



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. -382 -2022-SUNARP-TR

Lima, 03 de febrero de 2022

**APELANTE** : VIVIAN YNGRID DÍAZ GODOY.  
**TÍTULO** : N° 2681827 del 29/9/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 014718 del 16/12/2021.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO (s)** : Ampliación de fábrica, reglamento interno e independización.

#### SUMILLA (s):

#### **INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

#### **INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**

La independización, a diferencia de la declaratoria de fábrica, importa una modificación del bien, por lo que si el dominio del inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, deben intervenir ambos cónyuges al amparo del artículo 315 del Código Civil y los artículos 14 y 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° P01213281 del Registro de Predios del Callao.

Para tal efecto se adjunta -entre otros- la documentación siguiente:



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

- Formulario Registral N° 2 de la Ley N° 27157 suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, por Vivian Yngrid Díaz Godoy, en representación de José Armando Morales Libia, por Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia, con firmas certificadas por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 28/9/2021.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 167-2021/MDV-GDUI-SGCPU del 24/8/2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, por Vivian Yngrid Díaz Godoy, en representación de José Armando Morales Libia, y por Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia, con firmas certificadas por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Reglamento interno suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, por Vivian Yngrid Díaz Godoy, en representación de José Armando Morales Libia, y por Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia, con firmas certificadas por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Dos (02) declaraciones juradas suscritas por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 28/9/2021.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Plano de declaratoria de fábrica (lámina A-1) suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Plano de independización (lámina I-1) suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.
- Plano de independización (lámina I-2) suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 27/9/2021.

Con reingreso del 25/11/2021, se presentaron los siguientes documentos:

- Escrito subsanatorio suscrito por Vivian Yngrid Diaz Godoy del 18/11/2021.
- Anexo N° 4 - Ley N° 27157 suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, por Vivian Yngrid Díaz Godoy, en representación de José Armando Morales Libia, y por Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia, con firmas certificadas por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 22/11/2021.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva de independización suscrita por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 22/11/2021.
- Copia certificada del acta de matrimonio celebrado entre Roberto Víctor Morales Libia y Zulema Zeyrut Salazar Capcha, expedida el 21/1/2021 por Jorge Walter Casanova Hidalgo, certificador de la Jefatura Regional de Lima del Reniec.
- Copia certificada expedida digitalmente el 16/11/2021 por el Reniec del acta de matrimonio celebrado entre Víctor Armando Morales Quintana y Haydee Libia Pinto.
- Copia simple del acta de matrimonio celebrado entre Eder Isaías Morales Libia y Nancy Margot López Collazos.
- Copia simple del acta de matrimonio celebrado entre José Armando Morales Libia y Marga Janet Diaz Godoy.
- Plano de declaratoria de fábrica (lámina A-2) suscrito por el verificador ingeniero civil Fermín Porrás Castro, con firma certificada por notaria del Callao Corina Gonzales Barrón el 22/11/2021.

Con el recurso de apelación se presentaron los siguientes documentos:

- Copia certificada del acta del matrimonio celebrado entre José Armando Morales Libia y Marga Janet Díaz Godoy, expedida por la Jefa de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Samegua el 4/11/2021.
- Copia certificada expedida digitalmente el 15/12/2021 por el Reniec del acta del matrimonio celebrado entre Eder Isaías Morales Libia y Nancy Margot López Collazos.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios del Callao Yovana del Rosario Fernández Mendoza denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“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) norm(as) que se cita(n):

**1.-** Sírvase presentar las copias certificadas por funcionario de la institución que mantiene en su poder la matriz de las partidas de matrimonio de los copropietarios Eder Isaías Morales Libia, y de José Armando Morales Libia, por cuanto se han presentado sólo copias simples de las citadas partidas.

**2.-** Sin perjuicio de lo mencionado, y habiéndose verificado que la construcción se efectuó cuando los copropietarios Roberto Víctor Morales Libia, Eder Isaías Morales Libia, y José Armando Morales Libia, ya tenían la



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

condición de casados, cuando se realizó la construcción, deberán intervenir las cónyuges ratificando todos los actos materia de inscripción (fecha de culminación de la obra = 05-09-2008). Ello, teniendo en cuenta que los titulares registrales adquirieron derechos y acciones por sucesión intestada de su madre fallecida el 17/11/2007, es decir con fecha anterior a la fecha de terminación de la construcción.- Base Legal: XXCC PLENO LLEVADO A CABO LOS DÍAS 12 Y 13 DE DICIEMBRE DE 2019, Art. 310° del C.Civil, y el Art. 79° del RRP.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- En relación a la intervención de solo uno de los cónyuges en la suscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno, debe tenerse presente que conforme al artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sobre intervención conjunta de los cónyuges, en concordancia con el citado artículo 79 del mismo cuerpo normativo, así como el artículo 310 del Código Civil, es imperativo en la celebración de los actos dispositivos y adquisitivos sobre la propiedad la intervención de ambos cónyuges, mas no en los actos de administración como la presente rogatoria de declaratoria de fábrica, pues con dicho acto como su independización vía reglamento interno no se está enervando lo existente: la construcción en regularización sobre el predio; ni tampoco se está mermando el caudal social del cual provino la construcción, por ello, la presente regularización de fábrica viene a ser un acto administrativo de propiedad.

- Asimismo, en el XXCC Pleno llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2019, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del RIRP “Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce - por imperio de la Ley- la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.”

- Conforme se advierte el Tribunal Registral ha aprobado como criterio obligatorio que en la declaración de fábrica debe participar de manera indefectible -por lo menos- el cónyuge propietario del terreno.

- Como puede advertirse la intervención del titular registral y la acreditación de que la edificación se construyó durante la vigencia de la



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

sociedad de gananciales con la respectiva partida de matrimonio permite la posibilidad de aplicar la presunción de ganancialidad y el cambio de la naturaleza del predio de un bien propio a uno de la sociedad de gananciales, bajo la regla establecida en el numeral 1 del artículo 311 del Código Civil, según la cual: “Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.”

- Es por ello que no es necesario que intervengan las cónyuges de los copropietarios, bastará que intervenga el cónyuge propietario adjuntando copia de la partida de matrimonio.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida N° P01213281 del Registro de Predios del Callao.**

En la partida N° P01213281 del Registro de Predios del Callao corre inscrito el lote 8 de la Mz. V-74, ubicado en la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

En el asiento 00003 de la citada partida se registró el dominio del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Armando Morales Quintana y Haydee Libia Pinto.

En el asiento 00006 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de los derechos y acciones de los causantes Haydee Libia Pinto, fallecida el 17/11/2007, y de Víctor Armando Morales Quintana, fallecido el 8/3/2012, a favor de sus hijos José Armando Morales Libia, Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Cuál es la naturaleza de la fábrica levantada sobre suelo propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales?
- Cuando el inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, ¿se requiere la intervención de ambos cónyuges para efectos de la independización de las unidades inmobiliarias?

#### VI. ANÁLISIS



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

1. El recurso de apelación contra las decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso<sup>1</sup>. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del mismo<sup>2</sup>.

En lo que respecta a los plazos para la interposición del recurso, el literal a) del artículo 144 del RGRP dispone que, en el procedimiento registral, el recurso de apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. En cuanto al plazo de vigencia del asiento de presentación, según lo dispuesto en el artículo 25 del RGRP, éste tiene una vigencia de treinta y cinco días útiles, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4<sup>3</sup> del citado Reglamento. Dicho plazo puede ser prorrogado hasta por 25 días adicionales conforme al artículo 27 del RGRP, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo<sup>4</sup>

---

### **1 Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación:**

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

### **2 Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

### **3 Artículo 4.- Cómputo de plazos**

Los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquéllos en los cuales el Diario de la Oficina respectiva hubiese funcionado. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.

### **4 Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación**

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

de este artículo y en el literal a) del artículo 28. El literal a) del artículo 28 señala que “se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación (...) cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo”.

En los casos en que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del título sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, corresponde la tacha procesal del título, al amparo del artículo 43 del RGRP. En tales supuestos, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del citado Reglamento, el procedimiento registral concluye con dicha tacha.

3. En el presente caso, de conformidad con lo prescrito por el artículo 25 del RGRP, el asiento de presentación del título tuvo inicialmente una vigencia de 35 días útiles, habiéndose producido la prórroga automática (regulada en el artículo 28 del RGRP<sup>5</sup>), hasta por 25 días adicionales, en razón de haberse observado el título el 27/10/2021.

Estando a ello, y según se aprecia del sistema registral correspondiente, la vigencia del asiento de presentación del título tenía como fecha de vencimiento el 4/1/2021; siendo que el recurso de apelación *submateria* se interpuso mediante H.T.D. N° 014718 del 16/12/2021, esto es, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título *submateria*, conforme lo dispone el artículo 144 literal a) del RGRP.

4. Ahora bien, la registradora pública procedió a tachar el título por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación el 7/1/2022,

---

El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

(...)

### <sup>5</sup> Artículo 28.- Prórroga automática

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

(...)

b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.

(...).



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

no obstante que, con la interposición del recurso de apelación contra la observación del 13/12/2021, se produjo la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación del título, conforme el literal a) del artículo 28 del RGRP<sup>6</sup>.

Por tanto, teniendo en cuenta que el recurso de apelación fue interpuesto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título *submateria*, conforme lo dispone el artículo 144 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **dejar sin efecto la tachadura procesal** del título en cuestión.

En tal sentido, habiéndose dejado sin efecto la tachadura procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto a los actos rogados.

**5.** De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>7</sup>, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

**6.** De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral,

---

**<sup>6</sup> Artículo 28.- Prórroga automática**

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachaduras y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;

(...)

**<sup>7</sup> Artículo 2011.-** Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.  
(...).



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...);  
(...)
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;  
(...)”.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° P01213281 del Registro de Predios del Callao.

La registradora observó el título, señalando en el **numeral 1** que se deberá presentar las copias certificadas por funcionario de la institución que mantiene en su poder la matriz de las partidas de matrimonio de los copropietarios Eder Isaías Morales Libia y de José Armando Morales Libia, por cuanto se han presentado sólo copias simples de las citadas partidas.

8. Ahora bien, con el recurso de apelación la recurrente acompañó los siguientes documentos subsanatorios:

- Copia certificada del acta del matrimonio celebrado entre José Armando Morales Libia y Marga Janet Díaz Godoy, expedida por la Jefa de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Samegua el 4/11/2021.
- Copia certificada expedida digitalmente el 15/12/2021 por el Reniec del acta del matrimonio celebrado entre Eder Isaías Morales Libia y Nancy Margot López Collazos.

Sobre el tema, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA**

“Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

En consecuencia, el apelante podrá presentar junto al recurso de apelación o mediante escrito ingresado ante la Secretaría del Tribunal Registral, documentación que permita subsanar los defectos advertidos por el registrador en la primera instancia.

En tal sentido, habiéndose cumplido con adjuntar la documentación requerida, corresponde **dejar sin efecto el numeral 1** de la observación formulada por la primera instancia.

**9.** Por otra parte, en el **numeral 2** de la observación, la registradora señala que habiéndose verificado que la construcción se efectuó cuando los copropietarios Roberto Víctor Morales Libia, Eder Isaías Morales Libia y José Armando Morales Libia ya tenían la condición de casados, deberán intervenir las cónyuges ratificando todos los actos materia de inscripción; ello, teniendo en cuenta que los titulares registrales adquirieron derechos y acciones por sucesión intestada de su madre fallecida el 17/11/2007, es decir con fecha anterior a la fecha de terminación de la construcción (5/9/2008).

Por su parte, la recurrente señala que no es necesario que intervengan las cónyuges de los copropietarios y que bastará que intervenga el cónyuge propietario adjuntando copia de la partida de matrimonio.

**10.** Sobre el tema, existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

El artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge (entre otros): “1.- *Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales (...)* 3.- *Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito (...)*”

El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, 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 rentas de los derechos de autor e inventor.

**También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”.**  
(El resaltado es nuestro).

11. A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:

1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. (...)

De esta manera, el Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio (conforme se aprecia del artículo 310 precitado).

En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

**“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**  
(...)

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio. (...).”

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.

Esto debe ser concordado con el último precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019:

### **INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Quando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

**12.** Parte de la ponencia que llevó dicho tema al Pleno del Tribunal Registral informó lo siguiente:

“(…)

Max Arias-Schreiber:

“Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tienen la calidad de bien social los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión”<sup>8</sup>. Esta disposición resulta de gran utilidad práctica, evitando la coexistencia de titularidades dispares para el suelo y la fábrica, como sucedería si el terreno estuviera inscrito a nombre del cónyuge (bien propio) y la fábrica a nombre de la sociedad conyugal, generando de esta manera la necesidad de abrir una partida registral para cada uno de ellos por el principio de especialidad.

(…)

#### **ARGUMENTOS:**

- Las normas del libro de Familia del Código Civil son normas de orden público.
- La calificación de la calidad de propios o sociales de los bienes no se encuentra dentro de la autonomía de la voluntad sino que es la ley la que determina si un bien es propio o social.

---

<sup>8</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica, 1997, págs. 229-230.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

- La sola declaración del otro cónyuge o la no intervención en un acto no resulta suficiente para desvirtuar la presunción de ganancialidad establecida en el Código Civil, debe acreditarse indubitablemente que se ha enervado dicha presunción.
- La jurisprudencia registral ha exigido de modo riguroso prueba que acredite la calidad de propio para desvirtuar la presunción de ganancialidad.

**POO: ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO (II PLENO: 29 Y 30/11/2002)** “Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”. Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002.

- El 3er y 4to párrafos del artículo 79 del R.I.R.P. no contravienen el artículo 310 del Código Civil, solo regulan un supuesto (aquel en el que intervienen en la declaratoria de fábrica ambos cónyuges), ello no quiere decir que no se puede solicitar la partida de matrimonio e intervención del cónyuge al comprobarse que la fábrica se levantó durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 8259-2013-PA/TC del 24/6/2016) El Tribunal consideró que la construcción tiene la calidad de social si se efectuó con posterioridad al matrimonio, de ello se deduce que toma en consideración situaciones objetivas y no subjetivas como es la intervención o manifestación de voluntad de un cónyuge.
- Si se piensa en el perjuicio de uno de los cónyuges o en el enriquecimiento del otro, mayor riesgo existe al inscribir una fábrica como bien propio que al registrarla como social conjuntamente con el dominio de la sociedad conyugal sobre la totalidad del predio.
- Se prefiere las normas del Libro de Derecho de Familia frente a las del Libro de Derechos Reales en razón de la especialidad, y por haberse regulado como una excepción a las reglas de derechos reales.
- Un bien puede ser considerado propio:
  - 1) si se encuentra dentro de la relación de bienes propios establecida en el Código Civil,
  - 2) si encontrándose bajo la presunción de ganancialidad se prueba desvirtuando la presunción,
  - 3) si se presentan los supuestos del artículo 311 numeral 2 y 3 del Código Civil.
- Un bien no puede ser considerado propio porque no interviene uno de los cónyuges, o porque no se acredita el reembolso que establece el C.C. (...). ”.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

Como se puede apreciar, para adoptar el criterio expresado en el anterior considerando adoptado como precedente de observancia obligatoria se considera la presunción de ganancialidad que rige en nuestro sistema legal a favor de la sociedad conyugal.

**13.** Por otra parte, en el CXXI Pleno del Tribunal Registral realizado el 6 de junio de 2014 se adoptó el siguiente acuerdo:

### **CALIDAD DE BIEN SOCIAL DE LA AMPLIACIÓN DE FÁBRICA**

“El tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula la calidad de social de la fábrica levantada sobre el suelo propio de uno de los cónyuges, es también aplicable a la ampliación de fábrica”.

Por tanto, teniendo en consideración que el presente caso trata de una ampliación de fábrica, corresponde evaluar la aplicación del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**14.** De lo publicitado en la partida electrónica N° P01213281 del Registro de Predios del Callao, correspondiente al lote 8 de la Mz. V-74, ubicado en la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, se aprecia que el dominio del predio *submateria* se encontraba inicialmente registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Armando Morales Quintana y Haydee Libia Pinto (asiento 00003).

Posteriormente, se registró la transferencia por sucesión intestada de los derechos y acciones de los causantes Haydee Libia Pinto, fallecida el 17/11/2007, y de Víctor Armando Morales Quintana, fallecido el 8/3/2012, a favor de sus hijos **José Armando Morales Libia, Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia** (asiento 00006).

En ese contexto, del antecedente registral mencionado se advierte que, debido a que los derechos y acciones de Haydee Libia Pinto fueron adquiridos por sucesión intestada, estos tenían la condición de bienes propios de los actuales titulares.

De otro lado, de las actas de matrimonio presentadas tenemos que los actuales copropietarios del predio contrajeron matrimonio en las siguientes fechas:

- José Armando Morales Libia contrajo matrimonio con Marga Janet Díaz Godoy el **13/1/1994**.
- Roberto Víctor Morales Libia contrajo matrimonio con Zulema Zeyrut Salazar Capcha el **11/10/1991**.
- Eder Isaías Morales Libia contrajo matrimonio con Nancy Margot López Collazos el **9/5/2008**.



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

**15.** Ahora bien, de acuerdo al FOR N° 2 consta la intervención de José Armando Morales Libia (representado por Vivian Yngrid Díaz Godoy), Roberto Víctor Morales Libia y Eder Isaías Morales Libia, habiéndose declarado como fecha de terminación de la construcción materia de regularización el **5/9/2008**.

En tal sentido, considerando la fecha en que contrajeron nupcias los citados copropietarios y la fecha de terminación de la construcción, se evidencia que la construcción fue realizada durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales de los tres copropietarios. Por tanto, se presume que la fábrica fue construida a costa del caudal social, de conformidad con el segundo párrafo de los artículos 310 y 311 inciso 1 del Código Civil, antes citados.

En consecuencia, en lo que concierne a la inscripción de la ampliación de fábrica, al no haberse desvirtuado la condición de ganancialidad, corresponde extender el asiento de dominio a favor de las sociedades conyugales en mención, **sin que para ello se requiera documento de ratificación alguno.**

**16.** No obstante, se verifica que la rogatoria también comprende la independización de unidades inmobiliarias.

En ese sentido, el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos generales que se requieren para la independización y el artículo 61 del mismo reglamento señala los requisitos en el supuesto que se trate de independizaciones de predios urbanos por regularización de edificaciones, como es el caso que se presenta.

Así, la independización es un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la partida matriz - importando una modificación registral del bien- las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario. Así, es necesario contar con el consentimiento de los propietarios para el nacimiento de estas nuevas unidades inmobiliarias en el Registro, distintas al bien originario obrante en la partida matriz.

De esta manera, teniendo en cuenta que las consecuencias que genera la independización sí implican una modificación del bien, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios exige que conste la intervención del propietario del predio.

Aunado a lo señalado, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

Entonces, podemos señalar que la independización modifica la apariencia tabular del bien, significando una modificación sustancial ante el Registro, esto es, una modificación jurídica del predio. Esta eficacia modificatoria, por ende, determina que se trate de un acto de disposición.

**17.** Una de las reglas que rige el régimen de sociedad de gananciales es la establecida en el artículo 315 del Código Civil:

“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales”.

Así, para inmuebles, se exige entonces intervención conjunta de los cónyuges cuando los actos son de disposición.

En concordancia con las normas contenidas en nuestro Código Civil, el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula la inscripción de predios, ha establecido lo siguiente:

“Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges, por sí o mediante representación.”

Como puede apreciarse, de manera reiterada, tanto en la norma sustantiva como en las normas registrales se ha establecido la necesaria participación de ambos cónyuges para los actos de disposición de bienes sociales. Siendo, por tanto, deber de las instancias registrales, verificar que, en todo acto de disposición de predios de propiedad de la sociedad conyugal, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, hayan intervenido ambos cónyuges.

**18.** De acuerdo a lo expuesto, la independización a diferencia de la declaratoria de fábrica importa una modificación del bien, por lo que si el titular registral es una sociedad conyugal deben intervenir ambos al amparo del artículo 315 del Código Civil, y el artículo 14 y 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el presente caso, habiéndose resuelto que corresponde extender el dominio a favor de las sociedades conyugales antes señaladas, y no habiendo intervenido las cónyuges en la independización del predio *submateria*, corresponde exigir documento de ratificación con la



## RESOLUCIÓN No. - 382 -2022-SUNARP-TR

certificación notarial de sus firmas, haciendo la precisión que la ratificación es respecto a la independización, mas no a la ampliación de fábrica.

Por tanto, corresponde **confirmar el numeral 2** de la observación formulada por la registradora, con la precisión señalada en el párrafo anterior.

**19.** Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra la partida electrónica N° P01213281 del Registro del Predios del Callao, siendo que de la revisión de dicha partida registral se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción al presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que la registradora extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la citada partida.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**1. DEJAR SIN EFECTO** la tacha procesal formulada por la registradora pública del Registro de Predios del Callao, al título señalado en el encabezamiento, conforme al punto 4 del análisis de la presente resolución.

**2. DEJAR SIN EFECTO** el numeral 1 y **CONFIRMAR** el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios del Callao, al título referido en el encabezamiento, con la precisión señalada en el considerando 18, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**3. DISPONER** la anotación del recurso de apelación, conforme a lo indicado en el último numeral del análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Primera Sala  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**