



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 80 2014 - SUNARP-TR-L
Lima, 15 ENE. 2014



APELANTE	:	BETTY PATRICIA HERRERA BAYONA
TÍTULO	:	N° 1026996 del 25/10/2013.
RECURSO	:	HTD. N° 98266 el 7/11/2013.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO	:	Rectificación de calidad de bien.
SUMILLA	:	

EL BIEN FUTURO EN EL REGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Si antes del matrimonio uno de los cónyuges suscribe un contrato de compraventa respecto de un bien que no tenía existencia física al momento de celebrar dicho contrato, pero llega a tenerlo 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 rectificación de los asientos C00002 y D00002 de las partidas electrónicas N° 13036213 y N° 13036073 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en el sentido que debieron ser registrados en calidad de bienes propios a favor Betty Patricia Herrera Bayona y no a favor de ésta y su cónyuge Marco Antonio Díaz Rodrigo, conforme erróneamente se habría procedido.

Al efecto se acompaña solicitud de rectificación de oficio, suscrita por Betty Patricia Herrera Bayona y copia simple del acta de matrimonio de las personas antes nombradas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Pelma Tricia Casimiro Julca formuló la siguiente tacha sustantiva:

"Revisado el escrito presentado, se desprende que está referido a una rectificación de oficio. Al respecto se indica que no existe error por parte del registro, toda vez que revisada la documentación archivada en el título N° 935914 del 30/9/2013 y la partida matriz N° 40729747 del Registro de Predios de Lima, se desprende que si bien es cierto la Escritura Pública del 17/10/2011 estaba referida a la compra-venta y constitución de hipoteca respecto a los inmuebles independizados en las partidas Nos. 13036213 y 13036073 del Registro de Predios de Lima, también lo es el hecho que los contratos insertos en el instrumento público estaban referidos a bienes futuros, es decir los inmuebles materia de transferencia tienen existencia a partir del 23/11/2012 (fecha de finalización de obra), fecha posterior a la celebración del matrimonio el 3/12/2011."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



La recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

Sostiene que el argumento de la Registradora es erróneo y carece de sustento legal, puesto al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa y de constitución de hipoteca, el estado civil de la recurrente era el de soltera, conforme consta en la partida de matrimonio expedido por la Municipalidad de Jesús María (3/12/2011) y que obra en el título archivado N° 935914 del 30/9/2013; con posterioridad a ello y con el estado civil de casada se suscribió la escritura pública aclaratoria del 20/8/2013, en el que se indica el número correcto del estacionamiento adquirido y a su vez, se deja constancia que los inmuebles fueron adquiridos como bienes propios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la partida electrónica N° 13036213 del Registro de Predios de Lima, corre registrado el predio constituido por el departamento N° 502A - quinto piso, ubicado en el Jr. Gral. Artigas N° 789 – block A del distrito de Pueblo Libre.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Betty Patricia Herrera Bayona y Marco Antonio Díaz Rodrigo. Título archivado N° 935914 del 20/8/2013.

En el asiento D00002 se encuentra registrada la hipoteca del presente inmueble a favor de BBVA BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 83,100.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, con el objeto de garantizar el pago del préstamo concedido por la suma de S/. 205,200.00 nuevos soles. Título archivado N° 935914 del 20/8/2013.

2. En la partida electrónica N° 13036073 del Registro de Predios de Lima, corre registrado el estacionamiento N° 6 – semisótano, ubicado en el Jr. Gral. Artigas N° 797 del distrito de Pueblo Libre.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Betty Patricia Herrera Bayona y Marco Antonio Díaz Rodrigo. Título archivado N° 935914 del 20/8/2013.

En el asiento D00002 se encuentra registrada la hipoteca constituida a favor del BBVA BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de US\$ 83,100.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, con el objeto de garantizar el pago del préstamo concedido por la suma de S/. 205,200.00 nuevos soles. Título archivado N° 935914 del 20/8/2013.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

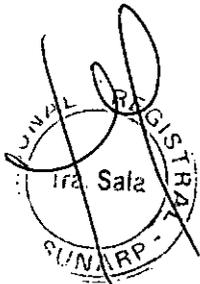
De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Tratándose de un bien futuro ¿cuándo se adquiere la propiedad?
- ¿Todos los bienes adquiridos durante el matrimonio son bienes sociales?



- Si antes del matrimonio uno de los cónyuges suscribe un contrato de compraventa respecto de un bien que no tiene existencia física al momento de celebrar el contrato, pero llega a tenerlo durante el matrimonio ¿Cómo debe reputarse el bien?

VI. ANÁLISIS



1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de los asientos C00002 y D00002 de las partidas electrónicas N° 13036213 y N° 13036073 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en el sentido que debieron ser registrados en calidad de bienes propios a favor Betty Patricia Herrera Bayona y no a favor de ésta y su cónyuge Marco Antonio Díaz Rodrigo, conforme erróneamente se habría procedido.

Efectuada la calificación respectiva, la Registradora ha denegado extender la rectificación solicitada, advirtiendo que revisada la documentación archivada en el título N° 935914 del 30/9/2013 y la partida matriz N° 40729747 del Registro de Predios de Lima, se desprende que no existe error por parte del Registro; pues si bien es cierto, la escritura pública del 17/10/2011 estaba referida a la compra-venta y constitución de hipoteca respecto a los inmuebles independizados en las partidas N°. 13036213 y N° 13036073 del Registro de Predios de Lima, también lo es el hecho que los contratos insertos en el instrumento público estaban referidos a bienes futuros, es decir, los inmuebles materia de transferencia tienen existencia a partir del 23/11/2012 (fecha de finalización de obra), fecha posterior a la celebración del matrimonio el 3/12/2011.

Por su parte, la apelante refiere que, no obstante los inmuebles materia de venta e hipoteca fueron adquiridos como bienes futuros y que con posterioridad se independizaron, dicha circunstancia no desvirtúa su calidad de bienes propios dado que la causa de adquisición ha sido anterior, tal como lo señala el artículo 302 inciso 2 del Código Civil.

En ese sentido, corresponde a esta instancia dilucidar si se habría incurrido en error tal como lo sostiene la recurrente y a su vez determinar ¿cuándo se adquiere la propiedad de un bien futuro?

2. De acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el supuesto de inexactitud registral comprende 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.

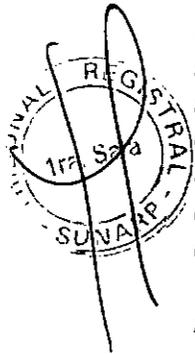
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificador que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos 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.

3. Así, 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".

4. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - b.1 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.2 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.

5. 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).





6. Ahora bien, el inciso 2 del artículo 302 del Código Civil¹, 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 Vilcachagua², 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 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.

7. 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

¹ Artículo 302- Son bienes propios de cada cónyuge:
(...)

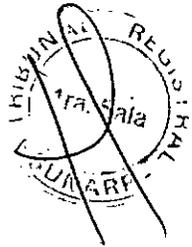
² Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
(...)

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



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. Y en segundo lugar dicho acto jurídico haya surtido efectos.



8. Ahora bien, en las partidas electrónicas N°. 13036213 y N° 13036073 del Registro de Predios de Lima, corren registrados los asientos C00002 y D00002 correspondientes a la compraventa otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Betty Patricia Herrera Bayona y Marco Antonio Díaz Rodrigo, y la hipoteca extendida a favor de BBVA BANCO CONTINENTAL, respectivamente; ambas inscripciones efectuadas en mérito al título archivado N° 935914 del 20/8/2013.

Ambas partidas constituyen unidades inmobiliarias independizadas de la partida 40729747 en la que consta la declaratoria de fábrica habiéndose finalizado la obra **el 23 de noviembre de 2012**.

9. De la revisión del referido título archivado, en virtud del cual fueron registrados los referidos asientos C00002 y D00002, obra la siguiente documentación:

- Escritura pública de compraventa de bien futuro y préstamo dinerario con garantía hipotecaria sujeta a condición suspensiva del **17/10/2011**, otorgada ante el notario de Lima Rubén Darío Soldevilla Gala, por licencia concedida al titular Jorge Luis Gonzales Loli; en la que interviene como compradora Betty Patricia Herrera Bayona, con el estado civil de soltera.

- Escritura pública de aclaración de compraventa e hipoteca y cambio de numeración de estacionamiento del **28/8/2013**, otorgada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli; en la que interviene como compradora y garante hipotecaria Betty Patricia Herrera Bayona, con el estado civil de casada.

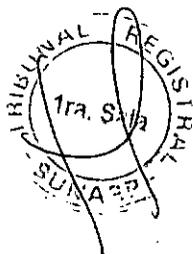
- Partida de matrimonio, celebrado entre Betty Patricia Herrera Bayona y Marco Antonio Díaz Rodrigo con fecha **3 de diciembre de 2011**.

De lo expuesto, tenemos que la fecha cierta del contrato de compraventa es del 17/10/2011, fecha en la cual la compradora Betty Patricia Herrera Bayona había declarado tener el estado civil de soltera, circunstancia que se encuentra acreditada con la presentación de la referida partida de matrimonio, en la que consta que el matrimonio fue celebrado el 3/12/2011, es decir con posterioridad a la fecha de la celebración del contrato de compraventa.

10. Ahora bien, en el contrato de compraventa del 17 de octubre de 2011, se indicó expresamente "*Cuarto.- Por el presente contrato, la vendedora se obliga a transferir a favor de la compradora los **inmuebles de existencia futura** descritos en la cláusula tercera precedente*"



La misma escritura pública señaló en su cláusula séptima: "Las partes acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que los inmuebles lleguen a tener existencia en aplicación del artículo 1534 del Código Civil. Se deja establecido que para efectos de este contrato la existencia de los inmuebles se producirá sólo cuando materialmente corresponda con la memoria descriptiva, planos y especificaciones que el comprador declara conocer".



11. Al respecto, Miguel Torres Méndez define los bienes futuros como "aquellos bienes que por no tener existencia física no se les puede transferir en el momento de la celebración del contrato, pero que por tener posibilidad de esta existencia tienen existencia jurídica, la cual está dada en función de una transferencia diferida que hace posible la contratación sobre ellos"³. Tenemos entonces, que no obstante que la compraventa es un contrato con prestaciones recíprocas la prestación respecto a la entrega del bien se encuentra diferida.

Torres Méndez hace la diferenciación entre bienes presentes y bienes futuros así señala:

- Bienes presentes: Existencia física, existencia jurídica y transmisibilidad inmediata.
- Bienes futuros: Existencia jurídica y transmisibilidad diferida.

Si bien el contrato de compraventa de bienes futuros es válido desde su celebración su eficacia se encuentra suspendida hasta que el bien llegue a existir. El artículo 1534 del Código Civil señala que "En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia".

12. En el presente caso, siendo que los bienes inmuebles llegaron a existir a la fecha de finalización de la obra, esto es el **23 de noviembre de 2012**, se tiene que la adquisición se materializó durante la vigencia del matrimonio, sin embargo ello no quiere decir que los bienes sean sociales, pues ya hemos señalado que existen bienes adquiridos durante el matrimonio que no pertenecen a la masa social sino al caudal propio de cada cónyuge.

Así, no obstante la fecha de la existencia física del bien y la consecuente eficacia del contrato a partir de entonces, en el presente caso, la causa adquisición tiene su origen en la suscripción del contrato del **17/10/2011**, fecha en la que el bien no tenía una existencia física pero sí jurídica, ostentando la compradora el estado civil de soltera, en ese entonces. En tal sentido, se configura el supuesto establecido en el artículo 302 inc. 2 del Código Civil ya explicado en el numeral 6 del presente análisis.

Por lo expuesto se **revoca** la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

Interviene como Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 347-2013-SUNARP/PT del 27/12/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

³ Torres Méndez, Miguel. Estudios sobre el Contrato de Compraventa. La compraventa del bien futuro. Editora Jurídica Grijley, 2002, Pág. 52.



VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachá sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral
P.L.A

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral