



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -283-2016-SUNARP-TR-L

Lima, 11 NOV 2016

APELANTE : JUANA MILAGROS GRANDA BELTRÁN.
TÍTULO : N° 956932 del 20/6/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 881-ZRN°IX/OZMIRAF del 2/9/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

"A efecto de establecer la intención de las partes al manifestar su voluntad en la celebración un acto jurídico, las instancias registrales deben recurrir a los diversos métodos de interpretación previstos en los artículos 168,169 y 170 del Código Civil, teniendo en cuenta que conforme al artículo 169 las cláusulas de los actos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

ACREDITACIÓN DE BIEN PROPIO

"A efectos de aplicar la presunción de bien propio del bien adquirido por uno de los cónyuges sometido al régimen de sociedad de gananciales, el registrador debe evaluar si se ha enervado la presunción de bien social contenida en el numeral 1 del artículo 311 del Código Civil, merituando la documentación presentada a tal efecto."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán a favor de Laura Ángela Granda Beltrán de Frey, Elsa Victoria Granda Beltrán y Juana Milagros Granda Beltrán, respecto del departamento N° 101 del primer piso ubicado en el lote N° 12 de la Mz. "L", con frente a la calle El Prado (antes El Sendero) signado con el N° 341 y 343 de la Urb. Residencial Las Viñas de La Molina, distrito y provincia de Lima.

A tal efecto se presentó el parte notarial de la escritura pública del 6/7/2001, otorgada ante el notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra.

Con el recurso de apelación se acompañó la copia certificada del acta de defunción de Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán, expedido por el certificador de la Jefatura Regional de Lima-RENIEC Artemio Santiago Minaya Ramos, el 15/6/2016.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Teodocia Alaya Rodríguez observó el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. -2283-2016-SUNARP-TR-L

“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.- La descripción del inmueble descrito en la cláusula segunda, no guarda adecuación con la descripción del inmueble que obra registrado en la partida N° 11357784, asimismo de la revisión de la citada partida, no consta que al inmueble le corresponda un estacionamiento. Sírvase aclarar.

2.- Deberá acreditarse la condición de bien propio de los inmuebles que adquieren las compradoras; no resulta suficiente la declaración contenida en la cláusula décimo primera.

Base Legal

Art.2011 del Código Civil y Arts.31 y 32 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:

- La decisión administrativa cuestionada colisiona el debido proceso. Sobre este punto el Tribunal Constitucional en el Exp. N° 00037-2012-PA/TC ha establecido lo siguiente: “De conformidad con el artículo 139.3 de la Constitución, toda persona tiene derecho a la observancia del debido proceso en cualquier tipo de procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica. Como lo ha enfatizado este Tribunal, el debido proceso, tanto en su dimensión formal como sustantiva, garantiza el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todos justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia”.

- En lo referente a la falta de coincidencia entre la descripción que consta en el título, con aquella que se encuentra en la partida registral, cómo se subsanaría esa parte de la observación. Es así, que se está faltando al debido proceso, pues no se sabe cómo remediar esa situación.

- Debe señalarse que en la cláusula segunda de la escritura pública del 6/7/2001, se menciona expresamente que se adquirió además del departamento el estacionamiento N° 1, tal como menciona la registradora quien verificó que son objeto de venta ambos inmuebles, en atención a la circunstancia que empleó la palabra “inmuebles” para referirse a los bienes adquiridos, reconociendo que no fue un inmueble sino más de uno, con lo cual admitió que tiene conocimiento que el objeto de compraventa fue el departamento y estacionamiento.

- En cuanto al segundo extremo de la observación, debe señalarse que el Registrador tenía la obligación de explicar y sustentar su decisión, pues al no haberlo hecho se ha afectado el debido proceso.

- Por lo demás, debe indicarse que el vendedor Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán falleció el 20/5/2016, y tomando conocimiento que este ha dejado esposa e hijos existe el riesgo de que los herederos reclamen el inmueble que se vendió, circunstancia que debe tenerse presente a efectos





RESOLUCIÓN No. 2283-2016-SUNARP-TR-L

de revocar la decisión del registrador y ordenar la inscripción del título, en resguardo del derecho de propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 11357784 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito la unidad inmobiliaria N° 1: departamento N° 101 ubicado sobre el inmueble matriz con frente con frente a la calle El Prado N° 343, Urb. Residencial Las Viñas de La Molina, distrito y provincia de Lima.

En el asiento C00001 de la partida citada corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Cómo deben proceder las instancias registrales cuando en un mismo contrato existan cláusulas dudosas o con varios sentidos?

- Si la manifestación de voluntad de las partes es suficiente para acreditar que el predio adquirido constituye bien propio.

VI. ANÁLISIS

1. En el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de "especialidad" o "determinación", recogido por el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos¹.

En opinión de García García²: *"este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro (...) La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación."*

Agrega el citado autor que, *"en cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación."*

2. De este modo, es obligación del Registrador, al ejercer la función de calificación registral, *"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"*, como lo señala el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

(...).

² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *"Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario"*. Tomo I. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1999. Pág. 552.



RESOLUCIÓN No. -2283-2016-SUNARP-TR-L

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el Registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.).

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la cual debe constar en el título traslativo dado que es requisito sustancial determinar el bien objeto de transferencia, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.



3. Para identificar el predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. En el caso de predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el predio se identificará conforme a la numeración interna u otro modo de individualización que conste en el Reglamento Interno. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados.

En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del Reglamento General de los Registros Públicos. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, datos que también se pueden emplear de manera complementaria para la identificación del predio.

4. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título, y la descripción del bien en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 9 de junio de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

El referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA



RESOLUCIÓN No. 2283-2016-SUNARP-TR-L

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

El citado acuerdo posibilita que, en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título son el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre que los únicos datos que sean consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.



5. Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

6. En el presente caso se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán a favor de Laura Ángela Granda Beltrán de Frey, Elsa Victoria Granda Beltrán y Juana Milagros Granda Beltrán, respecto del departamento N° 101 del primer piso ubicado en el lote N° 12 de la Mz. “L”, con frente a la calle El Prado (antes El Sendero) signado con el N° 341 y 343 de la Urb. Residencial Las Viñas de La Molina, distrito y provincia de Lima, en mérito a la escritura pública del 6/7/2001, otorgada ante el Notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra. En la solicitud de inscripción se señala que el predio obra inscrito en la partida registral N° 11357784 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora denegó la inscripción señalando que la descripción del inmueble indicada en la cláusula segunda, no guarda adecuación con la descripción del inmueble que obra registrado en la partida N° 11357784, asimismo de la revisión de la citada partida, no consta que al inmueble le corresponda un estacionamiento.

En ese sentido, corresponde verificar si existen elementos suficientes que permitan determinar que el predio materia de transferencia es el mismo que se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11357784 del Registro de Predios de Lima.

7. De la revisión de la escritura pública del 6/7/2001, podemos apreciar lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. -2283-2016-SUNARP-TR-L

(...)

PRIMERO: BIEN MATERIA DE VENTA

"EL VENDEDOR", ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE N° 12 DE LA MANZANA L, CON FRENTE A LA CALLE EL PRADO (ANTES SENDERO) SIGNADO CON EL N° 341 Y 343, DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL LAS VIÑAS DE LA MOLINA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CONSTITUIDO POR UN ÁREA DE TERRENO DE 165 MT. (...) CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN LA FICHA N° 252468 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO SOBRE EL CUAL SE HA LEVANTADO UNA CONSTRUCCIÓN DE 2 PLANTAS CUYA DECLARATORIA DE FABRICA CORRE INSCRITA EN MIASMA FICHA PARTIDA 45041174 ASIENTO B00001.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

POR EL PRESENTE DOCUMENTO EL VENDEDOR, DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A LAS COMPRADORAS EL **DEPARTAMENTO N° 101 DEL PRIMER PISO DEL INMUEBLE MENCIONADO**, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA COMPLETAMENTE TERMINADO, **COMPONIÉNDOSE DE LO SIGUIENTE: UN ESTACIONAMIENTO EL MISMO QUE SE ENCUENTRA UBICADO A LA IZQUIERDA, ENTRANDO POR LA PUERTA PRINCIPAL, SALA, COMEDOR BAÑO COMPLETO (...) CON UN ÁREA OCUPADA DE 115.58 M3 (...). EL ESTACIONAMIENTO N° 1 CON UN ÁREA OCUPADA DE 12.10 M2 (...).**

(...)

DECIMA PRIMERA: DECLARACIÓN DE COMPRADORAS

LAS COMPARADORAS DECLARAN QUE LA PRESENTE ADQUISICIÓN LA HACEN CON DINERO HEREDADO DE SU SEÑORA MADRE DOÑA LAURA BELTRAN V. DE GRANDA FALLECIDA RECIENTEMENTE, POR LO QUE EJERCEN UNA SUSTITUCIÓN O SUBROGACIÓN ENTRE EL BIEN INMUEBLE Y LA OBLIGACIÓN DINERARIA, QUE CALIFICA AL PRIMERO COMO BIEN PROPIO EN LAS SOCIEDADES DE GANANCIALES FORMADAS ENTRE DOÑA LAURA ANGELA CON DON KARL HORST FREY Y JUANA MILAGROS CON DON JOAQUÍN SEVILLA DÍAZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS INCISO 3 DEL ART. 302 Y 2 DEL ARTÍCULO 311 DEL CÓDIGO CIVIL.

(...) (El resaltado es nuestro).



Del tenor de lo expuesto, tenemos que la escritura pública identifica al departamento N° 101 del primer piso, que cuenta con un área ocupada de 136.03 m2, como el predio materia de venta. Asimismo, describe la distribución de los ambientes que conforman este departamento, entre ellos, el estacionamiento N° 1 con un área ocupada de 12.10 m2.

8. De la revisión de la partida electrónica N° 11357784 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que corresponde a la unidad inmobiliaria N° 1: departamento N° 101 ubicado sobre el inmueble matriz con frente con frente a la calle El Prado N° 343, lote N° 12 de la Mz "L", que cuenta con un área ocupada de 136.03 m2. y cuyo titular registral es Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán.

Cabe mencionar que la citada partida se independizó de la partida matriz N° 45041174 del Registro de Predios de Lima, conjuntamente con 4 unidades inmobiliarias, las cuales se sujetan al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en virtud al reglamento interno inscrito en el asiento B00003.

9. De la comparación del predio objeto de transferencia descrito en la escritura pública del 6/7/2001 con la descripción del bien inscrito en la partida electrónica N° 11357784 del Registro de Predios de Lima se aprecian los siguientes datos coincidentes:

- Departamento N° 101-primer piso.
- Área ocupada de 136.03 m2.
- Ubicación: lote N° 12 de la manzana L con frente a la calle El Prado signado con el N° 343, Urb. Residencial Las Viñas De La Molina.
- Distrito: La Molina
- Propietario: Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán



RESOLUCIÓN No. 2283-2016-SUNARP-TR-L

Sin embargo, en la partida electrónica N° 11357784 no consta que al departamento N° 101 le corresponda el estacionamiento N° 1, tal como advierte la Registradora.

10. No obstante ello, cabe señalar que dentro de los alcances de la calificación registral, el literal h) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el Registrador y Tribunal Registral debe efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivas, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Es así, que efectuada la búsqueda de las partidas registrales se halló la partida N° 11357785 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la unidad inmobiliaria N° 2: estacionamiento N° 1 ubicado sobre el inmueble matriz con frente a la calle El Prado N° 341, lote N° 12 de la Mz "L", que cuenta con un área ocupada de 12.10 m2. y cuyo titular registral es Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán.

Ahora bien, respecto al estacionamiento N° 1, si comparamos la descripción consignada en la escritura pública del 6/7/2001 con la partida electrónica N° 11357784 del Registro de Predios de Lima se aprecian los siguientes datos coincidentes:

- Estacionamiento N° 1.
- Área ocupada de 12.10 m2.
- Ubicación: lote N° 12 de la manzana L con frente a la calle El Prado signado con el N° 341, Urb. Residencial Las Viñas De La Molina.
- Distrito: La Molina
- Propietario: Jorge César Napoleón Grozzo Beltrán escritura pública del 6/7/2001

11. Cabe traer a colación lo previsto por el artículo 1361 del Código Civil³, que señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato, no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no puedan desconocerse.

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Asimismo, según lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extra patrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita⁴.

Finalmente, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168⁵ y 169⁶ del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

³ Art. 1361: Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

⁴ Art. 141: La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia, (...).

⁵ Art. 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.



RESOLUCIÓN No. 2283-2016-SUNARP-TR-L

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según el cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

12. En aplicación de las normas de interpretación antedichas, podemos colegir que la intención real de las partes es transferir además del departamento N° 101 el estacionamiento N° 1, los cuales se inscribirían en una misma partida registral que no fue consignada en el contrato de compraventa pues ésta era inexistente a la fecha de dicho contrato debido a que no se encontraba inscrito el reglamento interno de propiedad exclusiva y común e independización de las unidades inmobiliarias que se desmembraron de la partida matriz N° 45041174, la cual sí fue indicada en la cláusula primera de la escritura pública del 6/7/2001.



Posteriormente, se inscribiría en la referida la partida matriz el reglamento interno de propiedad exclusiva y común e independización de 5 unidades inmobiliarias en los asientos B00003 y B00004, respectivamente, entre los que se encuentra el departamento N° 101, el cual se independizó en la partida registral N° 11357784 y el estacionamiento N° 1 independizado en la partida registral N° 11357785.

Además, conforme a las partidas independizadas de la matriz, se constató que solo hay un estacionamiento que es signado con N° 1 y que cuenta con un área ocupada de 12.10 m².

Por lo expuesto, y conforme a la comparación señalada en los considerandos 9 y 10 de la presente resolución podemos concluir que los predios que se solicitan transferir son: el departamento N° 101 inscrito en la partida registral N° 11357784 y el estacionamiento N° 1 inscrito en la partida registral N° 11357785; siendo ello así, existiría adecuación en la descripción del inmueble que obra en la escritura pública del 6/7/2001 con la registrada, en las partidas N° 11357784 y 11357785.

En tal sentido, corresponde **revocar el extremo 1 de la observación.**

13. Respecto al segundo extremo de la observación, cabe mencionar que en el artículo 311 del Código Civil respecto a la calificación de los bienes, se señala lo siguiente:

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

2.- Los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron.

3.- Si vendidos algunos bienes, cuyo precio no consta haberse invertido, se compran después otros equivalentes, se presume, mientras no se pruebe lo contrario, que la adquisición posterior es hecha con el producto de la enajenación anterior." (Lo resaltado es nuestro)

Al respecto, esta instancia aprobó como precedente de observancia obligatoria en el II Pleno⁷ realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, el siguiente criterio:

⁶ Art. 169.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

⁷ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.



RESOLUCIÓN No. 2283-2016-SUNARP-TR-L

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

“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.”

Este criterio se apoya, entre otros, en lo siguiente⁸:

- Alex Plácido Vilcachagua señala que la jurisprudencia ha acentuado el carácter de esta presunción a favor de la sociabilidad al exigir de modo riguroso la prueba de que determinados bienes son propios de los esposos, pues tratando de salvaguardar el derecho de terceros, no admite que la propia declaración (confesión) –aún por escritura pública– de un cónyuge de haber realizado una adquisición con dinero del otro sea bastante para dar al bien adquirido carácter no social, por no ser suficiente dicha confesión para destruir la presunción.
- Este órgano colegiado ha expresado en reiterada y uniforme jurisprudencia que si bien la manifestación de adquirente del inmueble, acompañada del **asentimiento de otro cónyuge constituye un acto de reconocimiento de la calidad del inmueble como un bien propio, no es menos cierto que dicha manifestación se efectúa desprovista de pruebas**, incumpléndose por ende con los requisitos necesarios para enervar los alcances de la presunción *iuris tantum* contenida en el artículo 311 del Código Civil.



Cabe señalar que la aplicación de este precedente, no debe excluir la aplicación de las presunciones establecidas en los incisos 2 y 3 del artículo 311 del Código Civil.

Así, la sola declaración del cónyuge no es suficiente para señalar que el bien que se adquiere tiene la calidad de bien propio del otro cónyuge, debiendo adjuntar además los títulos idóneos que acrediten que el dinero que sirve para cancelar el precio del bien, tenga la calidad de propio, y por tanto, sea aplicable la presunción contenida en el inciso 2) del referido Artículo 311 (...) “los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron⁹”.

En el caso bajo análisis, se aprecia que conforme a la cláusula decimo primera, transcrita en el considerado 7 del presente análisis, las adquirentes de los derechos y acciones Laura Ángela Granda Beltrán de Frey y Juana Milagros Granda Beltrán sostienen que el bien no tiene la calidad de social, sino por el contrario que se trata de un bien propio y por ende la propiedad del mismo sólo le corresponde a ellas por, haber sustituido el dinero recibido en anticipo de legítima por el bien materia de compraventa, conforme señala el inciso 2 del artículo 311 del Código Civil debe entonces acreditarlo con documentos fehacientes, no siendo posible que la inscripción del bien como propio proceda con la sola declaración de las adquirentes, por lo que corresponde **confirmar el extremo 2 de la observación**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

⁸ Recogido de la Resolución N° 446-2012-SUNARP-TR-T del 1/6/2012.

⁹ Resolución N° 106-2010-SUNARP-TR-L del 22/1/2010.



RESOLUCIÓN No. *2283*-2016-SUNARP-TR-L

REVOCAR el numeral 1 y **CONFIRMAR** el numeral 2 de las observaciones formuladas por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral