



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 27 de Marzo de 2014

**APELANTE** : **EDWIN RODRIGUEZ MONTES**  
**TÍTULO** : **N° 3369 DEL 08.01.2014**  
**RECURSO** : **N° 02886 DEL 31.01.2014**  
**REGISTR** : **REGISTRO DE PREDIOS**  
**ACTO** : **COMPRAVENTA**

**SUMILLA:**

**INTERPRETACIÓN DEL ACTO**

*"A fin de entender el significado y verdadero alcance de un acto o negocio jurídico es necesario interpretarlo, es decir, llegar a la voluntad real de los agentes, a fin de determinar las obligaciones y los derechos que de él se derivan."*

**INTERVENCIÓN DE AMBOS CONYUGES PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN SOCIAL**

*"En los actos o contratos de adquisición de un bien social se requiere la intervención de ambos cónyuges"*

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

Se está solicitado inscribir la compraventa con respecto al inmueble inscrito en la ficha N° 48226 que continua en la partida N° 01094049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

Al efecto, se ha presentado al Registro:

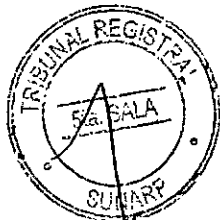
- Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
- Copia simple de DNI del apelante.
- Parte notarial de la escritura de compraventa de fecha 27.06.1990.
- Recurso de apelación



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios, Delni cuadros Escobedo, formuló la siguiente observación:



“Señores(es): EDWIN RODRIGUEZ montes

#### 1.-ANTECEDENTE:

Efectuada la calificación registral al título presentado, solicitando la inscripción de compra venta del 50% del inmueble inscrito en la Ficha 48226 del Registro de Predios, al respecto se indica lo siguiente:

#### 2.- ANALISIS Y SUGERENCIAS:

2.1.-Previamente y en trámite aparte debe regularizar la subdivisión e independización del predio materia de venta, pues se está transfiriendo un sublote de 124.50m2. Sin embargo el predio aparece inscrito con un área mayor a nombre de la vendedora.

2.2.- Asimismo se presenta Escritura Pública N° 4129 del 27/06/1990, en la cual interviene en calidad de compradora la Sra. ESMELIDA SEGURA ROJAS DE TEJADA, quien ostenta el estado civil de CASADA, sin embargo no ha intervenido el cónyuge de la adquirente, requiriéndose su participación, se procede conforme a lo dispuesto por el Art. 14° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(...).”

### III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apelante expresa que en cuanto a la primera observación, lo que se solicita es que sea inscrito el porcentaje del cincuenta por ciento (50%), esto es que no se pretende la inscripción del sub lote, sino únicamente que el derecho de propiedad adquirido a través de la escritura en referencia sea inscrito en el porcentaje señalado para luego proseguir con la respectiva subdivisión e independización.

Y si bien en la escritura pública no intervino el cónyuge, dicho documento se celebró en el año 1990, y en ese momento no era obligatoria la participación del cónyuge, pues se tenía que la adquisición que realizara cualquier miembro de la sociedad conyugal, se entendía que era a favor de ésta, tanto es así que el cónyuge que no participaba en la celebración del acto y que pretendía que su nombre apareciera en la partida registral, podía solicitar la ampliación del asiento registral acreditando únicamente



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

que la adquisición del bien se realizó dentro del régimen de sociedad de gananciales.



### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 48226 que continua en la partida N° 01094049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, corre inscrito el inmueble ubicado en la Urbanización Asociación Pro Vivienda Rodantes del Sur, manzana F lote 1, el cual cuenta con un área de 249.50m<sup>2</sup>

En el asiento C0001 aparece inscrita la propiedad a favor de Yolanda Benita Segura Rojas.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, corresponde dilucidar:

- ¿Cómo debe interpretarse la transferencia contenida en el título apelado?
- Si corresponde exigir la intervención del cónyuge de la compradora.

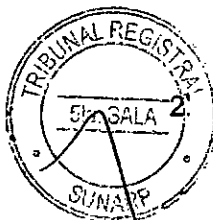
### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúan tanto el Registrador como el Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil para acceder al registro; tales como la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto; todo ello en atención a lo que resulte del contenido del título y demás documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos registrales.



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

En efecto, como se ha señalado, en la calificación registral debe estarse a lo que aparece de la partida registral del predio objeto de transferencia y al contenido del título puesto a calificación.



En cuanto al contenido del título, se debe tener en consideración que para entender el significado y alcance de un acto o negocio jurídico es necesario interpretarlo, es decir, llegar a la voluntad real de los agentes, a fin de determinar las obligaciones y los derechos que de él se derivan. Para ello no se debe considerar solamente la declaración, el sentido literal de las palabras, pues, el significado de las palabras y de los signos utilizados como medio de expresión puede variar según el contexto; si bien es el punto de partida, se debe indagar cual ha sido la común intención de los contratantes, valorar, entre otros aspectos, la finalidad perseguida por las partes, la comparación y combinación de las diferentes cláusulas, los motivos que han podido determinar a una y otra parte a contratar, y todas las circunstancias que conduzcan a establecer la voluntad real.

Aníbal Torres Vásquez<sup>1</sup> señala que: *“El acto jurídico no es una suma de estipulaciones o cláusulas, éstas no están yuxtapuestas sin ninguna interrelación, sino, como se desprende del art. 169, constituyen un todo coherente y orgánico, no son contradictorias sino interdependientes, por lo que han de interpretarse las unas por medio de las otras, atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto. Por eso, las estipulaciones dudosas, equívocas o ambiguas se interpretan atribuyéndoselas el sentido que resulte del conjunto de todas, o lo que es lo mismo, las expresiones dudosas se interpretan por medio de los términos claros y precisos, de tal modo que el sentido atribuido corresponda al contexto general del acto.*

*Si en el acto jurídico existieran estipulaciones contradictorias, mediante la interpretación habrá que armonizarlas” (...).*

Asimismo, respecto de la interpretación finalista del acto jurídico, el mismo jurista<sup>2</sup> señala que, *“(…) Los sujetos realizan actos jurídicos para que produzcan efectos y no para que no los produzcan. (...) la interpretación no puede ser un proceso puramente subjetivo, puesto que una vez perfeccionado el acto jurídico, cobra una cierta autonomía, e impone sus propias exigencias, por lo que si algunas de sus expresiones tienen varios sentidos (expresiones ambiguas), en la duda, deberá entenderse en el más*

<sup>1</sup> TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Idemsa. 2da. Edición. Lima 2001, p. 430-431.

<sup>2</sup> TORRES VASQUEZ, Aníbal. Código Civil Comentado. Idemsa. 5ta. Edición. Lima 2000, p. 142-143.



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

conforme a la naturaleza y objeto del acto, así como a la finalidad perseguida por el agente o agentes, es decir, se debe dar relieve a la función económica y social del tipo de acto jurídico de que se trate y al destino económico del bien materia del acto. Por la misma razón, si alguna de las expresiones admiten diversos sentidos, debe entenderse en el más adecuado para que el acto produzca efectos (principio de conservación del acto), o sea, las estipulaciones o cláusulas se interpretan en el sentido según el cual el acto sea válido y eficaz y no en el sentido según el cual sería inválido o ineficaz. (...)



3. Es en ese sentido que debe interpretarse la cláusula segunda de la escritura presentada, es decir que debe darse la interpretación atendiendo a la finalidad perseguida por las partes que permita que el acto jurídico surta efectos. Dicha cláusula señala, ***“Que doña Yolanda Benita Segura rojas, transfiere el cincuenta por ciento del terreno, es decir 124.50 metros cuadrados a favor de su hermana doña Esmelida Segura Rojas de Tejada, en calidad de venta de un precio de un millón trescientos ocho mil intis, esto se debe que el valor total del terreno, según declaración jurada presenta al Concejo distrital de Paucarpata al periodo 1989 esta valorizado en la suma de dos millones seiscientos catorce mil con cincuenta céntimos y el cincuenta por ciento es el valor del precio de la venta.” (negrita nuestra)***

De acuerdo a lo expresado en la cláusula antes transcrita, se puede colegir que lo que se transfiere es un porcentaje (50%) del predio, si bien se señala “es decir 124.50 metros cuadrados” (dicha área corresponde a la mitad del predio inscrito en la partida N° 01094049) no se le describe, por lo que debe entenderse que se ha indicado ello como la equivalencia en área de lo que representa el 50% del inmueble. Además, al referirse al precio de lo que se vende se precisa que corresponde al cincuenta por ciento.

En consecuencia, no corresponde exigir que previamente se inscriba la subdivisión e independización del predio materia de venta, por cuanto lo que debe registrarse es la transferencia del porcentaje señalado en el título. En todo caso, los copropietarios, de ser así, podrán poner fin al condominio dividiendo el predio y adjudicándose las partes físicas que a cada uno de ellos les corresponda.

Por lo tanto, se revoca el numeral 2.1 de la observación formulada.

4. Por otro lado, debemos tener en cuenta que en el matrimonio pueden existir dos regímenes patrimoniales denominados el régimen de sociedad de gananciales y el régimen de separación de patrimonios, conforme lo regula el artículo 295 y siguientes del Código Civil, pudiendo optar ya sea antes o



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

durante el mismo cualquiera de los regímenes establecidos, con la particularidad que cuando optan por el régimen de separación de patrimonios deben otorgar escritura pública e inscribirse en el Registro Personal.

En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad de gananciales. Los bienes propios de cada cónyuge están enumerados taxativamente en el artículo 302 del Código Civil, entre los que se encuentran los que cada cónyuge aporta al iniciarse el régimen, los que adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito, entre otros supuestos.

Por su parte los bienes de la sociedad de gananciales (bienes sociales) son todos los no comprendidos en el artículo 302 del Código Civil, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiere por su propio trabajo, industria o profesión. Los bienes sociales son bienes de la sociedad de gananciales, la misma que constituye un patrimonio autónomo, esto es, los bienes sociales no pertenece a los cónyuges en copropiedad sino que le pertenece a la sociedad de gananciales. Sociedad de gananciales, que de conformidad con el artículo 292<sup>3</sup> del mismo cuerpo legal, es ejercida por ambos cónyuges.

De ahí que para administrar y disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención de ambos cónyuges conforme a lo previsto por los artículos 313<sup>4</sup> y 315 del Código Civil.

<sup>3</sup> Artículo 292.- Representación de la sociedad conyugal

La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial.

Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

Si cualquiera de los cónyuges abusa de los derechos a que se refiere este Artículo, el Juez de Paz Letrado puede limitárselos en todo o parte. La pretensión se tramita como proceso abreviado.

<sup>4</sup> Artículo 313.- Administración común del patrimonio social

Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.



## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

5. El artículo 315 del Código Civil señala que, *"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."*

Atendiendo a que se había identificado a nivel nacional una reiterada divergencia de criterios en la aplicación del artículo antes glosado con motivo de la calificación registral de títulos en los que se adquiere, dispone o grava bienes de una sociedad conyugal, es que con la Resolución N° 033-96-SUNARP se estableció los criterios registrales para la aplicación de dicho artículo indicando en sus considerandos que, *"de conformidad con el Artículo 315 del Código Civil, para la adquisición, disposición o gravamen de bienes sociales inmuebles de una sociedad conyugal, se requiere necesariamente la intervención del marido y la mujer"*. También se señala que, *"el tenor del Artículo 315 del Código Civil explica que no se haya reproducido en dicho cuerpo legal lo establecido en el inciso 2) del Artículo 184 del Código Civil de 1936, según el cual eran bienes comunes los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, aunque se hubiera hecho la adquisición a nombre de uno solo de los cónyuges"*.

La citada resolución dispone en su artículo 2 modificado por la Resolución N° 047-2000-SUNARP-SN lo siguiente: *"Declarar que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes sociales inmuebles es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble.*

*Lo dispuesto en el párrafo anterior no es de aplicación en los casos en que uno de los cónyuges tenga poder especial del otro para la realización de alguno de tales actos "o cuando se trate de una adquisición a título gratuito"*

Lo dispuesto en dicha resolución fue recogido por el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, en el artículo 14 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, y ahora, en el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios



RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral





## RESOLUCIÓN N° 165-2014-SUNARP-TR-A

aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN el cual establece que, *“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 si o mediante representación”*.

Las normas registrales antes referidas lo que han establecido es un criterio registral respecto de la aplicación del artículo 315 del Código Civil vigente desde el año 1984. Por tanto, a la compraventa contenida en la escritura de fecha 27.06.1990 le resulta aplicable las disposiciones precitadas.

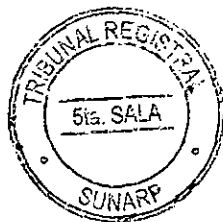
Por lo que, al no haber intervenido el cónyuge de la compradora Esmilda Segura Rojas de Tejada, incumpléndose las normas antes citadas, es que corresponde confirmar el numeral 2.2 de la observación formulada al título venido en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N° 161-2013-SUNARP/PT.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** el numeral 2.1, y **CONFIRMAR** el numeral 2.2 de la observación formulada por el Registrador Público conforme a los argumentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral