



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1084-2013-SUNARP-TR-L

Lima, 03 JUL. 2013

APELANTE : JUANA TERESA ARCE GRACEY.
TÍTULO : N° 312195 del 4/4/2013.
RECURSO : N° 36324 del 3/5/2013.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima
ACTO : COMPRAVENTA.

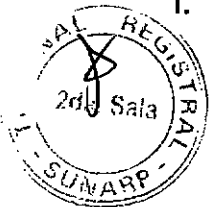
SUMILLA

RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE CASADO A SOLTERO

"Para proceder a rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, además de los certificados emitidos por el RENIEC, documento o documentos rectificatorios mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge.

El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



Mediante el título venido en grado de apelación, se solicitó inicialmente la inscripción de la compraventa que otorga Avelino Díaz Pacheco en favor de Alicia Pilar Rosado, respecto del chalet de 2 plantas, signado con el N° 195, con frente a la calle Las Tiendas, de la Urbanización Limatambo, en el distrito de Surquillo, inscrito a fojas 344, del tomo 1814 que continúa en la partida electrónica N° 07073318 del Registro de Predios de Lima.

Con el escrito de apelación, se amplió la rogatoria en el sentido que se rectifique el estado civil del vendedor Avelino Díaz Pacheco de casado a soltero.

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 17/11/1995 otorgada ante notario de Lima, Juan Carlos Sotomayor Vitella.
- Reporte del expediente N° 2571-1998-0-1801-JR-CI-14 del 20/3/2013, expedido por el Centro de Emisión de Reportes de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- Partida de defunción de Natividad Luciana Fernández Díaz, expedida por la Municipalidad de Surquillo el 1/4/2013.
- Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio a nombre de Avelino Pacheco Díaz, expedida por el Reniec el 1/4/2013.
- Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio a nombre de



Natividad Luciana Fernández Díaz, expedida por el Reniec el 1/4/2013.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Lima, David Galileo Marcos Granados, observó el título en los términos siguientes:

“Compraventa:

P.E. N° 07073318

1. En la Escritura Pública de fecha 17/11/1995 comparece en calidad de vendedor del inmueble inscrito en la P.E. N° 7073318 de este Registro el Sr. Avelino Díaz Pacheco, sin embargo, revisado los antecedentes registrales se verifica que el compareciente es propietario conjuntamente con su cónyuge Natividad Hernández Díaz, por lo que el presente acto deberá ser ratificado por la cónyuge propietaria. De conformidad con el Art. 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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.

Se deja constancia que adjunta Acta de Defunción de Natividad Luciana Hernández Díaz. De ser la misma persona que la copropietaria Natividad Luciana Hernández Díaz, el acto deberá ser ratificado por sus herederos.



2. El escrito adjunto señala que el estado civil del vendedor no es el de casado como señala en la partida registral ni viudo como consta en la Escritura Pública. En ese sentido, previamente tendrá que tramitar la rectificación del asiento 2 de fojas 342 del tomo 1814, el cual señala de manera indubitable que el inmueble submateria pertenece a la sociedad conyugal integrada por AVELINO DÍAZ PACHECO Y NATIVIDAD FERNÁNDEZ DÍAZ. Dicho asiento se encuentra protegido por el principio de legitimación en virtud de los cuales los asientos registrales se presumen exactos y válidos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el reglamento mencionado o se declare judicialmente su invalidez. De haberse configurado error de concepto al momento de su extensión tendrá que efectuar su rectificación en virtud de título modificadorio otorgado por todos los intervinientes o en mérito a resolución judicial conforme lo dispone el Art. 84 del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. De conformidad con el artículo 32 literal e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se remite oficio al Notario de Lima Dr. Juan Carlos Sotomayor Vitella a efectos que informe a este despacho sobre la autenticidad y legitimidad del instrumento público presentado.

Base Legal: Art. 2011 del C.C. Art. 31 y ss del TUO del RGRP.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- El Art. 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no es aplicable a una compraventa efectuada por escritura pública del 17/11/1995, porque ni el abogado que patrocina, ni el notario ante quien se tramita exigieron la formalidad que nos exigen (la participación de la conviviente).



- El Art. 315 del Código Civil no expresa específicamente la participación de los convivientes, si bien el derecho de la convivencia se encuentra protegido por la sociedad de gananciales que ésta genera, en la compraventa no se exigía ni se exige la participación de la conviviente.
- El vendedor, a la fecha de la suscripción de la escritura pública en cuestión, era soltero, tal como se puede apreciar de los instrumentos públicos emitidos por el Reniec que adjuntamos al presente título.
- De haberse configurado un error de concepto nos acogemos al Art. 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto dispone que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptible de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.
- El vendedor es fallecido y no tuvo herederos, así como su conviviente Natividad Luciana Fernández Díaz falleció soltera y en la sucesión intestada, su hijo Guillermo Rodríguez Fernández heredó sus acciones y derechos sobre un inmueble también ubicado en Surquillo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El chalet de 2 plantas, con un área superficial de 171 m², signado con el número 195, con frente a la calle Los Halcones y Las Tiendas, de la urbanización Limatambo, distrito de Surquillo corre inscrito a fojas 341 del tomo 1814 que continúa en la partida electrónica N° 07073318 del Registro de Predios de Lima.



En el asiento 2 de fojas 342, del tomo 1814 que continúa en la partida electrónica N° 07073318 del Registro de Predios de Lima corre registrado el dominio del predio submateria a favor de Avelino Díaz Pacheco casado con Natividad Fernández Díaz.

En la ficha N° 17934 que continúa en la partida electrónica N° 23952564 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, figura inscrita la declaración de herederos de la causante Natividad Luciana Fernández Díaz, siendo declarado como único heredero de la mencionada, Guillermo Rodríguez Fernández.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

¿Cuál es el título idóneo para rectificar el estado civil de casado a soltero, de los titulares registrales?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación, se solicita inicialmente la inscripción de la compraventa que otorga Avelino Díaz Pacheco en favor de Alicia Pilar Rosado, respecto del chalet de 2 plantas, signado con el N° 195, con frente a la calle Las Tiendas y Los Halcones, de la Urbanización Limatambo, en el distrito de Surquillo, inscrito a fojas 344, del tomo 1814



que continúa en la partida electrónica N° 07073318 del Registro de Predios de Lima.

Con el recurso de apelación presentado, se amplía la rogatoria del presente título, solicitando se rectifique el estado civil del vendedor Avelino Díaz Pacheco de casado a soltero.

La solicitud de inscripción fue observada por el Registrador, señalando que en la escritura pública de fecha 17/11/1995 comparece en calidad de vendedor del inmueble submateria, Avelino Díaz Pacheco, sin embargo, revisada la partida electrónica N° 07073318 del Registro de Predios de Lima, se publicita como titulares registrales a los cónyuges Avelino Díaz Pacheco y Natividad Fernández Díaz, por lo que se requiere que se presente parte notarial de la escritura pública donde la cónyuge del vendedor Avelino Díaz Pacheco ratifique la venta realizada por la escritura pública del 17/11/1995.

El recurrente señala que el Art. 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no es aplicable a una compraventa efectuada por escritura pública del 17/11/1995, porque ni el abogado que los patrocina, ni el notario ante quien se tramita exigieron la participación de Natividad Fernández Díaz. Asimismo, el Art. 315 del Código Civil no expresa específicamente la participación de los convivientes, si bien el derecho de la convivencia se encuentra protegido por la sociedad de gananciales que ésta genera, en una compraventa no se exigía ni se exige la participación de la conviviente.



2. El artículo 3 de la ley N° 26366 establece: "*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme (...)*".

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales.

La presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales. Así lo establecen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. El artículo 75 del Reglamento General define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a



título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

4. En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

El artículo 81 del Reglamento General establece que se configura error material¹ cuando:

- a) Se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado respectivo;
- b) Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde o,
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas

Así, en los demás supuestos, no comprendidos en los literales anteriores, los errores serán considerados como de concepto².

5. El artículo 15³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que 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.



Sin embargo, el presente caso no sería el de una rectificación de la calidad del bien de propio a social, sino más bien de social a propio; por lo que es de aplicación el segundo párrafo del mismo artículo 15 que señala que para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

6. El artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *“Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado*

¹ Los errores materiales se rectifican, de oficio o a petición de parte, en mérito del respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto, salvo que el título no se encuentre en el archivo registral en cuyo caso se procederá previamente a su reproducción o reconstrucción.

² Por su parte, los errores de concepto se rectifican:

- a) En mérito al mismo título archivado, cuando el error resulte claramente de él.
- b) En mérito a título modificatorio posterior otorgado por todos los interesados o resolución judicial firme, cuando el error se ha producido como consecuencia de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

³ 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.”



Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.”

Respecto a las rectificaciones del estado civil de casado a soltero, esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia⁴ que no existe una certificación que pueda dar una información contundente respecto al estado civil de soltero de una persona, en tanto el RENIEC aún no ha culminado el proceso de integración de toda la información de los estados civiles a nivel nacional. Es por ello que la información emitida por el RENIEC debe estar acompañada de otra documentación complementaria. Así en Resolución N° 058-2009-SUNARP-TR-L esta instancia se ha pronunciado en el sentido que:

“No procede rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales con la sola presentación de los certificados emitidos por la RENIEC, a fin de enervar la legitimidad de quien aparece como su cónyuge. Para ello se requiere además la presentación del documento rectificatorio (escritura pública) suscrito por ambos titulares”.

El criterio en mención, no excluye la validez de las certificaciones del RENIEC, sin embargo, dichas certificaciones deben estar acompañadas de otra documentación que corrobore lo informado por dicha entidad.



Teniendo en cuenta lo señalado, este colegiado considera que la rectificación de estado civil procederá si -además del certificado emitido por el RENIEC-, se adjunta manifestación rectificatoria de los otorgantes. Dicha manifestación se formulará mediante un instrumento (público o privado con firmas certificadas), en el cual manifiesten con claridad el error cometido al indicar un estado civil que no les corresponde, en el título que dio lugar a la inscripción del acto o derecho.⁵

7. En ese sentido, en el pleno CVII, realizado el día 26/06/2013 se aprobó como acuerdo el siguiente criterio:

RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE CASADO A SOLTERO

“Para proceder a rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, además de los certificados emitidos por el RENIEC, documento o documentos rectificatorios mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge.

El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas.”

8. Como se señaló precedentemente, inicialmente se solicitó la inscripción de la compraventa del inmueble submateria, siendo que posteriormente con el recurso de apelación se solicitó la rectificación del asiento 2 de fojas 342, del tomo 1814 que continúa en la partida N° 07073318 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la titularidad dominial debe figurar sólo a favor de Avelino Díaz Pacheco y no a favor de Avelino Díaz Pacheco y

⁴ Al respecto véase las Resoluciones N° 1820-2009-SUNARP-TR-L del 11/12/2009, N° 054-2010-SUNARP-TR-L del 15/1/2010, N° 121-2010-SUNARP-TR-L del 29/2/2010, N° 582-2010-SUNARP-TR-L del 23/4/2010 y N° 1046-2010-SUNARP-TR-L del 16/7/2010.

⁵ Resoluciones N° 939-2008-SUNARP-TR-L del 29/8/2008, 1079-2008-SUNARP-TR-L del 3/10/2008 y 044-2009-SUNARP-TR-L del 14/1/2009.

RESOLUCIÓN N° 1084-2013 - SUNARP-TR-L



Natividad Fernández Díaz, como por error se ha consignado en dicho asiento.

De la verificación del título archivado N° 7158 del 27/12/1968, que dio mérito a la extensión del asiento 2, se advierte que Avelino Díaz Pacheco declaró ser casado con Natividad Fernández Díaz de Díaz en la introducción de la escritura pública de compraventa del 5/12/1968, extendida ante el notario Felipe de Osma Elías.

Como se puede apreciar del asiento precitado, se advierte que Avelino Díaz Pacheco declaró ser casado con Natividad Fernández Díaz de Díaz.

En ese sentido, se puede inferir que la supuesta inexactitud registral respecto del estado civil real de los titulares registrales del predio no proviene de la discordancia entre la información obrante en el asiento registral con relación a la que contiene el título que le dio mérito. Por consiguiente, se trataría de una inexactitud registral que no proviene de error u omisión cometido en la extensión del asiento registral, sino por la declaración inexacta contenida en la escritura pública del 5/12/1968.

9. Estas inexactitudes (estado civil) que no se originan por defecto en la calificación o en la forma de extender un asiento registral, si no por hechos que escapan a la institución registral; deben encontrar su corrección, en la presentación de título modificadorio que permita concordar la publicidad registral con lo realmente existente.

10. En el presente caso, se ha presentado Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio de Avelino Díaz Pacheco y Natividad Luciana Fernández Díaz expedido por la Jefatura Regional de Lima de la Reniec en la que se señala que en mérito de la búsqueda realizada en los archivos magnéticos del Registro de Estado Civil no aparece ningún registro a nombre de las personas señaladas precedentemente.



Como se ha señalado precedentemente las certificaciones emitidas por el RENIEC adolecen de algunas restricciones, puesto que a la fecha no se ha concluido el proceso de integración de los registros del estado civil a cargo de los gobiernos locales y por tanto no se puede acreditar que una determinada persona no ha contraído matrimonio en el ámbito de la República.

En cuanto al certificado de defunción de Natividad Luciana Fernández Díaz, inscrita en la Municipalidad Distrital de Surquillo, en el que se consignó su estado civil como soltera; al respecto, debemos señalar que dicha información no acredita el estado civil de Natividad Luciana Fernández Díaz puesto que es una información proporcionada por quien solicita la emisión del certificado de defunción.

Respecto a la sucesión intestada de Natividad Luciana Fernández Díaz inscrita en la ficha N° 17934 que continúa en la partida electrónica N° 23952564 del Registro Sucesiones Intestadas de Lima, en la cual se declara como único heredero a su hijo Guillermo Rodríguez Fernández; debemos indicar que al haber sido declarado como único heredero su hijo, dicha circunstancia acreditaría que a la fecha de fallecimiento de Natividad Luciana Fernández Díaz no tenía cónyuge, pero no se acredita que a la fecha de adquisición del predio submateria, no estuviera casada con Avelino Díaz Pacheco.



En tal sentido, con los documentos materia de análisis no ha quedado demostrado que Natividad Luciana Fernández Díaz y Avelino Díaz Pacheco tenían el estado civil de solteros, por lo que no procede la rectificación del estado civil de Avelino Díaz Pacheco y Natividad Luciana Fernández Díaz de casado a soltero.

Consecuentemente, corresponde confirmar los numerales 1 y 2 de la observación.

11. Ahora bien, siendo que mediante el presente título de compraventa Avelino Díaz Pacheco transfiere a Alicia Pilar Rosado Valdivia la totalidad del inmueble submateria, no procede la inscripción solicitada puesto que como se ha señalado dicho bien se encuentra inscrito como un bien de la sociedad de gananciales conformada por Avelino Díaz Pacheco y Natividad Luciana Fernández Díaz.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

2da. Sala

Mirtha Rivera Bedregal

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Nora Mariella Aldana Durán

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral