



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1481-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 25 JUN. 2018

**APELANTE** : **BEATRIZ EFRÉN CORDERO SILVA**  
**TÍTULO** : N° 40244 del 8/1/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 27837 del 6/4/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Huacho.  
**ACTO** : Compraventa e independización.

**SUMILLA** :  
**CALIDAD DE BIEN**

La afirmación por parte de los cónyuges en el sentido de no haber adquirido durante la vigencia del matrimonio bien susceptible de partición en el título archivado que dio mérito para inscribir el divorcio, constituye una declaración en contra de la presunción de bien social que podía tener el bien por la fecha cierta de adquisición del inmueble.



### ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del lote 3 manzana L de la segunda etapa de la Lotización de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores Lever Pacocha Ltda. 243 que forma parte del predio inscrito a fojas 195 del tomo 10 que continúa en la partida electrónica N° 08001492 del Registro de Predios de Huacho.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud del 31/12/2017 suscrita por Beatriz Cordero Silva.
- Parte notarial de la escritura pública del 11/8/1988 otorgada ante Notario de Chancay Ángel Flores Lanegra
- Copia simple de la copia literal del título archivado N° 4083 del 31/5/2013.
- Copia simple de la copia literal del título archivado N° 4050 del 14/7/1993.
- Escrito de subsanación suscrito por Beatriz Cordero Silva.
- Solicitud del 2/8/2017 suscrita por Beatriz Cordero Silva.
- Copia simple del Certificado de Vigencia expedido por el abogado certificador Leonel Arístides Rayme Torres.
- Parte notarial de la escritura pública del 26/7/2017 expedido por el notario de Huacho Carlos Reyes Ugarte.
- Copia simple del parte notarial de la escritura pública del 4/12/1986.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huacho Erick Jym Villanueva Azarán formuló observación al título en los siguientes términos:



(Se reenumera a efectos de mejor resolver)

Señor(es): CORDERO SILVA BEATRIZ EFRÉN

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

**REITERACIÓN DE OBSERVACIÓN TÍTULO TACHADO EN CUSTODIA.**

Se aprecia del formulario de "solicitud de inscripción de título" (hoja verde) que el presentante del título se acoge a lo dispuesto por el literal a.2) del Art. 33º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto del Título N° 2017-01531134 de fecha 20/07/2017, título anterior tachado por caducidad de su asiento de presentación por no haberse subsanado los defectos advertidos, y cuyos documentos no fueron reiterados por el presente del título.

En tal sentido, de la calificación del presente título, visto el escrito de fecha 31/12/2017, en el referido documento no se han indicado nuevos argumentos, a los ya expresados en su oportunidad con la presentación de los título N° 2017-1531134 y 2017-812886 (ambos tachados), los cuales fueron materia de calificación, expidiéndose las respectivas esquelas de observación.-

Por lo expuesto, subsiste por completo la última esquila de observación recaído en el título N° 2017-01531134 (título tachado en custodia), la cual se transcribe:

"(...)

Visto el reingreso, en el documento de fecha 29/09/2017 se indica "Sírvase reconsiderar la esquila de observación por lo argumentos presentados"; sin embargo, en el referido documento no se ha indicado nuevos argumentos, y los planteados en su reingreso de fecha 21 de agosto del 2017 ya fueron materia de calificación, expidiéndose la esquila de observación respectiva el 18 de setiembre del 2017.-

Por lo expuesto, subsiste por completo la observación de fecha 18/09/2017, la cual se transcribe:

"(...)

Visto los documentos presentados en el reingreso, subsiste por completo la observación del 09 de agosto del 2017, precisándose lo siguiente:

**1.- Intervención de cónyuge:** El literal c) del Art. 33º del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que las limitaciones a la calificación registral (respecto a la formulación de nuevas observaciones) no se aplican cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita; y, en el presente caso, no se ha cumplido con la intervención del cónyuge en la compraventa conforme lo dispone expresa y taxativamente el literal d) del Art. 14º del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme se señala en la escritura pública de fecha 04/12/1986, fecha de adquisición del bien inmueble.-

Asimismo, realizada la búsqueda en el índice del Registro Personal a nombre de los compradores, figura inscrito un divorcio en la Partida N° 50149605, donde se aprecia que el mismo se realizó en fecha posterior a la compraventa.-

Se deja constancia que en la copia simple de la audiencia conciliatoria que se presentó, se aprecia que en dicha resolución judicial únicamente se declaró fundada la solicitud de variación del proceso, se fijaron los puntos controvertidos y se admitió como medio probatorio la partida de matrimonio.

Estando a lo expuesto, sírvase presentar la partida de matrimonio de los compradores a efectos de poder determinar la calidad del bien adquirido por los compradores doña Beatriz Efrén Cordero Silva y don Fidel La Rosa Sánchez Sánchez.-

**2.- Facultades de comisión liquidadora:** Revisado el escrito presentado, se observa que el mismo no subsana la observación de fecha 09/08/2017, por cuanto los argumentos ahí señalados, así como las resoluciones del Tribunal Registral mencionadas, se refieren a supuestos distintos al título materia de calificación. Dejándose constancia que se reitera lo ya señalado en los escritos presentados primigeniamente, volviéndose a hacer referencia a los mismos documentos presentados con el primer ingreso del título.

Derechos pendientes de pago: Por determinar, según reingreso.-





Huacho, 18 de Setiembre de 2017.

(...)"

Base Legal: De conformidad con el Art. 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.-

Derechos Pendientes de Pago: Según reingreso.-

Huacho, 12 de Octubre de 2017.-

(...)"

3.- Con el presente título se ha adjuntado la escritura pública de compraventa de fecha 11/8/1988 otorgada por el notario de Huacho Ángel R. Flores La Negra, en la cual puede apreciarse que el vendedor (Cooperativa de Vivienda Lever Pachocha Ltda. 243 – Huacho), predio transferido (Lote N° 3 de la Manzana "L" de la Segunda Etapa) y la minuta de fecha 04/09/1986, serían los mismos que los señalados en la escritura pública de fecha 04/12/1986 otorgado por el notario de Huacho Ángel R. Flores La Negra. En este extremo, deberá adjuntar parte notarial de la escritura pública del 4/12/1986 o indicar el número del título (inscrito) en el cual obra archivada.

De lo que se puede apreciar que la misma minuta generó dos escrituras públicas. Por lo cual, estando dentro de los alcances de la calificación del registrador está la de verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse por esta la verificación de sellos y firmas del notario, la competencia del funcionario y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado (Resolución del Tribunal Registral N° 551-2008-SUNARP-TR-L); en aplicación de la obligación antes citada se procede a remitir el OFICIO correspondiente al notario Público de Barranca HÉCTOR GONZÁLEZ ROSALES a efectos de que se pronuncie respecto a:

a.- La autenticidad de la escritura pública de fecha 11/08/1988 sobre compraventa.-

b.- Si la escritura pública de compraventa fecha 04/12/1986 y la escritura pública de compraventa fecha 11/08/1988, fueron extendidos en mérito a la misma minuta.

c.- En caso se haya extendido dos escrituras públicas en mérito a la misma minuta, cual es la validez de las escrituras públicas, y si existe duplicidad de escritura pública.

d.- En caso haya duplicidad de una escritura pública, cual es finalmente la que tenga validez.

\* De conformidad con lo dispuesto en el 142° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, procede interponer RECURSO DE APELACIÓN contra las observaciones formuladas por el registrador.

Base Legal: Art. 31 y 32, 142 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.-

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- En la Resolución N° 6 del 20/10/2011, obrante en el título archivado que dio mérito a la inscripción del divorcio de la adquirente, se advierte que el juez ha señalado: "(...) CUARTO: (...) que dentro del matrimonio no han adquirido bienes muebles susceptibles de división y partición, haciendo presente que el inmueble ubicado en la Manzana L, Lote 3 de la Urbanización Lever Pacocha Segunda Etapa – Huacho fue adquirido por doña Beatriz Efrén Cordero Silva De La Rosa Sánchez antes del matrimonio, por lo que tiene la calidad de bien propio". Con lo cual se acredita la calidad de bien propio del predio, por lo que no es necesaria la



intervención del cónyuge o la presentación de documentación adicional alguna.

- En el extremo de las facultades de la comisión liquidadora, se solicita el desistimiento de la calificación de la escritura ratificatoria del 26/07/2017. Justamente con el fin de subsanar dicha observación se había solicitado que en lugar de la escritura pública señalada, se califique la del 11/8/1988.

- Sin perjuicio de lo expuesto, del análisis del acta de sesión del 12/6/1993, obrante en el título archivado N° 4050 del 14/7/1993, se puede concluir que, conforme con el artículo 147 del Código Civil, si los representantes de la comisión liquidadora no han sido nombrados para actuar de manera conjunta se presume que lo son indistintamente, así lo establece también jurisprudencia del Tribunal Registral (Resolución N° 405-2002-ORLC/TR) para un caso con supuestos similares.

- Es claro que la escritura pública de ratificación suscrita por la liquidadora, y que es motivo de la observación N° 2, se encuentra ampliamente respaldada e inclusive resulta accesoria al parte notarial de la escritura de compraventa del 11/8/1988 que otorgó en su oportunidad la cooperativa debidamente representada conforme al Asiento N° 10 de la P.E. N° 10000056 del Registro de Personas Jurídicas de Huacho.



- Existen dos escrituras públicas, una del 4/12/1986 y otra del 11/8/1988. En ambas se formaliza una minuta de compraventa del 4/9/1986, entre los mismos contratantes, Cooperativa de Vivienda Lever Pacocha Ltda. 243 – Huacho, en calidad de vendedora, y la señora Beatriz Efrén Cordero Silva, en calidad de compradora, en relación al terreno signado como lote 3 de la manzana "L" de la segunda etapa, con frente al camino peatonal que conduce a Puquí Cano, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima. La segunda escritura pública corrige el error material del antecedente registral que tenía la primera.



- El registrador señala que remitirá oficio al notario de Barranca Héctor González Rosales a efectos de pronunciarse sobre la autenticidad del mismo, por eso se ha expedido traslado mediante la emisión del parte notarial correspondiente. De no ser válido algún instrumento no se hubiera emitido traslado.

- El registrador señala que consultará si la escritura de 1986 y la de 1988 fueron extendidos en base a la misma minuta. Las minutas tienen la misma fecha y la diferencia es la descripción del antecedente registral, no tiene sentido realizar la consulta porque ambas son auténticas y ambas se han incorporado al protocolo notarial y gozan del principio de fe pública por lo cual no puede destruirse ni desvirtuarse su contenido siendo la vía judicial la única que puede desvirtuar el contenido de ambas. De otro lado debemos señalar que en la anterior presentación del título el año 2009 no hubo ninguna observación al respecto, siendo aceptada la escritura sin ninguna objeción.



- La tercera pregunta que hace el Registrador al notario señala que en caso se hayan extendido ambas escrituras en base a la misma minuta, cuál es la validez de las escrituras públicas, y si existe duplicidad de escrituras. Al respecto se debe tener en cuenta que en su función el notario da fe de actos y contratos, incorporando los instrumentos resultantes a su protocolo,



por lo que ambas escrituras tienen plena validez. Se reitera que no se trata de una única minuta que dio mérito a dos escrituras como puede estar pensando el Registrador, se trata de dos minutas originales, con la diferencia en el contenido respecto del antecedente registral, que han dado mérito a dos escrituras públicas diferentes por lo tanto no hay duplicidad de escrituras como señala el Registrador.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### 1. Tomo 10 fojas 195 que continúa en la partida electrónica N° 08001492 del Registro de Predios de Huacho.

La lotización de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores Lever Pacocha Ltda. 243 – Segunda Etapa, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima se encuentra inscrita a fojas 195 del tomo 10 que continúa en la partida electrónica N° 08001492 del Registro de Predios de Huacho.

En el asiento 14 de foja 235 del tomo indicado se encuentra inscrito el dominio de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores de Lever Pacocha Huacho Limitada N° 243.

En el asiento 16 de fojas 236 del mencionado tomo se encuentra inscrito el proyecto definitivo de trazado y lotización de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores Lever Pacocha Huacho Limitada N° 243 – Segunda Etapa.

##### 2. Tomo 1 fojas 307 que continúa en la partida electrónica N° 10000056 del Registro de Personas Jurídicas de Huacho.

La Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores de Lever Pacocha Huacho Limitada se encuentra inscrita a fojas 307 del tomo 1 que continúa en la partida electrónica N° 10000056 del Registro de Personas Jurídicas de Huacho.

En el asiento 9 de fojas 413 del tomo indicado se encuentra lo siguiente:  
Consejo de administración conformado por:

- Presidente: Julio Marcial Escobar Coca.
- Vicepresidente: Jacinto Arias Sánchez.
- Secretario: José Farro La Rosa.
- Vocal Tesorero: Luis Quisoc Vicente.
- Vocal Reemplazante: Nilo Tello Pandal.
- Suplente: Nelly Diaz.

Se deja constancia que este asiento no se encuentra suscrito por el Registrador de la época, habiéndose anotado la Resolución de la Unidad Registral N° 977-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 29/8/2017, que resuelve declarar improcedente su regularización de firma. Por lo tanto no se trata de una inscripción.

En el asiento 10 de fojas 414 se encuentra suscrito inscrito el consejo de administración elegido el 23/8/1987 conformado por:

- Presidente: Nilo Tello Pandal.
- Vicepresidente: Juan Lavado Luis.
- Secretario: Lorenzo Rodríguez Huamán.
- Tesorero: José Farro La Rosa.





- Vocal: Marcial Escobar Coca.
- Primer Suplente: Víctor del Valle León.
- Segundo Suplente: Mirko Kolich Gainza.

En el asiento 12 de fojas 117 del tomo 3 se encuentra inscrita la asamblea del 12/6/1993 que acordó declarar la disolución y liquidación de la Cooperativa y nombramiento de la comisión liquidadora integrada por Oscar Echegaray, Alberto Liendo y José Plaza.

En el asiento 13 de fojas 118 del citado tomo se encuentra inscrito el nombramiento de Flor Pichilingue de Liendo como integrante de la comisión liquidadora en reemplazo de Alberto Liendo Campoverde, en virtud a acuerdo de la comisión liquidadora del 24/10/1994.



### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral de la abogada Roció Salas Cordero

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

- Si la afirmación por parte de los cónyuges en el sentido de no haber adquirido durante la vigencia del matrimonio bien susceptible de partición constituye una declaración en contra de la presunción de bien social.

### VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dicha evaluación se encuentra a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32 del citado Reglamento, el cual dispone que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán 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 aquéllos.

Asimismo, dicho artículo precisa que las instancias registrales, en el marco de la calificación, verificarán la existencia de obstáculos que emanen de la partida registral en la que se practicará la inscripción, así como comprobar que el acto o derecho tenga la calidad de inscribible, entre otros.

2. Conforme al principio de legalidad plasmado en el artículo 2011 del Código Civil, todos los títulos presentados al Registro deben ser calificados por el Registrador a fin de establecer si reúnen los requisitos de forma y



fondo para merecer acogida registral y gozar de los beneficios que el Registro proporciona, tales como la prioridad preferente o excluyente, publicidad, legitimación, fe pública registral, entre otros.

Así, la calificación del Registrador comprende la evaluación de la legalidad de los documentos en cuyo mérito 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 del Registro, de ser el caso. En virtud de este principio, el Registrador tiene la facultad de denegar la inscripción de aquellos títulos que no cumplan con dichos requisitos, formulando las correspondientes observaciones o tachas.

3. No obstante lo indicado en los puntos que anteceden del análisis, la calificación registral presenta ciertos límites, límites que deben tener en cuenta tanto el Registrador como el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, los mismos que se encuentran señalados en el artículo 33 del RGRP, siendo estos:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

\* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

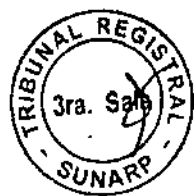
\* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.





(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.”

Estas disposiciones reglamentarias han sido dictadas con la finalidad de garantizar la predictibilidad y uniformidad en los criterios y decisiones de las instancias registrales.<sup>1</sup>

Así, pese a que existen limitaciones en la calificación que efectúa el Registrador en el sentido que si conoce un título que previamente ha sido liquidado u observado por otro Registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados; sí podrá hacerlo siempre y cuando se encuentre dentro de las excepciones señaladas en el literal c) del artículo 33 del RGRP. Asimismo, el citado artículo establece que las limitaciones señaladas sólo serán aplicables a los títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título, asegurando de ese modo la intangibilidad del título calificado.



4. En el presente caso, la recurrente argumenta que en presentaciones anteriores, no se han cumplido con las reglas de calificación establecidas en el citado artículo 33°; sin embargo, se debe tener en cuenta que dichas reglas no son absolutas puesto que el mismo artículo ha establecido en su literal c) los supuesto excepcionales en que no son aplicables, entre las cuales se encuentra el que no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita, o que hayan surgido nuevos obstáculos en la partida registral que no existían en la primera calificación.

En tal sentido, las observaciones fundadas en dichos supuesto no constituyen vulneración alguna a las reglas de la calificación.

5. Ahora bien, de conformidad con lo señalado en la solicitud del 31/12/2017 obrante en el título, se advierte que la usuaria se acoge a las reglas de calificación establecidas en el citado artículo 33°, al haberse presentado el acto materia de rogatoria en anteriores oportunidades, en los

<sup>1</sup> TUO de la Ley N° 27444, Art. 1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.





títulos N° 2017-812886 y 2017-1531134, y así lo ha entendido el Registrador, quien en mérito a lo señalado ha reiterado las observaciones ya formuladas en la última presentación.

Sin embargo, revisado el Sistema de Consulta Registral (SIR) se advierte que el título 2017-1531134 fue retirado de la mesa de parte de la Oficina Registral de Huacho el 8/1/2018, circunstancia que impide la aplicación de las reglas de calificación establecidas en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros, puesto que no se puede asegurar que la documentación presentada en el título *submateria* sea la misma que fue calificada en el título 2017-1531134. Dicha conclusión se ve reafirmada por la solicitud del registrador respecto de la presentación de la escritura pública del 4/12/1986, la cual no obra en el título venido en grado, y que, conforme a las esquelas de observación de los títulos N° 2017-812886 y 2017-1531134, sí fue materia de calificación en anteriores oportunidades.

En tal sentido, no corresponde la aplicación de las limitaciones en la calificación establecidas en el mencionado artículo 33 al título venido en grado.



6. Ahora bien, el registrador ha formulado observación señalando, entre otros puntos, que se requiere la intervención del ex cónyuge de la adquirente, toda vez que el predio se habría adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

Al respecto, durante el matrimonio, son dos los regímenes patrimoniales que pueden presentarse:

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 el otro.

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.

Son bienes propios de cada cónyuge, entre otros, conforme al artículo 302:

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



3. Los que adquiriera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.

El artículo 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiriera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos o productos de los bienes propios y de la sociedad, y las rentas de los derechos de autor e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonando a éste el valor del suelo.

El artículo 311 establece las reglas que rigen para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

7. Resulta por tanto que, durante la vigencia de la sociedad de gananciales, se forman tres patrimonios: los privativos de cada cónyuge y el patrimonio común, esto es, los bienes sociales.

Los bienes sociales son administrados por ambos cónyuges, y a ellos corresponde su disposición (artículos 313 y 315 del Código Civil). Los bienes sociales pertenecen globalmente a los cónyuges en común, lo que quiere decir que ninguno de los cónyuges puede disponer, como bienes privativos suyos, sobre mitades indivisas de los bienes comunes. Por lo tanto, cada cónyuge es cotitular del patrimonio común y no es dueño de la mitad de cada uno de los bienes sociales.

Es por ello que el artículo 312 del Código Civil dispone que "los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad".

8. Ahora bien, estos regímenes no son invariables, sino que pueden cambiar, así tenemos que el artículo 318 del Código Civil regula los diferentes supuestos por los cuales el régimen de sociedad de gananciales fenece y son:

- Invalidación del matrimonio.
- Separación de cuerpos.
- Divorcio.
- Declaración de ausencia.
- Muerte de uno de los cónyuges.
- Cambio de régimen patrimonial.

Asimismo, el artículo 319 señala desde qué momento se produce el finecimiento de la sociedad de gananciales para las relaciones entre los cónyuges, indicando:

"Artículo 319.-

Para las relaciones entre los cónyuges se considera que el finecimiento de la sociedad de gananciales se produce en la fecha de la muerte o de la declaración de muerte presunta o de ausencia; en la de notificación con la demanda de invalidez del matrimonio, de divorcio, de separación de cuerpos o de separación judicial de bienes; y en la fecha de la escritura pública, cuando la separación de bienes se establece de común acuerdo. En los casos previstos en los incisos 5 y 12 del Artículo 333, la sociedad de





gananciales fenece desde el momento en que se produce la separación de hecho.

Respecto a terceros, el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el registro personal."

9. Ahora bien, en la partida electrónica N° 50149605 del Registro Personal de Huacho se registró el divorcio de Fidel Teófilo La Rosa Sánchez Sánchez y Beatriz Efrén Cordero Silva, en mérito al título archivado N° 4083 del 31/5/2013.

Revisado el citado título archivado se aprecia que por Resolución N° 6 del 20/10/2011 el Juzgado de Familia de la Corte Superior de Huaura declaró separados legalmente a Fidel Teófilo La Rosa Sánchez Sánchez y Beatriz Efrén Cordero Silva, suspendiendo los deberes al lecho y habitación, y fenecido el régimen de la sociedad de gananciales, señalando:

"(...) SEGUNDO: Que, con el acta de matrimonio que corre a fojas cinco de autos, se acredita que los demandantes contrajeron matrimonio civil ante la Municipalidad Provincial de Chancay, el día primero de febrero de mil novecientos setenta y nueve, y que a la fecha de interposición de la demanda ha transcurrido un tiempo superior al exigido por la norma acotada en el considerando que antecede.

(...)

CUARTO.- Que, conforme se aprecia de la propuesta de convenio obrante en la audiencia conciliatoria de fojas cuarenta y tres, su fecha ocho de marzo del dos mil once, en el que solicitan la variación del proceso de divorcio por causal por una de separación convencional y divorcio ulterior; que respecto a la patria potestad, tenencia, régimen de visitas y alimentos de sus hijos ambas partes expresan que han procreado dos hijos Sara y César La Rosa Sánchez Cordero, que son mayores de edad; **que dentro del matrimonio no han adquirido bienes muebles ni inmuebles susceptibles de división y partición, haciendo presente que el inmueble ubicado en Manzana L lote 3 – Urbanización Lever Pacocha II Etapa – Huacho fue adquirida por doña Beatriz Efrén Cordero Silva De La Rosa Sánchez antes del matrimonio, por lo que tiene la calidad de bien propio (...)**. (El resaltado es nuestro).

De tales considerandos se concluye:

- Que los señores Fidel Teófilo La Rosa Sánchez Sánchez y Beatriz Efrén Cordero Silva contrajeron matrimonio el 1/2/1979.
- Que conforme manifestaron los ex cónyuges ante el órgano jurisdiccional **durante la vigencia del matrimonio no adquirieron bienes sociales, siendo que el inmueble ubicado en Manzana L lote 3 – Urbanización Lever Pacocha II Etapa – Huacho fue adquirida por doña Beatriz Efrén Cordero Silva antes del matrimonio**, razón por la cual no se realizó liquidación alguna de la sociedad de gananciales.

Como puede verse, en el título archivado N° 4083 del 31/5/2013 consta que los ex cónyuges afirmaron ante el órgano jurisdiccional que durante la vigencia del matrimonio no adquirieron bienes muebles e inmuebles susceptibles de división y partición.

10. En cuanto a los efectos de la declaración referida en el considerando que antecede, es pertinente recordar que en el LXXII Pleno del Tribunal





Registral realizado mediante modalidad presencial los días 22/3/2011 y 23/3/2011 se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para todos los integrantes de esta segunda instancia administrativa-registral:

#### "CALIDAD DEL BIEN

La afirmación por parte de los cónyuges en el sentido de no haber adquirido durante la vigencia del matrimonio ningún bien susceptible de partición constituye una declaración en contra de la presunción de bien social que podía tener el bien por la fecha de la escritura pública de adquisición del inmueble".

Fueron fundamentos del acuerdo los siguientes:

- Debe tenerse en cuenta que en los procesos de separación de cuerpos por mutuo disenso, los cónyuges presentan una propuesta de convenio relativa, entre otras, materias, a la liquidación de la sociedad de gananciales, la cual debe respetarse por ambos cónyuges.
- Si bien es cierto con posterioridad pueden aparecer bienes que no reconocían que eran sociales, también puede ocurrir que tácitamente convinieran en no incluir un bien porque se reconocía que era bien propio de uno de ellos o, porque se acordó entre las partes que el bien debía ser solo de uno de ellos.

Por tanto, en el presente caso, la afirmación por parte de los cónyuges en el sentido de no haber adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales ningún bien susceptible de partición, constituye una declaración en contra de la presunción de ganancialidad respecto de un bien adquirido antes del fenecimiento del régimen de gananciales.

11. En ese sentido, en tanto la adquisición del lote 3 manzana L de la segunda etapa de la Lotización de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores Lever Pacocha Ltda. 243 que forma parte del predio inscrito a fojas 195 del tomo 10 que continúa en la partida electrónica N° 08001492 del Registro de Predios de Huacho, se realizó mediante escritura pública del 11/8/1988, esto es, antes del fenecimiento de la sociedad de gananciales (20/10/2011), en principio, debería presumirse que el bien tendría la condición de social (artículo 311 inciso 1 del Código Civil<sup>2</sup>); sin embargo, la presunción de ganancialidad quedó desvirtuada con lo declarado por los ex cónyuges ante el órgano jurisdiccional en el sentido que durante la vigencia del matrimonio no adquirieron bienes sociales; declaración reconocida en la Resolución N° 06 del 20/10/2011 de separación legal y fenecimiento de la sociedad de gananciales.

Por lo tanto, se puede afirmar que nos encontramos ante bien propio de Beatriz Efrén Cordero Silva, por lo que no se requiere la intervención adicional de su ex cónyuge como solicita el registrador.

Por estas consideraciones, corresponde **revocar el punto 1 de la observación** formulada al título venido en grado.

12. Sin perjuicio de lo expuesto, se debe señalar que, al amparo de lo establecido en el literal g) del artículo 32 Reglamento General de los

<sup>2</sup> Artículo 311.- Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes:

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

(...)





Registros Públicos, el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, se encuentra obligados a verificar la representación invocada por los otorgantes.

En ese sentido, de la revisión de la escritura pública del 11/8/1988 extendida ante notario de Huacho Ángel R. Flores La Negra, se advierte que intervienen en representación de la Cooperativa de Vivienda del Sindicato de Trabajadores de Lever Pacocha Huacho Limitada, Nilo Tello Pandal y Lorenzo Rodríguez Huamán, en sus calidades de presidente y secretario del consejo de administración, respectivamente.

Revisados los antecedentes registrales de la mencionada cooperativa (tomo 1 foja 307, P.E. N° 10000056), se aprecia, en el asiento 10, el nombramiento del consejo de administración para el periodo 1987 – 1989, el mismo que estuvo integrado por:



- **Presidente: Nilo Tello Pandal.**
- Vicepresidente: Juan Lavado Luis.
- **Secretario: Lorenzo Rodríguez Huamán.**
- Tesorero: José Farro La Rosa.
- Vocal: Marcial Escobar Coca.
- Primer Suplente: Víctor del Valle León.
- Segunda Suplente: Mirko Kolich Gainza.

Sin embargo, ni en dicho asiento ni en el título archivado N° 3546 del 18/9/1987, que le dio mérito, consta que se les haya facultado para disponer de los bienes de la cooperativa. Asimismo, revisado el título archivado N° 5318 del 3/2/1965, donde consta el resumen del estatuto de la cooperativa aprobado por Resolución N° 4 del 26/1/1965 emitida por el Instituto Nacional de Cooperativas, tampoco se advierte facultades de disposición alguna.

Cabe mencionar que el artículo 27, inciso 7.3 del Decreto Legislativo N° 85 – Ley General de Cooperativas, vigente a la fecha de transferencia, señala que compete a la asamblea general de la cooperativa autorizar a propuesta del consejo de administración, el gravamen o enajenación de los bienes inmuebles, salvo disposición distinta del estatuto. En tal sentido, dicho órgano debía autorizar y otorgar las respectivas facultades de disposición a favor de los mencionados directivos, circunstancia que, como se ha señalado, no ha ocurrido.

Cabe mencionar que si bien en el título consta la escritura pública de ratificación y convalidación del acto jurídico del 26/7/2017, otorgada ante notario de Huacho Carlos Reyes Ugarte, esta está referida a una escritura pública del 4/12/1986, es decir, un instrumento distinto al presentado, y que obra en copia simple, por tanto no es susceptible de calificación conforme al art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**13.** De otro lado, respecto a la escritura pública de ratificación y convalidación indicada, el registrador ha formulado observación señalando que dicho instrumento ha sido otorgado por Flor Pichilingue Viuda de Liendo, es decir, solo por un miembro de la comisión liquidadora, cuando debió ser otorgada por todos los miembros de dicha comisión.



Al respecto, se debe indicar que si bien, como se ha indicado en el punto anterior, el instrumento en cuestión está referido a la ratificación de la escritura del 4/12/1986, instrumento distinto al que contiene la transferencia materia de inscripción, corresponde su calificación en mérito al principio de rogación contenido en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>, así como a la calificación integral a la que están obligadas las instancias registrales.

En ese sentido, vistos los asientos 12 y 13 del antecedente registral de la cooperativa (P.E. 10000056) se tiene que en ellos consta inscrita la comisión liquidadora integrada por:

- Oscar Echegaray (asiento 12)
- José Plaza (asiento 12)
- Flor Pichilingue de Liendo (asiento 13).

En cuanto a las facultades de la comisión liquidadora, es necesario remitirnos al estatuto y, en su defecto, a la ley. El estatuto de la mencionada cooperativa guarda silencio en cuanto a las facultades y características de la mencionada comisión. Del mismo modo, la Ley General de Cooperativas, Decreto Legislativo N° 85, cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo N° 074-90-TR, no ha señalado las atribuciones de tal comisión ni la forma en que éstas deben ser ejercidas. En tal sentido, corresponde remitirnos a la Ley General de Sociedades, de aplicación supletoria en el presente caso<sup>4</sup>.

El artículo 413 de la Ley General de Sociedades, señala:

“Disuelta la sociedad se inicia el proceso de liquidación. La sociedad disuelta conserva su personalidad jurídica mientras dura el proceso de liquidación y hasta que se inscriba la extinción en el Registro.  
(...)  
Desde el acuerdo de disolución cesa la representación de los directores, administradores, gerentes y representantes en general asumiendo los liquidadores las funciones que les corresponden conforme a ley, al estatuto, al pacto social, a los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad y a los acuerdos de la junta general  
(...)”

De ese modo, las funciones de los órganos sociales antes señalados son asumidas por los liquidadores, a quienes les corresponden la representación de la persona jurídica en liquidación y su administración para liquidarla. En tal sentido, las funciones del consejo de administración son asumidas por la comisión liquidadora.

Asimismo, el artículo 416 establece las funciones y facultades de los liquidadores, entre las cuales se encuentran las de disposición; sin

### <sup>3</sup> III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.  
(...)

<sup>4</sup> Artículo 116.- Los casos no previstos por la presente Ley se regirán por los principios generales del Cooperativismo, y, falta de ellos por el derecho común.

En materias relativas a la estructura y funcionamiento de las organizaciones cooperativas, son supletoriamente aplicables a éstas, sin perjuicio del párrafo anterior y en cuanto fueren compatibles con los principios generales del Cooperativismo, las normas señaladas a continuación:

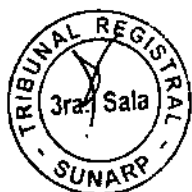
1. A las cooperativas primarias y centrales de cooperativas: la legislación de sociedades mercantiles;  
(...)”





embargo, dicha norma no señala si éstas se ejercerán de manera conjunta por todos los liquidadores, o de modo indistinto. En tal sentido, se debe tener en cuenta que el artículo 147 del Código Civil establece que cuando son varios los representantes se presume que lo son indistintamente, salvo que expresamente se establezca que actuarán conjunta o sucesivamente o que estén específicamente designados para practicar actos diferentes; dicho artículo busca favorecer al tercero que basa su contratación en lo que publicita el Registro, no pudiendo ser perjudicado frente a una omisión del representado, debiendo aplicarse en estos casos la presunción de la actuación indistinta.

**14.** En ese sentido, dado que tanto del acta de asamblea general del 12/6/1993 (T.A. N° 4050 del 14/7/1993), donde consta la conformación de la comisión y el nombramiento de sus primeros integrantes, como del acta de reunión de la comisión liquidadora del 24/10/1994 (T.A. N° 244 del 29/11/1994), donde consta el nombramiento de Flor Pichilingue de Liendo como integrante de la comisión, no se ha señalado que los miembros de dicha comisión deban actuar de manera conjunta, no es exigible la intervención de los demás integrantes en la escritura pública de ratificación y convalidación de acto jurídico del 26/7/2017. Por lo que debe **revocarse el punto 2 de la observación.**



Sin perjuicio de ello, se debe mencionar que dado que la escritura mencionada ratifica y convalida el acto contenido en la escritura pública del 4/12/1986, es necesaria la presentación de dicho instrumento para proceder a su respectiva calificación, pues, como se ha señalado en líneas anteriores, en el presente título no obra el parte notarial de ésta, solo encontrándose su copia simple, la cual no amerita calificación alguna. En consecuencia, corresponde **señalar que el título adolece de este defecto subsanable.**

Asimismo, se debe precisar que si bien la recurrente, en su escrito de apelación, ha solicitado el desistimiento respecto de la escritura ratificatoria del 26/7/2017, dicha solicitud no cumple con las formalidades establecidas en el artículo 13° del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>5</sup>, esto es, haberse formulado con firma certificada por notario, por lo que no puede ser tomado en cuenta para la presente calificación.

**15.** De otro lado, el Registrador ha señalado que se habrían extendido dos escrituras públicas, las del 4/12/1986 y 11/8/1988, en mérito de la misma minuta (4/9/1986), por lo que a efectos de establecer la validez de las mismas se ha oficiado al Notario encargado a efectos de que informe al respecto.

De la revisión del parte notarial de la escritura pública del 11/8/1988 y de la copia simple de la escritura del 4/12/1986, se tiene que, en efecto, ambos instrumentos fueron extendidos en base a minutas con fecha 4/9/1986; sin embargo, pese a que las partes intervinientes y la descripción del predio materia de transferencia son las mismas, no puede establecerse que se trate de una sola minuta, puesto existen diferencias en su contenido; así,

<sup>5</sup> Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

(...)



mientras que en la escritura del 4/12/1986 se señala que el antecedente registral del predio materia de transferencia se encuentra inscrito en el asiento 1 de fojas 75 del tomo 133 del Registro de Predios de Huacho (antes Chancay), la escritura del 11/8/1988 indica que el predio matriz obra inscrito en el asiento 14 de fojas 235 del tomo 10 del mismo registro.

En tal sentido, se puede concluir que si bien existen similitudes en las minutas que dieron mérito a los instrumentos indicados, no existe la duplicidad que alega el registrador.

Por lo tanto, corresponde **revocar el punto 3 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad,

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Predios de Huacho al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución y **SEÑALAR** que el mismo adolece del defecto subsanable señalado en el punto 14 de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURAN**  
Vocal del Tribunal Registral

**MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral