



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No 2450 - 2016-SUNARP-TR-L

Lima, 02 DIC. 2016

**APELANTE** : **MARÍA ELENA PÁUCAR GUTIÉRREZ**  
**TÍTULO** : N° 926566 del 14/6/2016.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 001105 de 12/9/2016.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Adjudicación.  
**SUMILLA** :

### ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO.

Si antes del matrimonio uno de los cónyuges adquirió por adjudicación en su calidad de socio de una asociación y luego es formalizado durante la vigencia de la sociedad de gananciales, este bien debe reputarse como bien propio en aplicación del artículo 302 inciso 2 del Código Civil, pues la causa de la adquisición ha precedido al matrimonio.

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 4 de la Mz. B, con un área de 101.75 m<sup>2</sup>, que forma parte de la habilitación urbana de oficio del terreno constituido por el lote 1 de la Mz. C del ex fundo Barbadillo, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 45141454 del Registro de Predios de Lima, que otorga la Asociación Civil Rabindranath Tagore a favor de Willy Pablo Hernández Santos y Flor de María Meneses Infante.

Para tal efecto se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de adjudicación del 14/1/2016 otorgada ante el notario de Lima Martín Sigisfredo Zapata Quezada.

El 26/9/2016 se presenta ante esta instancia el escrito de misma fecha suscrito por Paula Rosa Sánchez Malca a fin de subsanar la firma de la recurrente en el escrito de apelación.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Egdar Alberto Pérez Eyzaguirre, observó el título 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) observacio(nes), acorde con la(s) normn(as) que se cita(n):

A efectos de proceder a la inscripción del presente título, previamente deberá desvirtuarse la calidad de bien social del inmueble objeto de la adjudicación, ya que conforme a lo previsto en el artículo 311 numeral 1) del Código Civil, dentro



del régimen de sociedad de gananciales todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Por tanto, resulta insuficiente la declaración efectuada por los contratantes en el sentido que el inmueble lo adquiere Flor de María Meneses Infante como bien propio, así como la intervención del otro cónyuge, y hasta la declaración de éste en tal sentido, puesto que en el ámbito registral se considera como fecha de adquisición la fecha cierta de la escritura pública de adjudicación; salvo se pruebe en forma fehaciente que el bien fue adquirido con anterioridad al matrimonio mediante documentación de fecha cierta.

Fundamento legal.- Artículo 2011 del Código Civil, artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Segundo Pleno llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando los siguientes fundamentos:

- Se debe tener en cuenta que conforme al inciso 2 del artículo 302 del Código Civil, son bienes propios los que se adquieran durante la vigencia de la sociedad conyugal a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido al matrimonio.
- En el presente caso, la adjudicación es realizada por una asociación a su asociada y el esposo no es asociado. Además los aportes a la asociación se han realizado antes del matrimonio, por tanto, la adjudicación es bien propio de conformidad con el inciso 2 del artículo 302 del Código Civil, concordante con el numeral 7 del mismo cuerpo de leyes.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida N° 45141454 del Registro de Predios de Lima

El predio inscrito en la ficha N° 149876 que continúa en la partida electrónica N° 45141454 se encuentra ubicado en el lote 1 de la manzana C con frente a la Carretera Central de la urbanización Barbadillo del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, siendo su titular registral la Asociación Civil Rabindranath Tagore.

En el asiento B00002 (pág. 15) de la citada partida obra registrada la habilitación urbana de oficio del terreno constituido por el lote 1 de la manzana C del ex fundo Barbadillo. Dentro de dicha habilitación urbana se encuentra el lote 4 de la manzana B con un área de 101.75 m<sup>2</sup>. (Título archivado N° 716248 del 4/8/2015)

#### Partida N° 01746294 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En la ficha N° 3768 que continúa en la partida electrónica N° 01746294 del Registro de Personas Jurídicas de Lima se encuentra inscrita la Asociación Civil Rabindranath Tagore.

En el asiento A00011 de la citada partida obra registrado el nombramiento del consejo directivo elegido por asamblea general del 30/1/2015,



## RESOLUCIÓN No. 2450 -2016-SUNARP-TR-L

reaperturada el 31/3/2015, para el periodo del 28/2/2015 al 27/2/2016, presidido por Deofilia Cóndor Chacchi.

En el asiento A00012 corre inscrita la modificación parcial del estatuto social, acordada mediante asamblea general del 12/12/2015, modificándose –entre otros- el texto del artículo 19 de dicho cuerpo normativo, respecto a las atribuciones del presidente, entre las que se encuentra la de firmar las escrituras públicas, minutas y demás documentos necesarios para la adjudicación de lotes o viviendas.

### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la escritura pública de adquisición de un bien fue otorgada durante la vigencia del matrimonio, ¿cómo se acredita que la causa de la adquisición ha precedido al matrimonio?

### VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 4 de la Mz. B, con un área de 101.75 m<sup>2</sup>, que forma parte de la habilitación urbana de oficio del terreno constituido por el lote 1 de la Mz. C del ex fundo Barbadillo del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 45141454 del Registro de Predios de Lima, que otorga la Asociación Civil Rabindranath Tagore a favor de Willy Pablo Hernández Santos y Flor de María Meneses Infante; precisándose que esta última persona, que tiene el estado civil de casada con Willy Pablo Hernández Santos, adquiere el lote como bien propio, por cuanto ella es la única socia y la adjudicación se realizó el 20/7/1982, cuando ésta era soltera.

El Registrador observó el título, señalando que previamente deberá desvirtuarse la calidad de bien social del inmueble objeto de la adjudicación ya que conforme a lo previsto en el artículo 311 numeral 1) del Código Civil, dentro del régimen de sociedad de gananciales todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

La apelante solicita que se aplique el artículo 302 inc. 2 del Código Civil que señala que son bienes propios los adquiridos a título oneroso durante la vigencia de la sociedad de gananciales, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquella.

Corresponde a esta instancia determinar cómo se acredita que el bien adquirido se encuentra dentro del supuesto del artículo 302 inc. 2 del Código Civil.

2. Es así que, de la revisión de la escritura pública de adjudicación del 14/1/2016 otorgada ante el notario de Lima Martín Sigisfredo Zapata Quezada, por la Asociación Civil Rabindranath Tagore a favor de Willy Pablo Hernández Santos y Flor de María Meneses Infante, se advierte que en la cláusula cuarta se ha expresado lo que sigue:





“Se hace constar que la presente adjudicación se hace únicamente a favor de Flor María Meneses Infante y no de su cónyuge en razón que ésta es la única socia y no su esposo, además la adjudicación se realizó el 20 de julio de 1982, cuando ella era soltera. El presente contrato sustituye en todos sus extremos al realizado el 20 de julio del 1982.”



Asimismo, en la cláusula octava de la misma escritura se señala lo siguiente:

“Interviene en el presente contrato Willy Pablo Hernández Santos, para ratificar el contenido del presente contrato, señalando que el bien que se adjudica es bien propio de su esposa.”

De lo que es de verse que tanto la asociación adjudicante, como el cónyuge excluido, intervienen en el contrato presentado para declarar que el bien objeto de transferencia le corresponde sólo a Flor María Meneses Infante, en calidad de bien propio, en tanto fue adquirido antes de la vigencia del matrimonio esto es el 20 de julio de 1982.

3. En relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial. 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.

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 adquiera 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).

4. Ahora bien, el inciso 2 del artículo 302 del Código Civil<sup>1</sup>, considera como bienes propios de cada cónyuge aquellos que adquieran durante la vigencia del régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición la precede.

Alex Plácido Vilcachagua<sup>2</sup>, 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

<sup>1</sup> Artículo 302- Son bienes propios de cada cónyuge:

(...)

2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.

(...)

<sup>2</sup> PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, Código Civil Comentado, Tomo II, Gaceta Jurídica, pág. 268-269, Lima 2003.



## RESOLUCIÓN No. 2450 -2016-SUNARP-TR-L

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 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 de este artículo, el citado autor al referirse al inciso 2 del artículo 302 del código sustantivo señala: "Esta disposición es una derivación del anterior principio: el hecho material posterior de la adquisición está determinado y precedido por el derecho a ella, que es anterior al matrimonio y que forma por esto parte del patrimonio propio del cónyuge.

Se trata de una fórmula amplia que comprende diversos supuestos en los que el acto jurídico generador de la adquisición sea anterior al matrimonio, (...)"

De lo que se concluye que, aun habiendo adquirido un bien dentro de la vigencia del régimen de gananciales, se admite la posibilidad de que puedan adquirirse bienes en calidad de propios, tal como ocurre cuando uno de los cónyuges adquiera bienes a título oneroso siempre que la causa de la adquisición ha precedido al régimen de gananciales, y en consecuencia éste se incorporará al patrimonio propio del cónyuge y no a la masa de bienes que forman la sociedad de gananciales.

**5.** Conforme al análisis efectuado precedentemente, a efectos de considerar como propio un bien adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, es menester establecer de manera fehaciente que su adquisición se haya producido durante el matrimonio, pero la causa de dicha adquisición tiene que haber precedido a dicho matrimonio.

Por otro lado, en el ámbito registral no basta que exista el título material, sino que además se requiere acreditar o probar que dicho acto jurídico se ha producido y que ha producido sus efectos. Esto es, se requiere en primer lugar que el acto jurídico se exteriorice a través de una forma determinada, que generalmente es el instrumento público en el que interviene un notario para dar fe de la realización del acto jurídico o documento con fecha cierta. Y en segundo lugar dicho acto jurídico haya surtido efectos.

**6.** En el presente caso, la fecha cierta de la adquisición del bien viene dada por la fecha de la escritura pública de adjudicación, es decir, el 14/1/2016. En dicha escritura pública como ya se indicó, se ha consignado que Flor María Meneses Infante es la única socia y que la adjudicación se realizó el 20 de julio de 1982, cuando ella era soltera.

Al respecto debe señalarse que el término "adjudicación" es definido en el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española como la acción y efecto de adjudicar o adjudicarse, siendo que adjudicar es declarar que una



cosa corresponde a una persona o conferírsela en satisfacción de algún derecho.

La "adjudicación" no se encuentra regulada en el Código Civil como un contrato nominado, sin embargo es reconocida como acto traslativo de dominio, como por ejemplo en los acuerdos de división y partición entre copropietarios, o la producida por el fenecimiento de sociedad de gananciales.

La adjudicación es muy usual entre las personas jurídicas cuyo objeto es adquirir un predio de mayor extensión para luego transferirlos a los socios o asociados, con la única condición de que se encuentre al día en el pago de sus aportes. La adjudicación siempre es antes la formalización.

Como se puede apreciar la adjudicación constituye un acto traslativo atípico que a pesar de ser usado con mucha frecuencia no ha sido regulado en cuanto a sus elementos constitutivos, como sí se ha previsto para la donación, la compraventa o la permuta.

7. En el presente caso, se trata de una persona jurídica inscrita en la partida 01746294 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que tiene como objetivo entre otros "proveer sus socios, o viviendas en propiedad o en uso". Los representantes de la asociación, entonces son los que tienen legitimidad para acreditar quiénes tienen la condición de socios y cuándo fue adjudicado cada lote de terreno.

Además conforme es de verse de los antecedentes registrales, la Asociación Civil Rabindrath Tagore adquirió el predio en mayor extensión mediante escritura pública del 16 de mayo de 1984. Por otro lado, la lotización inscrita proviene de una habilitación de oficio aprobada mediante Resolución de Alcaldía N° 111 del 15 de marzo del 2011 en el que se reconoce que el predio de la Asociación Civil Rabindrath Tagore ha estado en situación de consolidada por muchos años lo cual se corrobora con las diversas independizaciones de lotes por prescripción adquisitiva que consta en la partida registral.

Por lo expuesto, la representante de la asociación se encuentra legitimado para acreditar quien tiene la calidad de socio, así como la fecha de la transferencia extrarregistral, lo cual consta en la declaración efectuada por Deofilia Condor Chacchi en la escritura pública materia de rogatoria.

Sin embargo, no se ha acreditado la fecha del matrimonio, debiendo por tanto adjuntarse copia certificada del acta de matrimonio a fin de acreditar que la adquisición se efectuó antes de la celebración del mismo.

En consecuencia, corresponde **revocar** la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público, y declarar que el título adolece la observación descrita en el párrafo que precede.

Con la intervención de la vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada según Resolución N° 221-2016-SUNARP-PT del 25/11/2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

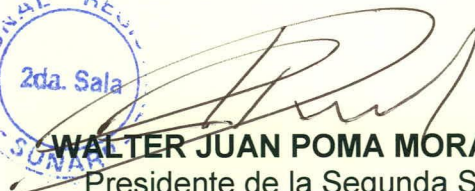




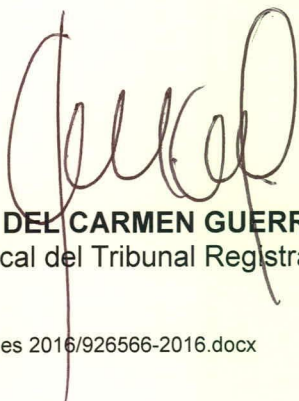
## RESOLUCIÓN No. 2450 -2016-SUNARP-TR-L

**REVOCAR** la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, y declarar que el mismo contiene el defecto descrito en el último numeral del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

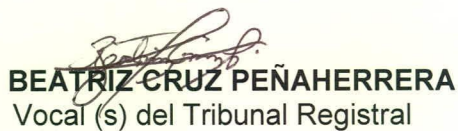
**Regístrese y comuníquese.**



**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral



**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral