



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1669 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 19 JUL. 2018


APELANTE : TITO ROLANDO BAILÓN SALGADO.
TÍTULO : N° 669465 del 22/03/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 033097 del 26/04/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Donación y compraventa

SUMILLA :


CONDICIÓN DE BIEN PROPIO

Consignar el nombre del cónyuge del adquirente en la escritura pública de donación, no supone que la titularidad le corresponda a la sociedad conyugal, si del instrumento público se desprende que el donatario es solo uno de ellos y por tanto se trata de un bien propio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación que otorga el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (SITRAMUN-LIMA) a favor de Juan Luis Solís Soto respecto del lote 21 de la manzana F que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización "La Capilla", denominado "Pampa El Arenal", distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 257334 que continúa en la partida electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima



Asimismo se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Juan Luis Solís Soto y su cónyuge Sabina Amparo Sosa Mendoza a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Manrique Manrique y Reynalda Castillo Inga de Manrique respecto del bien inmueble descrito en el párrafo anterior.



A tal efecto se adjunta, entre otros, la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de donación de fecha 02/01/1998 otorgada ante Notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 07/01/1998 otorgada ante Notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni.

Con el reingreso del 09/04/2018 se adjuntó:

- Escrito suscrito de subsanación del 09/04/2017.
- Certificado de inscripción N°00073759-18-RENIEC de Sabina Amparo Sosa Mendoza expedida por el Certificador de la Jefatura Regional Lima RENIEC Luis Alfonso Samame Cornejo, el 05/04/2018.



RESOLUCIÓN No.- 1669-2018-SUNARP-TR-L

-Partida de matrimonio de Juan Luis Solís Soto y Sofía Esperanza Castillo expedida por el Certificador de la Jefatura Regional Lima RENIEC Luis Alfonso Samame Cornejo, el 05/04/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Guillermo Isidoro Hernández Ramos observó el título en los siguientes términos:

VISTO EL REINGRESO: Al respecto debemos indicar:

Realizado el estudio del escrito simple presentado, al respecto debemos indicar:

1.- Respecto a la comparecencia de JUAN LUIS SOLIS SOTO y SABINA AMPARO SOSA MENDOZA se aprecia que la donación recibida por ambos cónyuges no puede considerarse como la adquisición de un bien social, sino propio de cada uno de ellos, siendo de esta manera, que la donación efectuada a favor de JUAN LUIS SOLIS SOTO casado con SABINA AMPARO SOSA MENDOZA corresponde a un bien propio de cada uno de ellos (Conforme al criterio adoptado en la Resolución N° 081-2018-SUNARP-TR-L de fecha 06/10/2018). Ello se confirma en la Escritura Pública de fecha 07/01/1998, en donde JUAN LUIS SOLIS SOTO y SABINA AMPARO SOSA MENDOZA comparecen en calidad de vendedores, ambos manifestando su voluntad de enajenar el inmueble materia de transferencia.

2.- Respecto a la determinación del cónyuge de JUAN LUIS SOLIS SOTO, tomando en cuenta que JUAN LUIS SOLIS SOTO y SOFIA ESPERANZA CASTILLO VALIENTE, contrajeron matrimonio en el año de 1976 y se divorciaron en Agosto del 2012, correspondería la intervención de SOFIA ESPERANZA CASTILLO VALIENTE en las Escrituras de fecha 02/01/1998 y 07/01/1998 y no de SABINA AMPARO SOSA MENDOZA (tomando en cuenta la fecha cierta de las transferencias), en tal sentido no se puede determinar quién es la cónyuge de JUAN LUIS SOLIS SOTO, lo que deberá ser materia de aclaración

Se reitera la observación formulada mediante esqueda de fecha 03/07/2018 (sic):

LOTE 21 DE LA MANZANA F- ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 02/01/1998 - NOTARÍA VELARDE SUSSONI - SITRAMUN LIMA A/F JUAN LUIS SOLIS SOTO /// JUAN LUIS SOLIS SOTO Y SABINA AMPARO SOSA MENDOZA A/F VICTOR MANRIQUE MANRIQUE Y REYNALDA CASTILLO INGÁ DE MANRIQUE

INCONSISTENCIA

Realizado el estudio de la Escritura Pública de fecha 02/01/1998 y 07/01/1998, al respecto se advierte que comparece JUAN LUIS SOLIS SOTO CASADO con SABINA AMPARO SOSA MENDOZA, sin embargo, verificada la búsqueda en el Registro Personal consta registrado el DIVORCIO (13/08/2012) de JUAN LUIS SOLIS SOTO y SOFIA ESPERANZA CASTILLO VALIENTE, quienes conforme consta del Título Archivado N 2012-779864 de fecha 28/08/2012 contrajeron matrimonio en la fecha 12/02/1976, en tal sentido sírvase aclarar dado que no se puede determinar el estado civil de JUAN LUIS SOLIS SOTO, su cónyuge al momento de realizar el acto materia del presente título. Se debe tener en cuenta lo establecido en el art. 310, 319 y 304 del Código Civil.



RESOLUCIÓN No.- 1669 -2018-SUNARP-TR-L

FORMALIDAD: Toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

-El apelante señala que la donación efectuada por Sitramun-Lima mediante escritura pública del 02/01/1998 es exclusivamente a favor de Juan Luis Solís Soto, constituyendo por ende un bien propio; sin embargo, indica que al haberse consignado en el instrumento público que el estado civil del donatario es casado con Sabina Amparo Sosa Mendoza, el registrador entiende que el bien le corresponde a ambos cónyuges como bien propio.

-En ese contexto, argumenta que al ser beneficiado directamente con la donación no requiere de la intervención del cónyuge, al tratarse de un bien propio, y si interviniera otra persona, sea este cónyuge o persona ajena, no alteraría en absoluto los derechos de Juan Luis Solís Soto.

-A la postre, declara que Juan Luis Solís Soto no es casado con Sabina Amparo Sosa Mendoza, que dicha circunstancia se debe a un error material en la escritura pública del 02/01/1998, error que resulta irrelevante por cuanto no altera ni modifica el instrumento público ni los derechos adquiridos por el donatario.

- En esa línea, manifiesta que la intervención de Sabina Amparo Sosa Mendoza en la escritura pública del 02/01/1998 no constituye obstáculo para la inscripción de la donación, toda vez que dicha persona no tiene la condición de donataria ni ostenta derecho alguno sobre el bien.

-A su vez, señala que el presente caso puede ser concordado con las resoluciones del Tribunal Registral N° 577-2017-SUNARP-TR-A del 20/09/2017 y N° 1244-2013-SUNARP-TR-L del 02/08/2013.

-En ese orden de ideas, señala que no se puede condicionar la participación del cónyuge para la transferencia de bienes propios, pues de ser así, se estaría afectando flagrantemente el derecho de propiedad, más cuando no involucra en absoluto el patrimonio de la sociedad de gananciales, toda vez que la donación, por tener dicha condición es un bien propio, siendo por lo tanto inaplicable lo dispuesto por el artículo 310 del Código Civil.

-De otro lado, con respecto a la cónyuge Sofía Esperanza Castillo Valiente con la cual contrajo matrimonio en el año 1976 y cuyo vínculo fue disuelto el 13/08/2012, no cambia en nada el supuesto en que se encuentra inmerso la donación, es decir sigue siendo un bien propio, no siendo necesario la realización de ninguna aclaración en las escrituras públicas.

-Agrega que, tanto la adquisición del 02/01/1998 como la transferencia del 07/01/1998 son bienes propios de Juan Luis Solís Soto, por lo que la intervención de Sofía Esperanza Castillo Valiente en las citadas escrituras en su condición de cónyuge no constituye impedimento para la inscripción de dichos actos.

-Complementa, argumentando que si bien a la fecha de la donación el donatario se encontraba casado, es decir sujeto al régimen de la sociedad de gananciales, el acto jurídico celebrado es a título gratuito, siendo las adquisiciones de dicha naturaleza consideradas como bien propio.





RESOLUCIÓN No.- 1669 -2018-SUNARP-TR-L

- De esa manera, señala que el título cumple con los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil, por lo que no corresponde denegar su acceso al registro.

-Finalmente, solicita se tenga en cuenta el principio de informalismo regulado en la Ley 27444, según el cual las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de los administrados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 257334 que continúa en la partida electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima (partida matriz)

En la ficha N° 257334 que ahora continúa en la citada partida electrónica corre inscrito el terreno ubicado al final de la urbanización La Capilla, denominado Pampa El Arenal, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-c de la ficha citada corre inscrita la adjudicación otorgada por la Municipalidad de Lima Metropolitana a favor del Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima SITRAM-LIMA, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 11589 del 31/1/1990.

En el asiento D 00003 de la citada partida corre inscrita la cláusula de causal de caducidad y rescisión de adjudicación otorgada por la municipalidad de Lima Metropolitana, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 7072 del 14/1/1999.

En el asiento C 00104 de la citada partida corre inscrita la reversión de dominio a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 97822 del 16/6/1999. En dicho asiento registral se dejó constancia que se la inscripción se extendió en cumplimiento de la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000.

En el asiento D 00005 de la citada partida consta la anotación de demanda sobre nulidad de la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000 y cancelación del asiento C00104 de la presente partida, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 351210 del 29/10/2004.

En el asiento C 00127 de la citada partida corre inscrita la cancelación de reversión de dominio, en mérito a la Resolución N° 57 del 5/5/2006 expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo despachado por los vocales Betancour Bossio, Caballero Arce y Serpa Vergara, que declara fundada la demanda y en consecuencia nula la Resolución del Tribunal Registral N° 018-2000-ORLC/TR del 28/1/2000, ordenándose la cancelación de la inscripción de la reversión de dominio registrada en el asiento C00104, por lo dispuesto, el propietario del predio inscrito en esta partida es el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (SITRAMUN- LIMA); en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 97729 del 10/2/2009.



RESOLUCIÓN No.- 1669-2018-SUNARP-TR-L

En el asiento D00160 de la citada partida corre inscrita medida cautelar de no innovar otorgada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, a favor de Víctor Manrique Manrique, respecto del lote 21 de la manzana F, en el proceso de acción de amparo seguido por dicha persona ante el 49º Juzgado especializado en lo Civil de Lima (ahora 43º JECL).

En el asiento E0009 de la citada partida corre inscrita la extinción de la medida cautelar de no innovar a que se refiere el asiento D00160, conforme a lo dispuesto por la Tercera Sala Civil de Lima.

En el asiento B 00002 de la citada partida corre inscrita la habilitación urbana de oficio de la urbanización "Los Girasoles de la Molina" ubicada al final de la urbanización La Capilla zona Pampa El Arenal distrito de la Molina, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 193565 del 29/2/2016.

En el asiento B 00003 de la citada partida corre inscrita la rectificación de la habilitación urbana de oficio registrada en el asiento B00002, referido a la numeración de los lotes 1 y 2 de la manzana C y sus correspondientes linderos, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 682191 del 30/3/2017.

Partida electrónica N° 11032569 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En la ficha y partida citadas corre inscrito el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima (SITRAMUN-LIMA).

En el asiento A 00001 de la citada partida corre inscrita la constitución y el estatuto del sindicato mencionado, en mérito a la escritura pública del 15/4/1998 y su aclaratoria del 18/6/1998, ambas otorgadas ante notario de Lima Anibal Corvetto Romero, obrante en el título archivado N° 106406 del 25/6/1998.

En dicho asiento registral consta que la junta directiva es elegida por un periodo de un (1) año, nombrándose como secretario general de su primera junta directiva a Alejandro Hinojosa Rimari.

En el asiento A00002 de la citada partida corre inscrita el acta de asamblea general del 27/10/1999, en la que se procedió a proclamar a los miembros de la Junta Directiva para el periodo 1999-2000, elegidos el 20/10/1999. En dicho asiento registral consta que se nombró como Secretario General a Catalino Alejandro Hinojosa Rimari.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

-Si la sola consignación del nombre del cónyuge del adquirente en la escritura pública de donación, supone que la titularidad del bien corresponde a la sociedad conyugal.



V. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del referido Reglamento señala, entre otros aspectos, que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...); d) Comprobar 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. La donación es un contrato por el cual se transfiere a título gratuito la propiedad de un bien, y en ese sentido ha sido definida por nuestro Código Civil en el artículo 1621¹.

El artículo 1621 del Código Civil define a la donación como el contrato en virtud del cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

La donación implica un acto de liberalidad por el cual se produce un empobrecimiento en el patrimonio del donante y un enriquecimiento en el del donatario.

Tratándose de la donación de bienes inmuebles, la normativa vigente ha establecido como uno de los requisitos de validez la formalidad solemne, esto es, que conste en escritura pública con indicación del inmueble, su

¹ Artículo 1621.- Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.



RESOLUCIÓN No.- 1669-2018-SUNARP-TR-L

valor real y las cargas a satisfacer por el donatario si las hubiera, conforme se aprecia del artículo 1625² del Código Civil.

De acuerdo a este artículo, para la existencia de la donación deberá cumplirse la forma prescrita por la ley, bajo sanción de nulidad en caso de incumplimiento. Ello implica no solo indicar el bien donado, si además su valor real y, de ser el caso, las cargas a satisfacer.

De la normatividad antes citada, se extraen los elementos de una donación sobre el inmueble:

- Donante que es el propietario del predio
- Donatario
- Objeto: bien inmueble, del cual debe hacerse:
 - La indicación individual del inmueble o inmuebles materia de donación
 - La indicación de su valor real
 - La indicación de las cargas que ha de satisfacer el donatario, en caso las haya.
- Formalidad: Escritura Pública

Consecuentemente para la validez de una donación de bien inmueble deben encontrarse presente dichos elementos, los que deben ser verificados por el registro para determinar su acceso.

3. De otro lado, 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 de sociedad de gananciales.


² Artículo 125.- La donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.




RESOLUCIÓN No.- 1669 -2018-SUNARP-TR-L

2. Los que adquiriera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
3. **Los que adquiriera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.**
(...)” (El resaltado es nuestro)

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




4. En relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extramatrimonial. Dentro de los de carácter patrimonial se encuentran los generados por el régimen de sociedad de gananciales, el mismo que tiene la naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, el hecho de constituir una sociedad de gananciales, no obsta para que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, pues así lo señala el Código Civil en su artículo 302 al prescribir los supuestos en el que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad.



5. El inciso 1 del artículo 311 del Código Civil establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales; todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Complementariamente, el artículo 310 del mismo Código establece que son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiriera por su trabajo, industria o profesión. En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de gananciales (sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios).

6. Ahora bien, el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil³, considera como bienes propios de cada cónyuge aquellos que adquieran durante la vigencia del régimen a título gratuito.

Alex Plácido Vilcachagua⁴, al comentar este artículo, señala:



“La sociedad de gananciales es una comunidad limitada a las ulteriores adquisiciones a título oneroso. El desarrollo de esta idea básica lleva a la distinción entre bienes sociales y propios de cada cónyuge, formándose así diferentes masas patrimoniales: el patrimonio social y el separado o propio de cada uno de los cónyuges. Esto exige la precisa determinación de cada adquisición para adscribir el bien a la masa patrimonial correspondiente. Para ello, deben tenerse presentes estos tres principios rectores:

- a. La época de adquisición: son propios los bienes adquiridos antes del matrimonio por los cónyuges o aquellos que, adquiridos después, lo son

³ Artículo 302- Bienes Propios.

Son bienes propios de cada cónyuge:

(...)

3. Los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito.

⁴ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, Código Civil Comentado, Tomo II, Gaceta Jurídica, pág. 268-269, Lima 2003.



RESOLUCIÓN No.- 1669-2018-SUNARP-TR-L

por una causa o título anterior. Son sociales los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio o después de su disolución por una causa anterior.

b. El carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio: son propias las adquisiciones de bienes realizadas a título gratuito por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, tales como una herencia, legado o donación en su favor.

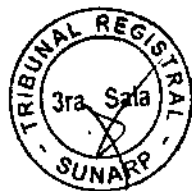
c. El origen de los fondos empleados en las adquisiciones: aun tratándose de adquisiciones onerosas durante el matrimonio, si ellas tienen su origen en el empleo de dinero o fondos propios, lo adquirido será propio por subrogación real.(...)"

Siguiendo con el comentario del este artículo, el citado autor al referirse al inciso 3 del artículo 302º del código sustantivo señala:

"En esta disposición se recoge el principio del carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio. Siendo el régimen de sociedad de gananciales una comunidad limitada a las adquisiciones a título oneroso, se comprende por qué no se incluyen los bienes que se reciben por herencia, legado, donación o cualquier otra liberalidad.

El bien será propio si es transmitido a título gratuito a uno de los cónyuges. (...)"

De lo que se concluye que aún habiendo adquirido un bien dentro de la vigencia del régimen de gananciales, si cualquiera de los cónyuges adquiere a título gratuito algún bien; éste se incorpora al patrimonio propio del cónyuge y no a la masa de bienes que forman la sociedad de gananciales.



7. Mediante el título venido en apelación se solicita la inscripción de la donación otorgada por Catalino Alejandro Hinostriza Rimari en representación de Sitramun-Lima, a favor de Juan Luis Solís Soto, así como la compraventa que otorga este último conjuntamente con su cónyuge Sabina Amparo Sosa Mendoza, a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Manrique Manrique y Reynalda Castillo Inga de Manrique, respecto del lote 21 de la manzana F que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 257334 que continúa en la partida electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima.

El registrador deniega la inscripción argumentando –entre otros aspectos– que el bien adquirido por donación a favor de los cónyuges no puede considerarse como la adquisición de un bien social, si no propio de cada uno de ellos.

El apelante señala que la transferencia se ha efectuado solo a favor de Juan Luis Solís Soto; asimismo, indica que el hecho de que se mencione a su cónyuge o a una tercera persona no afecta la calidad de bien propio de la donación.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si la donación efectuada a favor de una persona casada, dejándose constancia en la escritura pública del nombre de su cónyuge supone que el bien debe ser considerado como propio de cada uno de ellos.



RESOLUCIÓN No.- 1669 -2018-SUNARP-TR-L

8. Verificada la escritura pública de donación del 02/01/1998, se advierte lo siguiente:

(...)

COMPARECEN

DON: CATALINO ALEJANDRO HINOSTROZA RIMARI.- Quien manifiesta ser de nacionalidad peruana, de ocupación empleado, de estado civil soltero, identificado con L.E # 16120838, L.M # 2525906620, con domicilio en Jr. Lampa N° 170 –Lima, quien procede en nombre y representación de **SITRAMUN-LIMA**, debidamente facultado según acta que se insertará y a quien identifico de lo que doy fe.

DON: JUAN LUIS SOLIS SOTO.- Quien manifiesta ser de nacionalidad peruana, de ocupación empresario, de estado civil casado con Sabina Amparo Sosa Mendoza, identificado con L.E # 06004458, L.M# 215035550, con domicilio en Jr. Quilca N° 437, Int. 28 – Lima, quien procede por su propio derecho y a quien identifico de lo que doy fe.

(...)

PRIMERO:

EL SITRAMUN –LIMA es propietario de un terreno de 85,200 m2 (ochenta y cinco mil doscientos metros cuadrados) de área ubicado al final de la Urbanización "La Capilla" en la zona denominada "Pampa El Arenal" del distrito de la Molina, Provincia y Departamento de Lima.

(...)

CUARTO:

EL SITRAMUN –LIMA después de haber efectuado el sorteo público correspondiente ha adjudicado 436 lotes de terreno de 120 m2. (Ciento veinte metros cuadrados) cada uno, a la misma cantidad de adjudicatarios de acuerdo a los planos de trazado y lotización que han sido debidamente aprobados.

QUINTO:

Por el presente instrumento el SITRAMUN-LIMA siendo propietario por justo título y adquisición legal del inmueble descrito en la cláusula primera y segunda; y, por libre voluntad sin coerción o influencia de quien quiera que sea, da en donación y enajenación perpetua gratuita sin condición ni carga de cualquier naturaleza a don Solís Soto Juan Luis el lote de terreno N° 21 de la Mz. F con un área de 120.00 m2 (Ciento veinte metros cuadrados), los mismos que se encuentran encerrados dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas. (...)

FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE CATALINO ALEJANDRO HINOSTROZ RIMARI (POR SITRAMUN-LIMA)

FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE JUAN LUIS SOLIS SOTO.

(el resaltado es nuestro)

Cabe señalar que la Ley del notariado vigente a la fecha del otorgamiento de la escritura pública fue el Decreto Ley N° 26002⁵, cuyo artículo 54 en su inciso c) señalaba lo siguiente:

"Artículo 54.- La introducción expresará:

c) Nombre, nacionalidad, estado civil y profesión u ocupación de los comparecientes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho;

En ese orden de ideas, era obligación del notario consignar en la introducción del instrumento público el nombre y estado civil de los comparecientes.

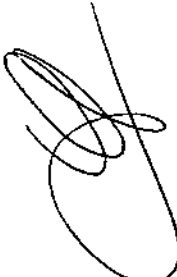
⁵ Publicada en el diario oficial el Peruano el 27/12/1992.



RESOLUCIÓN No.- 1669 -2018-SUNARP-TR-L


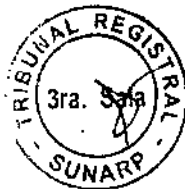
En la escritura pública del 02/01/1998 el notario identifica a los comparecientes: como "donante" a Sitramun-Lima y como "donatario" Juan Luis Solís Soto y no a la sociedad conyugal. Asimismo, se advierte de la conclusión de la escritura pública que únicamente la suscribe Catalino Alejandro Hinostroza Rimari en representación de Sitramun-Lima y Juan Luis Solís Soto, no advirtiéndose la participación de Sabina Amparo Sosa Mendoza en la formalización de dicho acto jurídico.

Además, de la cláusula quinta de la escritura pública del 2/1/1998 se evidencia que la liberalidad se otorgó solo a Juan Luis Solís Soto, razón por la cual la adquisición a título gratuito del predio submateria tiene la calidad de propio, de conformidad con lo señalado en el inciso 3) del artículo 302 del Código Civil.



9. De otro lado, se ha rogado también en el presente título la inscripción de la escritura pública de compraventa del 07/01/1998, a través de la cual la sociedad conyugal conformada por Juan Luis Solís Soto y Sabina Amparo Sosa Mendoza, transfieren el bien adquirido por donación a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Manrique Manrique y Reynalda Castillo Inga de Manrique.

Sin embargo, la primera instancia ha señalado que en la partida N° 12904062 del Registro Personal de Lima, obra inscrito el divorcio de Juan Luis Solís Soto y Sofia Esperanza Castillo Valiente, de cuyo título archivado N° 779864 del 28/08/2012, advierte que a la fecha de otorgamiento de las escrituras públicas de donación (02/01/1998) y compraventa (07/01/1998), el transferente se encontraba casado, razón por la cual solicita la intervención de la citada cónyuge mediante el otorgamiento de instrumentos aclaratorios.



Si bien es cierto, forma parte del título archivado N° 779864 del 28/08/2018, la partida de matrimonio de Juan Luis Solís Soto y Sofia Esperanza Castillo del 12/02/1976, así como la Resolución de Gerencia Municipal N° 1004-2012-GM/MDSMP del 13/08/2012, con lo cual se acredita que Juan Luis Solís Soto adquirió y transfirió el predio submateria durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, dicha circunstancia no enerva la calidad de propio del bien, por cuanto ya se ha determinado del análisis de la presente resolución que la transferencia se realizó a título gratuito (donación) a favor de Juan Luis Solís Soto, resultando irrelevante la participación de Sabina Amparo Sosa Mendoza tanto en la donación como en la compraventa.

En ese orden de ideas, el artículo 311 del Código Civil, al referirse a las reglas para la calificación de los bienes, dispone: "Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. (...)", y teniendo en cuenta que en el presente caso, se ha acreditado que el bien submateria al haber sido adquirido a título gratuito tiene la calidad de propio, por lo que no se requiere la intervención de la cónyuge, ni aclaración alguna respecto a con quien estuvo casado a la fecha de dichas transferencias (Sabina Amparo Sosa Mendoza o Sofia Esperanza Castillo Valiente).

Por los fundamentos expuestos, corresponde **revoçar la observación** formulada por la primera instancia.



RESOLUCIÓN No.- 1669-2018-SUNARP-TR-L

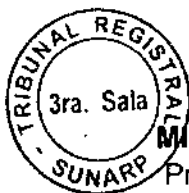
Con la intervención de la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra, autorizada por Resolución N° 170-2018-SUNARP/PT de fecha 10/7/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

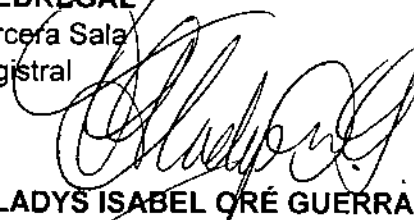
REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos correspondientes conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese




MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA LUCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral


GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral