocho no puede reputarse como bien social. Debido a su estado de salud y a fin de resguardar los derechos de su nieto Italo Marulanda Hoflich contrajo segundas nupcias con la demandada el veintinueve de setiembre del dos mil siete, sin embargo la demandada en forma dolosa ha solicitado ser incluida en el título de propiedad, el mismo que fue rechazado por el Ministerio de Defensa; sin embargo, la oficina de los registros públicos de Lima observaron las partes indicando que debía precisar si el bien es propio o integrante de la sociedad de gananciales solicitando la demandada una escritura pública de rectificación de la calidad del bien, por lo que pretende se declare la condición del bien citado.

La demandada contesta la demanda solicitando se declare infundada o improcedente la misma precisando que mediante oficio de fecha veintiocho de junio de mil novecientos setentiocho el Ministerio de Guerra remite al demandante el mismo cumpliendo el ofrecimiento del Comando de adjudicar en alquiler-venta las casas de servicio del Personal Auxiliar ubicada en Surquillo



dando prioridad a los inquilinos y solicitando la regularización de la documentación correspondiente cuyo plazo vencía el treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y ocho, a la fecha indicada el demandante era cónyuge de la demandada otorgando un plazo para a fojas ciento setenta y cinco.

Siendo falsa la afirmación del demandante que la adjudicación del inmueble se realizó cuando se encontraba divorciado, que el contrato privado de adjudicación de fecha nueve de setiembre de mil novecientos ochenta y siete contienen enmendaduras o correcciones que lo invalida habiendo sido burdamente alterado para acreditar que el inmueble fue adquirido luego del divorcio y antes de contraer matrimonio nuevamente con la demandada habiendo celebrado el contrato de compraventa con el Ministerio de Defensa - Ejército del Perú, pretendiendo inscribir el inmueble exclusivamente a su nombre por lo que solicitó la rectificación correspondiente.

Mediante resolución cuatro se fijan los puntos controvertidos, se admite los medios probatorios ofrecidos por las partes y se señala fecha y hora para la audiencia de pruebas, la que se realiza conforme al acta de fojas doscientos seis a doscientos nueve, quedando los autos expeditos para sentenciar la misma que se expide con fecha veintiocho de enero de dos mil once.

### III. De la Apelación

2. La demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia expedida el veintiocho de enero de dos mil once expresando que la misma le causa agravio al no tomar en cuenta que el alquiler-venta del inmueble materia de litis se concreta en julio del año mil novecientos setenta y seis, época en que el demandante se encontraba casada con la recurrente. Que mediante el Oficio N°2222-SB.A/02.08.02 de fecha veintiocho de junio de mil novecientos setenta y ocho el Ministerio de Guerra ofrece adjudicar en alquiler-venta el inmueble y otorga al demandante un plazo hasta el treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y ocho para presentar la documentación correspondiente. Que si bien el vínculo matrimonio contraído con el demandante queda disuelto, este fue inscrito recién el diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y seis.

Que el oficio remitido con fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y siete resulta contradictorio con el oficio de fecha veintiocho de junio de mil novecientos setenta y ocho, asimismo no se ha considerado que la transferencia de la propiedad se realiza recién el diecisiete de marzo del año dos mil tres y la minuta de compraventa data del cuatro de diciembre del año dos mil ocho cuando ya había contraído matrimonio con la demandada, no pudiendo ser considerado bien propio el inmueble.

### IV. Análisis

3. El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulado o revocado, total o parcialmente, conforme lo señala el artículo 364 del Código Procesal Civil.

4. Que por el matrimonio se generan para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial como es lo referido al régimen de sociedad de gananciales que es el que reconoce nuestra legislación y en el cual no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge sino que ambos tienen la titularidad. Que conforme lo señala el artículo 295 del Código Civil antes de contraer matrimonio los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios o por el de sociedad de gananciales; sin que esto impida que los cónyuges puedan adquirir bienes en calidad de propios (artículo 302), pudiendo coexistir bienes de naturaleza social y propios.

5. Que conforme al inciso 1 del artículo 311 del Código Civil existe la presunción de que todos los bienes tienen naturaleza social salvo prueba en contrario, por lo que debe verificarse para atribuir el carácter social a un bien adquirido por uno de los cónyuges que la adquisición se haya producido durante el matrimonio.



6. Que debe tenerse presente que conforme lo señala el artículo 949 del Código Civil la transferencia de la propiedad opera extrarregistralmente, es decir, con la creación de la reacción obligatoria de las partes.

Que asimismo debe tenerse presente que conforme al artículo 1583 del Código Sustantivo en un contrato de compraventa es posible acordar la reserva de propiedad por lo que si el comprador aún no ha pagado el importe pactado no puede considerársele propietario del bien, manteniendo la propiedad del mismo el vendedor<sup>1</sup>.

7. El artículo 1585 del Código Civil señala que las disposiciones de los artículos 1583 y 1584 son aplicables a los contratos de arrendamientos en los que se convenga que al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendamiento por efecto del pago de la merced conductiva pactada.

Que en el presente caso se ha efectuado un contrato de alquiler-venta por lo que de acuerdo con la exposición de motivos del Código Civil, "este artículo tiene por finalidad aplicar el régimen de la compraventa con reserva de propiedad al caso muy similar de los contratos de arrendamiento en los que se pacta que la propiedad del bien arrendado pase a ser de propiedad del arrendamiento al finalizar el contrato y después de haber pagado determinado número de armadas de la merced conductiva pactada, que es lo que se llama el arrendamiento-venta. En realidad, la diferencia entre uno y otro contrato es muy sutil pues en ambos ocurre que el tenedor del bien llega a ser propietario de él después de pagar determinada cantidad en armadas periódicas"<sup>2</sup>, teniendo presente que el artículo bajo comentario hace remisión expresa a los artículos 1583 y 1584 del Código Civil, se afirma que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento-venta, es la de una "compraventa con reserva de propiedad", es decir, son ventas con reserva de propiedad, con suspensión de la transferencia de dominio hasta el completo pago de las cuotas del precio<sup>3</sup>.

8. El referido artículo 1583 dispone que en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. Asimismo, se señala que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenio. Agrega que la adquisición de la propiedad del bien por el comprador se produce automáticamente con el pago total del precio o una parte determinada de él, sin que se requiera una nueva declaración de voluntad.

9. Que de lo actuado se advierte que las partes contrajeron matrimonio: a) el catorce de julio de mil novecientos sesenta y cinco, el mismo que fue disuelto mediante sentencia de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos setenta y ocho y confirmada y aprobada por la Sala Superior con fecha treinta de octubre de mil novecientos setenta y ocho, habiendo fenecido la sociedad de gananciales conforme al Código Civil de 1936 vigente en ese entonces al aprobarse la sentencia por la sala Superior; b) el veintinueve de setiembre del año dos mil siete, el mismo que se encuentra vigente.

10. Los cónyuges se encuentran bajo el régimen de sociedad de gananciales por el cual las adquisiciones realizadas durante el matrimonio y los frutos o productos de los bienes propios de los cónyuges y los sociales tienen la calidad de sociales. Debe tenerse presente que para determinar si un bien tiene el carácter de bien social debemos de tener presente la época de adquisición, el carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio el origen de los fondos empleados en las adquisiciones.

Debe considerarse como bien propio los estipulados en el artículo 302 del Código Civil como son los bienes adquiridos con antelación al casamiento y los que se adquiere durante la vigencia del régimen de gananciales a título oneroso cuando los adquiridos a título gratuito tienen la causa de adquisición que ha precedido y conforme al artículo 310 del código acotado se considera bienes sociales los no comprendidos en la antelada relación.



11. Se advierte de autos que durante la vigencia del primer matrimonio los cónyuges vivían en el inmueble ubicado en la Unidad Inmobiliaria Independiente H, primer piso, lote 1, 2 y parte 3 de la manzana 8, Jirón Carlos Augusto Salaverry Urbanización Lima, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que mediante oficio de fecha veintiocho de junio de mil novecientos setentiocho remitido por el representante del Ministerio de Guerra y en venta las casas de servicio del Personal Auxiliar ubicada en Surquillo, dando prioridad a los inquilinos y solicitando la regularización de la documentación correspondiente, otorgó un plazo a los beneficiarios para que cumplieran con presentar la documentación correspondiente, el que vencía el treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y ocho. Que si bien se advierte que a esta fecha el demandante tenía la condición de casado con la demandada, la adjudicación vía contrato privado se realiza el nueve de setiembre de mil novecientos ochenta y siete, fecha en la que el demandante tenía la condición de divorciado aunado a ello se le otorga una constancia de cancelación de fecha veintisiete de enero de mil novecientos ochentainueve, y conforme al documento de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y ocho al demandante se le empezó a descontar el pago del alquiler-venta en agosto de mil novecientos setentinove hasta octubre de mil novecientos ochenta y siete, cuando se encontraba divorciado de la demandada.

12. Que la carga de la prueba corresponde a quien afirma un hecho que continúa su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos. Que el Juez debe valorar las pruebas de manera crítica, razonada y conjunta conforme lo señala el artículo 196 y 197 del Código Procesal Civil.

13. Que en el caso de autos se aprecia que el bien constituido por la Unidad Inmobiliaria Independiente H, Primer Piso, Lote 1, 2 y parte 3 de la Manzana 8, Jirón Carlos Augusto Salaverry, Urbanización Lima, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica 12186516, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, es un Bien Propio de Don Roberto Pablo Walter Hoflich Cuadra, al haber sido adjudicado a su favor y cancelado cuando el demandante tenía la calidad de divorciado de la demandada, habiendo incluso la vendedora incluido dentro del contrato una cláusula de reserva de propiedad que requería de la cancelación total del precio para que el comprador adquiriera la propiedad; por lo que lo resuelto por la Magistrada se encuentra de acuerdo a ley.

## V. DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos, este Colegiado CONFIRMA la sentencia, de fecha veintiocho de enero del dos mil once que declara fundada la demanda, en consecuencia que el bien constituido por la Unidad Inmobiliaria Independiente H, Primer Piso, Lote 1, 2 y parte 3 de la Manzana 8; Jirón Carlos Augusto Salaverry, Urbanización Lima, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica 12186516, del registro de propiedad inmueble de lima, es bien propio de don Roberto Pablo Walter Hoflich Cuadra; con lo demás que contiene y los devolvieron.

CAMPUÑAY CHÁVEZ

CABELLO MATAMALA

VÁSCONES RUIZ

## NOTAS

1 "La reserva de propiedad constituye un pacto especial que las partes pueden incorporar a un contrato de compraventa, de modo tal que la propiedad del bien no se tramitará a los compradores hasta la cancelación de la totalidad o de la parte convenida del previo de venta del bien". Res. N°067-2004-SUNARP-TR-LIMA - EL CÓDIGO CIVIL en su jurisprudencia. Gaceta Jurídica, p. 583.

2 REVOREDO, Delia. *Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil*. Parte III, Tomo IV, p. 235.



3 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Gaceta Jurídica Editores, p. 130.