

SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 290 - 2006 - SUNARP-TR-L

Lima, 22 MAYO 2006

APELANTE : BETTY LUCY YAURI HUAROC
TÍTULO : N° 1942 del 27.01.2006
HOJA DE TRÁMITE : N° 19696 del 24.04.2006
REGISTRO : Registro de Predios de Huancayo
ACTO : Rectificación de calidad de bien

SUMILLA

RECONOCIMIENTO DE BIEN SOCIAL ADQUIRIDO DURANTE LA VIGENCIA DE LA UNIÓN DE HECHO

"Para acreditar la calidad de un bien social, adquirido durante la vigencia de la unión de hecho, no basta la afirmación de las partes involucradas sino que resulta imprescindible la actuación de pruebas suficientes que acrediten la naturaleza del bien dentro del proceso judicial que para dicho efecto se promueva".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la rectificación del asiento 2-c) de la ficha N° 39345 que continúa en la partida electrónica N° 02024780 del Registro de Predios de Huancayo, a fin de que se consigne además como titular dominical del predio constituido por el Lote N° 14, Manzana "1" de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de Centromin Perú S.A. Primero de Mayo Ltda., a Toribio Martín Peña Castro, para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de aclaración de compraventa del 17 de setiembre de 2005.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral VIII- Sede Huancayo José Armando Tazza Chaupis, formuló la siguiente observación:

"Teniendo en cuenta la solicitud de inscripción y lo indicado por los contratantes en la cláusula 2da y 3ra de la escritura aclaratoria presentada; se observa por:

Previamente cumpla con acreditar la resolución judicial (con fecha igual o anterior a la fecha de presentación del presente título-Art. IX del R.G.R.P), en la que se acredita judicialmente la posesión constante de la unión de hecho (convivencia sin impedimento legal) a fin de acreditar la sociedad de gananciales conforme lo establece el Art. 326 del C.C., máxime si los contratantes indican que a la fecha de adquisición del inmueble eran



convivientes y que luego han contraído matrimonio civil, mas aun si la propiedad cuenta con una hipoteca (Art. 2012, 2013 del C.C.). Se sugiere subsanar con arreglo a ley a fin de evitar futuras observaciones”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

1. El título rogado trata de la escritura pública de aclaración de compraventa otorgada el 17 de setiembre de 2005, por el cual se pretende incluir también como propietario del inmueble que fue objeto de compraventa al cónyuge de la compradora, por las causales estipuladas en la cláusula segunda de la minuta que dio origen a la escritura en referencia, suscrito ante el notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón.



2. Sin embargo, el Registrador señala que para que proceda a inscribir el acto jurídico que contiene la escritura referida en el numeral que antecede se requiere que previamente cumpla con acreditar la resolución judicial de posesión constante de la unión de hecho respecto de la convivencia que ejercía con mi actual cónyuge y desde la oportunidad de haber adquirido el bien, como si se tratara de una rogatoria efectuada unilateralmente por la recurrente.

3. El contrato que contiene la escritura de aclaración de compraventa ha sido suscrito por la mismas partes que suscribieron el contrato original y que es objeto de aclaración, es decir, por los vendedores y la compradora, incluido el cónyuge de ésta, por lo que estamos amparados a lo que establece explícitamente el Art. 1351 del Código civil que textualmente dice: “El contrato es el acuerdo de dos o mas partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”; por lo que al haber suscrito la escritura pública de aclaración de compra venta y con intervención de las partes vendedoras y compradoras, justamente se está modificando en parte dicho contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 2-c) de la ficha 39345 que continúa en la partida electrónica N° 02024780 del Registro de Predios de Huancayo aparece inscrito el dominio a favor de Betty Lucy Yauri Huaroc de estado civil soltera, en mérito al título archivado 3742 del 30.04.98.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. La cuestión a determinar es la siguiente:

- Si a efectos de la rectificación solicitada es necesario que previamente se reconozca judicialmente la unión de hecho conformada por Betty Lucy Yauri Huaroc y Toribio Martín Peña Castro.

VI. ANÁLISIS

1. Forma parte del título materia de alzada, el parte notarial de la escritura pública de aclaración de compraventa del 17 de setiembre de 2005, figurando en las cláusulas primera, segunda y tercera de la minuta lo siguiente:

Cláusula Primera: “Que mediante Escritura Pública de fecha 14 de enero de 1998, los vendedores otorgaron en calidad de compra venta a favor de la



RESOLUCIÓN No. - 290 - 2006 - SUNARP-TR-L

Compradora doña Betty Lucy Yauri Huaroc, el lote de terreno signado con el Nro 14 Manzana "I" de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de Centromin Perú S.A. Primero de Mayo Ltda, ubicado en el distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, de la extensión superficial de 192.00m² (...).

Cláusula Segunda: "Que en la oportunidad de suscribirse la referida escritura de compraventa era conviviente con el señor Toribio Martín Peña Castro y que a la fecha inclusive han contraído matrimonio civil, por lo mismo que él ahora cónyuge ha aportado económicamente para la adquisición del referido lote".

Cláusula Tercera: "En consecuencia las partes convienen en Aclarar la Escritura de Compra Venta descrita en la cláusula primera de la presente minuta, en los términos que objetivamente los Compradores del referido lote de terreno son doña Betty Lucy Yauri Huaroc y el señor Toribio Martín Peña Castro quienes se constituyen como los legítimos propietarios del inmueble que fue objeto de compra venta efectuado mediante la Escritura objeto de Aclaración".

2. Revisada la ficha N° 39345 que continúa en la partida electrónica N° 02024780 se aprecia que el asiento de inscripción de dominio, así como en el título archivado que le dio mérito Betty Lucy Yauri Huaroc compareció como soltera; sin embargo, en el título materia del recurso se señala que dicho bien pertenece también a Toribio Martín Peña Castro en su condición de conviviente.

A tenor de lo expresado precedentemente, el asiento de dominio fue extendido de conformidad con el instrumento público que obra adjunto al título archivado que le dio mérito, no habiéndose incurrido en error material o de concepto susceptible de rectificación según los supuestos contenidos en el artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos¹; es decir, el referido asiento de dominio, guarda concordancia con el título que sustentó su inscripción, encontrándose por ello protegido por el principio de legitimación prevista en el artículo 2013 del Código Civil, según el cual, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

3. Sin embargo, la apelante manifiesta que cuando se suscribió la escritura pública de compraventa del 14 de enero de 1998 era conviviente de Toribio Martín Peña Castro y que a la fecha inclusive han contraído matrimonio civil; esto es, que durante la vigencia de la unión de hecho se adquirió el predio submateria por lo que conforme al artículo 310 del Código Civil dicho bien tiene la calidad de social.

4. Según el Art. 326 del Código Civil, las uniones de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto fuere aplicable, siempre que dicha unión

¹ Artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos:

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

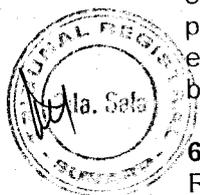
Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.



haya durado por lo menos dos años consecutivos. La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita (...)"

Asimismo, la Constitución Política del Perú señala que la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales en cuanto le sea aplicable.

5. Para acreditar la calidad de un bien como social, no basta la afirmación de las partes involucradas sino que resulta imprescindible la actuación de pruebas suficientes que acrediten su naturaleza dentro del proceso registral o en el proceso judicial cuando corresponda, con la finalidad de desvirtuar la presunción de veracidad emanada del respectivo asiento de dominio, extendido conforme a la manifestación obrante en el documento que sirvió de base para su inscripción.



6. Con relación a ello, el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala: "Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiera inscrito a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, 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".

7. Ahora bien, en cuanto a la observación del Registrador en el sentido de que previamente deberá reconocerse judicialmente la existencia de la unión de hecho; al respecto debemos señalar que si bien la rogatoria consiste en la rectificación de la calidad del bien submateria, esto es, de bien propio a bien social, resulta relevante en la medida que las partes reclamen los efectos jurídicos del matrimonio civil, que previamente deberá reconocerse judicialmente la existencia de la unión de hecho, puesto que dicho reconocimiento judicial implica el reconocimiento de una comunidad o sociedad de bienes "sujeta al régimen de sociedad de gananciales" en cuanto fuere aplicable.

8. En consecuencia, para acreditar la calidad social de un bien adquirido durante la vigencia de la unión de hecho, no basta la afirmación de las partes involucradas sino que resulta imprescindible la actuación de pruebas suficientes que acrediten la naturaleza del bien dentro del proceso judicial que para dicho efecto se promueva y con la finalidad de desvirtuar la presunción de veracidad emanada del respectivo asiento de dominio, extendido conforme a los documentos insertos en el título archivado, toda vez que dicha institución del Derecho de Familia, requerirá la comprobación de determinadas circunstancias de hecho que únicamente podrán ser valoradas en sede judicial, de conformidad a lo previsto en el artículo 326 del Código Civil.

Con relación a ello, Héctor Cornejo Chávez señala: "la formula adoptada por el nuevo Código, aunque de alguna manera es posible que haya tenido en mente los intereses de terceros, resulta obligando a los concubinos en todo caso y para todos los efectos a probar dentro de juicio su condición de tales"².

² Cornejo Chávez Héctor. Derecho Familiar Peruano, Tomo I, Gaceta Jurídica Editores, año 1998, Pág 82.



RESOLUCIÓN No. - 290 - 2006 - SUNARP-TR-L

9. Con relación a ello, el Tribunal Registral aprobó como precedente de observancia obligatoria en el quinto pleno el siguiente texto:

"Inscripción de la adquisición de un bien con la calidad de social a nombre de una unión de hecho:

A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes."

Consecuentemente corresponde confirmar la observación formulada por el Registrador Público.

10. Finalmente, respecto a la liquidación del título, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 156 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los derechos registrales que corresponden por derechos de calificación son S/. 28.00 y por derechos de inscripción son S/. 9.00 nuevos soles, lo que hace un total de S/. 37.00 nuevos soles, habiendo abonado mediante recibo N° 3008 la cantidad de S/. 56.00 corresponde la devolución por concepto de derechos registrales la suma de S/. 19.00 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huancayo al título venido en grado, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



M. Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

F. Tarazona Alvarado
FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

M. Rivera Bedergal
MIRTHA RIVERA BEDER GAL
Vocal del Tribunal Registral

