



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N°-1132-2013 – SUNARP-TR-L

Lima, 12 JUL 2013

ÁPELANTE : **YOLANDA FELICIANA MARCELA BARZOLA LINO**
TÍTULO : N° 6964 del 15/2/2013.
RECURSO : Escrito ingresado a Registro el 29/4/2013.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Rectificación de calidad del bien.

SUMILLA

CALIDAD DEL BIEN

"Un bien adquirido por dación en pago tendrá la misma calidad que la obligación pagada. Si no se ha acreditado que la acreencia constituía bien propio, debe prevalecer la presunción de que se trata de un bien social"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la rectificación de la calidad de bien respecto de las cuotas ideales de Máximo Bendezú Pérez sobre los inmuebles registrados en las fichas N° 39737 (continúa en la partida N° 02025125), N° 39738 (continúa en la partida N° 02025126) y N° 39739 (continúa en la partida N° 02025127) del Registro de Predios de Huancayo.

A dicho efecto se presenta:

- Parte notarial de la escritura de ratificación unilateral de adquisición de propiedades inmuebles del 13/2/2013, expedido por el Notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera.
- Escrito de subsanación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Huancayo Inés Fabiola Carrasco Aparicio formuló observación en los siguientes términos:

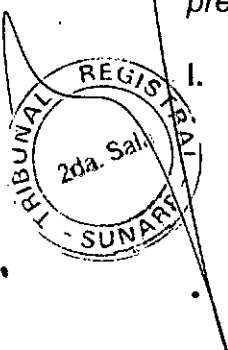
"Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

ANT. REGISTRAL P.E. NRO. 02025125, 02025126 Y 02025127.

Por reingresado el presente título, se advierte que no se ha subsanado la observación de fecha 26/2/2013, por lo que se reitera la misma siendo:

Procedido a la calificación del título presentado se advierte que se está solicitando la rectificación de la calidad de bien, sin embargo de





conformidad al artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, deberá acreditar la fecha cierta de la adquisición (obligación materia de cancelación).

Se deja constancia que el título materia de ratificación está referido a una dación en pago. (...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- La Registradora no ha considerado que en el escrito de subsanación presentado el 14/3/2013, la recurrente precisa en forma clara y objetiva que la fecha cierta de la escritura pública que contiene el acto materia de inscripción.
- Tampoco ha considerado que es obligación de la Registradora verificar o corroborar la afirmación del usuario cuando se remite a actos contenidos en asientos registrales y títulos archivados; es decir, en el presente caso, la fecha cierta de adquisición también se encuentra corroborado en los asientos C 00001 de las partidas electrónicas N° 02025125, N° 02025126 y 02025127 del Registro de Predios de Huancayo.
- La Registradora en forma errónea no considera que es Máximo Bendezú Pérez quien adquirió las acciones y derechos sobre las descritas propiedades inmuebles, sin intervención de su cónyuge, por lo mismo que es absolutamente legal y fundado que para regularizar dicha adquisición la recurrente ratifique dicho acto y de esta manera dichos bienes pasan a ser de la sociedad conyugal como debió haber sido siempre.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Ficha N° 39737, que continúa en la partida N° 02025125 del Registro de Predios de Huancayo:

Predio ubicado en la avenida Ferrocarril N° 146, 150 esquina con prolongación San Carlos N° 136, Sección 101 – Zona Administrativa, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Siendo sus titulares registrales Conversión Agui Malpartida, Máximo Bendezú Pérez y otros, tal como consta en el asiento C 00001, en virtud a la dación en pago otorgada por la Cooperativa Industrial Manufacturas del Centro Ltda.

2. Ficha N° 39738, que continúa en la partida N° 02025126 del Registro de Predios de Huancayo:

Predio ubicado en la avenida Ferrocarril N° 146, 150 esquina con prolongación San Carlos N° 136, Sección 102 – Zona de Producción, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Siendo sus titulares registrales Conversión Agui Malpartida, Máximo Bendezú Pérez y otros, tal como consta en el asiento C 00001, en virtud a la dación en pago otorgada por la Cooperativa Industrial Manufacturas del Centro Ltda.



RESOLUCIÓN N° 1132 - 2013 – SUNARP-TR-L

3. Ficha N° 39739, que continúa en la partida N° 02025127 del Registro de Predios de Huancayo:

Predio ubicado en la avenida Ferrocarril N° 146, 150 esquina con prolongación San Carlos N° 136, Sección 103 – Zona de Recreación, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Siendo sus titulares registrales Conversión Agui Malpartida, Máximo Bendezú Pérez y otros, tal como consta en el asiento C 00001, en virtud a la dación en pago otorgada por la Cooperativa Industrial Manufacturas del Centro Ltda.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. A criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Cuál es la calidad del bien adquirido mediante dación en pago cuando no se ha acreditado la calidad de bien propio de la acreencia pagada?

ANÁLISIS

1. Durante el matrimonio, son dos los regímenes patrimoniales que pueden regir:

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.

Son bienes propios de cada cónyuge, entre otros, conforme al artículo 302:

1. Los que aporte al iniciarse el régimen.
2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de la adquisición ha precedido a aquélla.
3. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.



El artículo 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

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 o productos de los bienes propios y de la sociedad, y las rentas de los derechos de autor e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonando a éste el valor del suelo.

El artículo 311 establece las reglas que rigen para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

2. En este caso, en las partidas N° 02025125, N° 02025126 y 02025127 del Registro de Predios de Huancayo, se inscribió la adjudicación, entre otros, a favor de Máximo Bendezú Pérez respecto del 1.09% de acciones y derechos sobre cada uno de los predios, en virtud a la dación en pago realizada por la Cooperativa Industrial Manufacturas del Centro Ltda. mediante escritura del 11/2/2012; en dichas partidas consta que el citado copropietario tiene el estado civil de soltero.

Con el título venido en grado se ha presentado escritura de ratificación unilateral de adquisición, en la que consta la intervención de Yolanda Feliciano Marcela Barzola Lino, cónyuge de Máximo Bendezú Pérez, manifestando su voluntad respecto de la adquisición efectuada por su cónyuge. Asimismo, interviene el propio Máximo Bendezú Pérez. En dicho instrumento corre inserta la partida de matrimonio celebrado el 2/1/1994.

En virtud al parte notarial y a la partida de matrimonio presentados, en el título venido en grado se solicita la rectificación en el sentido que el titular de las cuotas ideales (1.09%) sobre los inmuebles referidos es la sociedad conyugal conformada por Máximo Bendezú Pérez y Yolanda Feliciano Marcela Barzola Lino.

3. El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN, aplicable al presente, regula la rectificación de la calidad del bien del siguiente modo:

“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.”

En el presente caso, se ha cumplido con la presentación del título otorgado por el cónyuge que no intervino (parte notarial) el mismo que contiene inserta la partida de matrimonio, por lo que en principio se habrían cumplido



RESOLUCIÓN N° 1132- 2013 – SUNARP-TR-L

con los requisitos exigidos por el citado artículo. Sin embargo, la Registradora formula observación señalando que: *"deberá acreditarse la fecha cierta de lá adquisición (obligación materia de cancelación)"*.

En ese sentido corresponde a esta instancia determinar si en el presente caso tal requerimiento es necesario.

4. Cabe mencionar que la adquisición de las cuotas ideales sobre los predios se realizó por escritura de dación en pago del 11/2/2012 otorgada ante notario de Huancayo Ronald Rómulo Venero Bocangel, la misma que obra en el título archivado N° 21325 del 1/6/2012.

El inciso 2 del artículo 311 del Código Civil establece que *"Los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron"*. Entonces, si la acreencia por la cual se le otorgó la propiedad de las cuotas ideales de los inmuebles tenía la calidad de propia, dichas cuotas ideales también tendrían dicha calidad y si tenía la calidad de bien social, entonces las cuotas ideales tendrán la referida calidad de bien social.

5. Revisado el contenido de la escritura señalada se aprecia que la dación en pago se realiza respecto de una obligación asumida por la Cooperativa Industrial Manufacturera del Centro Ltda. por la compensación por tiempo de servicio de sus trabajadores, en virtud de las sentencias recaídas sobre los expedientes N° 00110-1999-01501-JR-LA-01, N° 0495-2011-0-1501-JR-LA-01 y N° 01655-2011-0-1501-JR-LA-02.

De lo expuesto se tiene que la deuda pagada por la Cooperativa Industrial Manufacturera del Centro Ltda. habría sido asumida en forma progresiva durante el tiempo en que el trabajador mantenía un vínculo laboral con dicha persona jurídica; sin embargo, no consta en el título el periodo en que se contrajo la obligación, pudiendo presumirse únicamente que lo fue antes de 1999, en que se inicia el primer proceso.

Cabe recordar, lo expresado en el artículo 39 del T.U.O de la Ley de Compensación por Tiempo de Servicios (D.S.001-97-TR):

"(...)La compensación por tiempo de servicios tiene la calidad de bien común sólo a partir del matrimonio civil, o de haber transcurrido dos años continuos de la unión de hecho y mantendrá dicha calidad hasta la fecha de la escritura pública en que se pacte el régimen de separación de patrimonios o de la resolución judicial consentida o ejecutoriada que ponga fin a dicho régimen. (...)"

Al no haberse consignado (ni acreditado) el periodo por el cual se canceló la compensación por tiempo de servicio, no se puede establecer si la acreencia constituía bien social o propio del adquirente Máximo Bendeúz Pérez.

5. No obstante, el inciso 1 del artículo 311 del Código Civil establece la siguiente regla: *"Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario."*

En consecuencia, en el presente caso, si no se encuentra acreditado que la acreencia pagada con la transferencia de las cuotas ideales de los



inmuebles referidos constituía un bien propio de Máximo Bendezú Pérez, debe reputarse como uno social y de la misma forma las cuotas ideales adquiridas. Máxime si el mismo adquirente, Máximo Bendezú Pérez, interviene en la escritura de ratificación del 13/2/2013, manifestando su conformidad con lo allí expresado y señalando que las cuotas ideales son de propiedad de la sociedad conyugal.

Por lo expuesto corresponde **revocar la observación formulada.**

6. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Con la intervención de la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizada mediante Resolución N° 171-2013-SUNARP/PT del 18/6/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Húancayo al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, en base a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

Regístrese y comuníquese.


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal(s) del Tribunal Registral