



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-202-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 27 ENE. 2017

APELANTE : EDUARDO HANS LANCHIPA CANTARO
TÍTULO : N° 1495483 del 29/8/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 80384 del 26/10/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

CALIDAD DE BIEN PROPIO

"De conformidad con el Código Civil, son bienes propios de cada cónyuge, los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. Por tanto, no cabe la rectificación de calidad de bien propio a social, cuando la adjudicación de un predio a uno de los cónyuges se ha efectuado a título gratuito."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación del asiento 00001, en el sentido que el predio inscrito en la partida P01008642 no fue adquirido por María Sulca Torres de Ichaccaya, sino por la sociedad conyugal conformada por María Sulca Torres de Ichaccaya y Oswaldo Nieves Ichaccaya Quispe, como bien social. Para dicho efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de rectificación del 29/8/2016 suscrita por Eduardo Hans Lanchipa Cantaro.
- Copia simple del título archivado n° 0190003097 del 19/10/1990.

En el reingreso del 19/9/2016 se adjunta:

- Solicitud de subsanación de título del 17/9/2016.
- Partida de matrimonio civil de María Sulca Torres y Nieves Osvaldo Ichaccaya Quispe celebrado el 18/4/1977, expedida por la certificadora de la Jefatura Regional Lima RENIEC, Felicita Cristina Luque Vizarrata, el 12/9/2016.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Elena Beatriz Sánchez Abanto observó el título en los siguientes términos:

"De conformidad con el escrito presentado al reingreso por el usuario, se debe precisar que conforme a la cláusula SEXTA del contrato de independización y adjudicación (que consta en el título archivado n° 0190003097 del 19/10/1990) suscrito por la Cooperativa Agraria de Trabajadores "Caudivilla, Huacoy y Punchauca Ltda" y María Sulca Torres de Ichaccaya, el inmueble le fue adjudicado sin obligación de pago por parte del adjudicatario, realizándose únicamente una valorización del predio para efectos registrales; En ese sentido, la adjudicación se realizó a título gratuito, por lo que de conformidad con el numeral 3 del artículo 302° del Código Civil la Sra. María Sulca Torres adquirió



RESOLUCIÓN No. 202 - 2017-SUNARP-TR-L

el mismo en calidad de bien propio, con lo cual no resulta procedente incorporar al cónyuge como titular registral.

Base legal: Art. 31º, 32º y 40º del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, Arts. 2010º y 2011º del C.C.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El inmueble adjudicado es un bien social, por cuanto de conformidad con la partida de matrimonio, la adjudicataria María Sulca Torres de Ichaccaya era casada, ya que según la partida de matrimonio se casó el 18/4/1977 con Nieves Osvaldo Ichaccaya Quispe, es decir, antes del contrato de compraventa y adjudicación.

- La Registradora señala que es un bien propio de María Sulca Torres de Ichaccaya; sin embargo, el inmueble adquirido por cualquiera de los cónyuges pertenece a la sociedad de gananciales, incluso en el asiento 00001 aparece María Sulca Torres de Ichaccaya con el estado civil de casada, llevando incluso el apellido de su cónyuge. Incluso del título archivado se aprecia 4 firmas, dos del representante legal, una huella que corresponde a María Sulca Torres de Ichaccaya, una rúbrica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P01008642 del Registro de Predios de Lima.

El predio rural Caudivilla, Huacoy y Punchauca número de parcela 190 Proyecto Punchauca Valle Chillón corre inscrito en la partida electrónica N° P01008642 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 00001 de la citada partida corre inscrita la independización e inscripción de propiedad de parcela a favor de María Sulca Torres, con el estado civil de casada. Área: 30,000.00 m2. (Título archivado N° 0190003097 del 19/10/1990)

Con posterioridad al asiento precedente, se aprecia de la partida múltiples ventas de acciones y derechos, encontrándose el predio *submateria* bajo el régimen de copropiedad siendo sus titulares múltiples propietarios.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Procede rectificar la calidad de bien propio a social cuando el bien fue adquirido por uno de los cónyuges en virtud a adjudicación efectuada a título gratuito?

V. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de



RESOLUCIÓN No.- 202- 2017-SUNARP-TR-L

los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)"

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), 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 RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP 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.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos

¹ Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

"Artículo 2013.- Principio de legitimación.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

² **VII. 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 este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.




RESOLUCIÓN No. 202 - 2017-SUNARP-TR-L

distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales y de concepto en la forma siguiente: "El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- 
- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
 - b) Si 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;
 - d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

- La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

- La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b) Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

6. El artículo 85 del Reglamento General del Registro General de los Registros Públicos, establece:

"Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

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

Del texto de dicho artículo, se puede establecer que en los casos de inexactitudes registrales que pueden ser probados mediante documentos de identidad o partidas del Registro de Estado Civil, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados; éstos resultan ser suficientes



RESOLUCIÓN No.- 202 - 2017-SUNARP-TR-L

para la rectificación de prenombrados, apellidos, estado civil de los titulares del algún derecho inscrito, etc.

7. Conforme lo señala el artículo 301 del Código Civil en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada conyuge y bienes de la sociedad.

Asimismo, el artículo 302 del Código Civil enumera los bienes propios de cada cónyuge:

"Artículo 302.- Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
- 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
- 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.**
- 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
- 5.- Los derechos de autor e inventor.
- 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.
- 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.
- 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
- 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia."(Resaltado nuestro)

Como podrá apreciarse no todos los bienes adquiridos durante el matrimonio son sociales.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación del asiento 00001, en el sentido que el predio inscrito en la partida P01008642 no fue adquirido por María Sulca Torres de Ichaccaya, sino por la sociedad conyugal conformada por María Sulca Torres de Ichaccaya y Oswaldo Nieves Ichaccaya Quispe, como bien social.

En el asiento 00001 de la citada partida corre inscrita la independización e inscripción de propiedad de parcela a favor de María Sulca Torres de Ichaccaya, con el estado civil de casada.

Revisado el título archivado N° 0190003097 del 19/10/1990, que contiene el contrato de independización y adjudicación en propiedad del 23/6/1989, se aprecia que en la cláusula segunda, cuarta y sexta se estipuló:

"Conste por el presente, el contrato de independización y adjudicación en propiedad que celebran por una parte, la Cooperativa Agraria de Trabajadores "Caudivilla, Huacoy y Punchauca" Ltda. (...), que en adelante se denominará "La transferente"; y de la otra parte don(ña) María Sulca Torres de Ichaccaya(...) de estado civil casada con Oswaldo Nieves Ichaccaya Quispe (...), a quien en lo sucesivo se denominará "El adjudicatario", en los términos siguientes (...)

Segundo.- "La transferente" es propietaria de 957 Hás 7,769 m2 de los predios rústicos denominados: Puchanuca, Caudivilla y Anexos Concon y Huacoy, ubicados en el distrito de Carabayllo, de la provincia y departamento de Lima, por haberlo adquirido mediante Título de Propiedad N° 0831-81 D.L 22748, de fecha 03 de marzo de 1981, otorgado



RESOLUCIÓN No.- 202-2017-SUNARP-TR-L

a su favor por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, quedando inscrita esta transferencia en el asiento N° 1 de la ficha 91307 del Registro de Propiedad Inmueble, de los Registros Públicos de Lima, con fecha 9 de julio de 1981.

(...)

Cuarto.- **Por el presente contrato "La transferente" adjudica en propiedad a favor de don (ña) María Sulca Torres de Ichaccaya que para este caso se le denomina "El Adjudicatario", la parcela N° 190 de 3.00 Hás 0000000000 m2, ubicada en el predio descrito en la cláusula segunda, la misma que se independiza, y cuyo plano forma parte del presente contrato, para los efectos de su inscripción en los Registros Públicos.**

(...)

Sexto.- **La presente adjudicación en propiedad se efectúa sin obligación de pago por parte de "El adjudicatario"; sin embargo, para efecto de la inscripción en los Registros Públicos el valor de la parcela transferida es de I/. 2'479,158.00, según el arancel de Tierras Rústicas vigente."(Resaltado es nuestro)**

Conforme a lo señalado María Sulca Torres de Ichaccaya, con el estado civil de casada adquirió a mérito de la adjudicación otorgada por la Cooperativa Agraria de Trabajadores "Caudivilla, Huacoy y Punchauca" Ltda, quien a su vez lo adquirió a mérito del título de propiedad N° 0831-81 D.L. 22748 de fecha 3/3/1981, por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

9. Ahora bien, en la adjudicación que efectúa la Cooperativa Agraria de Trabajadores "Caudivilla, Huacoy y Punchauca" Ltda, a favor de María Sulca Torres de Ichaccaya se señaló que se efectúa sin obligación de pago por parte de "El adjudicatario", ello implica que no existió contraprestación alguna, por lo que se entiende que dicha adjudicación fue a título gratuito.

Siendo así, la adjudicación a favor de la beneficiaria importó en su debido momento una previa calificación, de manera que la transferente válidamente adjudicó a favor de uno solo de los cónyuges.

En esa línea, la adjudicación fue a título gratuito, adquirido durante la vigencia del matrimonio constituyendo por tanto un bien propio conforme lo regula el artículo 302 inciso 3 del Código Civil.

En consecuencia, se verifica que la inscripción del asiento 00001 que aparece en la partida N° P01008642 del Registro de Predios de Lima en la que figura como propietaria únicamente María Sulca Torres de Ichaccaya, se ajusta a derecho, ya que el inmueble tiene la calidad de bien propio al haber sido adquirido a título gratuito, no existiendo nada que rectificar.

Por ende, no cabría aquí proceder a rectificación de asiento o inclusión de cónyuge alguno. Siendo ello así, debe procederse a la tacha conforme lo señalado en el artículo 42 inciso a)³ del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

³ El Registrador tachará el título presentado cuando:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.



RESOLUCIÓN No.-202-2017-SUNARP-TR-L

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA**, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral