



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 797 2018 – SUNARP-TR-L

Lima, 09 ABR. 2018

APELANTE : **VLADIMIRA VILCAHUAMAN ROJAS**
TÍTULO : N° 2800389 del 28/12/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 001822 del 01/02/2018
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Rectificación de estado civil.

SUMILLA

PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

No procede aplicar la presunción de ganancialidad del bien adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, cuando del propio Registro se advierte que el bien no fue adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento A00001 de la partida electrónica N° 11242781 del Registro de Predios de Huancayo, a efectos de señalar que el estado civil del titular registral, Héctor Walter Romero Huamán, es casado con Vladimira Vilcahuaman Rojas. Se solicita también rectificación de calidad de bien.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

-Partida de matrimonio de Vladimira Vilcahuaman Rojas y Héctor Walter Romero Huamán expedida por el Jefe de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Huancan Daniel E. Balbin Aduato, el 28/12/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Emerson Paul Baldeón Gamarra, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS Y SUGERENCIAS

Habiendo solicitado la inscripción de rectificación del estado civil del titular registral del predio inscrito en la P.E N° 11242781 y la rectificación de la calidad del bien (de propio a social); cabe indicar:

De la verificación de la P.E N° 11242781 se advierte que el predio fue adquirido por don Héctor Walter Romero Huamán como soltero, mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en vía notarial, es así que remitido al título archivado N° 2017-880160 que dio mérito al asiento A00001 de la partida indicada, se advierte de la escritura pública de





prescripción adquisitiva de dominio que, don Héctor Walter Romero Huamán adquirió el inmueble objeto de prescripción mediante contrato imperfecto de compraventa de fecha 25/09/1982 ante el Juez de Paz de Huayucachi; es decir antes de que contrajera matrimonio (26/01/2010), por lo que el bien tiene la calidad de bien propio (artículo 302 del Código Civil). Además, debe tener en cuenta que en el proceso de prescripción el notario valoró la calidad del bien como propio.

Por lo tanto, no es posible inscribir lo solicitado, procediendo a la tacha sustantiva del presente título por existir obstáculos insalvables que emanan de la partida registral, de conformidad con el inc. d) del Artículo 42 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. (Sic)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

-La partida matrimonio de Vladimira Vilcahuaman Rojas y Héctor Walter Romero Huamán, acredita fehacientemente que el predio se adquirió dentro del régimen de sociedad de gananciales, cumpliendo con las exigencias establecidas en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

-La primera instancia no aplicó el Precedente de Observancia Obligatoria referido a la presunción de ganancialidad de los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, argumentando que la calidad del bien fue valorada por el notario en el procedimiento no contencioso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 11242781 del Registro de Predios de Huancayo, corre inscrito el predio urbano ubicado en el Jirón Arequipa N° 871, distrito de Chilca, Provincia de Huancayo, departamento de Junín.

En el asiento A00001 de la partida citada corre inscrito el dominio a favor de Héctor Walter Romero Huamán. (Soltero)

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra.

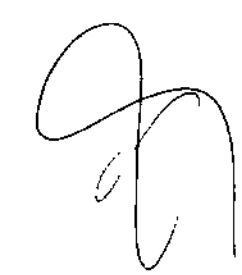
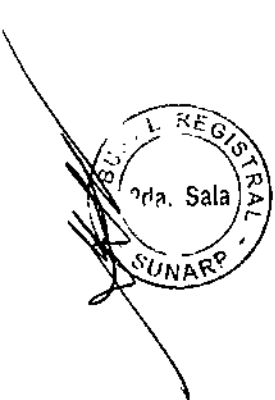
De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si en el presente caso procede aplicar la presunción de ganancialidad del bien adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título, se solicita la rectificación del asiento A00001 de la partida electrónica N° 11242781 del Registro de Predios de Huancayo, a efectos de señalar que el estado civil del titular registral, Héctor Walter Romero Huamán, es casado con Vladimira Vilcahuaman Rojas, debiendo consignarse que el bien adquirido por prescripción adquisitiva de dominio en mérito a la escritura pública del 20/04/2017, pertenece a la sociedad de gananciales.

El Registrador Público tachó sustantivamente el título señalando que en el presente caso no procede aplicar la presunción de ganancialidad del bien





RESOLUCIÓN No. - 797 2018 – SUNARP-TR-L

adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, ya que se advierte del instrumento público que el bien fue adquirido mediante contrato de compraventa del 25/09/1988, es decir antes de la celebración del matrimonio.

En ese sentido, esta instancia debe evaluar si en el presente caso procede aplicar la presunción de ganancialidad del bien adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

2. El artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada 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.

La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información a la que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente.

3. En cuanto a la rectificación de la calidad del bien y del estado civil, en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente (en adelante RIRP) se ha previsto lo siguiente:

“Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere 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.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

De esta manera, en el citado artículo 15 del RIRP se distinguen dos supuestos:

- El primero de rectificación de calidad del bien en adquisiciones efectuadas por solo uno de los cónyuges declarando un estado civil distinto del que le corresponde, en el cual quien no intervino en el título original para la adquisición del bien inmueble manifiesta su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, siendo que en este caso, se producirá el cambio de régimen patrimonial del bien adquirido, de propio a social.

- En el segundo supuesto (segundo párrafo) se contempla la rectificación del estado civil del adquirente, para lo cual se requiere la presentación de copia certificada de la partida de matrimonio, siendo que en el asiento registral se deberá consignar que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además, el nombre de su correspondiente cónyuge.





4. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado periodo de tiempo.

5. Ahora bien, en cuanto a la presunción de ganancialidad de los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XLVI Pleno, realizado los días 2 y 3 abril de 2009,¹ que indica:

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

"Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales".

Criterio sustentado en la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007.

6. A continuación, se citan algunos considerandos de la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A:

"(...)

"5. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de adquirir la propiedad fundado en un hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa de este tipo de valoración. En consecuencia, cuando el artículo 302 inciso 3) del Código civil precisa que son bienes propios de cada cónyuge, los adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito, definitivamente no incluye a los bienes adquiridos por usucapión.

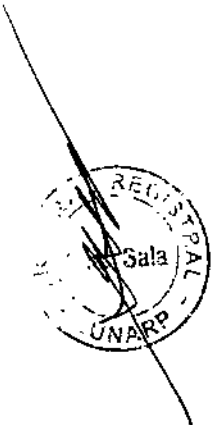
6. La pregunta que ahora podríamos hacernos entonces es ¿qué calidad dentro del régimen patrimonial de sociedad de gananciales tienen los bienes adquiridos mediante prescripción adquisitiva por uno de los cónyuges? Al respecto, debemos señalar que nuestro régimen de Derecho de Familia presume la ganancialidad de los bienes del matrimonio. El artículo 311 inciso 1) del Código Civil prescribe que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. A decir de Lacruz, la presunción de ganancialidad es de extraordinario alcance práctico: al amparo del beneficio de la duda reconduce a la masa común una multitud de bienes cuyo origen privativo no es posible demostrar, aunque lo tenga, pues los cónyuges no suelen guardar justificantes de sus adquisiciones particulares². La presunción, por otro lado, no puede ser atacada con simples conjeturas, deducciones ni presunciones, es preciso hechos que acrediten la pertenencia privativa del bien o el dinero con el que se adquirió.

En este mismo orden de ideas, el artículo 310 del Código Civil establece que son bienes sociales todos los no comprendidos como bienes propios de cada cónyuge, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

(...)

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15 de abril de 2009.

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. Elementos de derecho Civil. Derecho de Familia; José María Bosch Editor S.A., 1990 p. 370.





RESOLUCIÓN No. - 797 2018 – SUNARP-TR-L

8. En tal sentido, si como hemos manifestado en los considerandos 1 al 6 de esta resolución, la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva se rige por la regla general contenida en el artículo 311 inciso 1) del Código Civil, entonces, salvo prueba en contrario, esta adquisición tendrá la calidad de bien social".

7. En el presente caso, se advierte que el notario declaró la prescripción adquisitiva de dominio a favor Héctor Walter Romero Huamán, quien en el acta de prescripción adquisitiva de dominio del 20/04/2017 aparece con el estado civil de *soltero*.

En la citada acta se señala que el usucapiente viene ejerciendo la posesión continua, pública y pacífica sin oposición alguna desde el año 1988 en virtud al contrato de compraventa del 25/09/1988 otorgada a su favor por Constantino Romero Quintanilla ante el Juez de Paz de Primera Nominación de Huayucachi.

Aunado a ello, se advierte que el documento privado del 25/09/1988, ha sido el único documento de entre otros, que contiene la antigüedad requerida por la ley (10 años), que ha sido presentado ante el notario a efectos de que se declare la prescripción, entendiéndose que dentro del procedimiento no contencioso el notario ha valorado dicho documento bajo su responsabilidad, de conformidad con la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN.

8. Verificada la partida de matrimonio de Vladimira Vilcahuaman Rojas y Héctor Walter Romero Huamán, se advierte que contrajeron matrimonio con fecha 26/01/2010.

En ese sentido, considerando que el usucapiente ha declarado que ejerce la posesión desde el año 1988 y advirtiéndose de la partida de matrimonio que el matrimonio fue celebrado con fecha 26/01/2010, se concluye que el bien objeto de prescripción adquisitiva no ha sido adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, por lo que no corresponde aplicar la presunción a que se refiere el citado precedente de observancia obligatoria aprobado en el XLVI Pleno, según el cual los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales se presumen sociales.

Por tanto, habiendo declarado el notario la prescripción adquisitiva de dominio sólo a favor de Héctor Walter Romero Huamán y habiéndose verificado del Registro que en este caso no cabe aplicar la presunción de ganancialidad del bien adquirido por prescripción, no resulta procedente la rectificación de la calidad del bien, el cual sigue siendo propio.

9. Sin perjuicio de lo antes mencionado, se advierte que el apelante confunde los supuestos contemplados en el artículo 15 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, ya que por un lado el artículo prevé la posibilidad de rectificar la calidad de bien de propio a social y por otro establece la rectificación solo del estado civil del propietario, el cual no modifica ni altera la condición de propio del bien.

En ese orden de ideas, vista la rogatoria del usuario en el formulario registral (hoja azul) y recurso de apelación se advierte que se solicita la rectificación tanto del estado civil como de la calidad del bien.

En ese sentido, el recurrente ha presentado la partida de matrimonio de Héctor Walter Romero Huamán con lo cual ha quedado acreditado que desde el 26/01/2010, el estado civil del propietario es casado con Vladimira Vilcahuamán Rojas, siendo así este colegiado ya se ha pronunciado al





respecto en la Resolución N° 983-2008-SUNARP-TR-L en donde señala que "La aclaración o rectificación de una escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, sólo puede ser efectuada mediante un nuevo instrumento otorgado por el notario a cargo del trámite".

Con la intervención de la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra autorizada por Resolución N° 077-2018-SUNARP/PT del 26/03/2018 y la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada por Resolución 028-2018-SUNARP/PT del 02/02/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título indicado en el encabezamiento, con la precisión señalada en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral