



PERU

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1801 - 2011 - SUNARP-TR-L

Lima, 23 SET. 2011

APELANTE : ROMI LUZ RUIZ REYNAFARJE Y RIQUEL VALLE
INGA.
TÍTULO : N° 532381 del 24/6/2011.
RECURSO : HTD. N° 060534 del 15/8/2011.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : RECTIFICACIÓN.

SUMILLA

RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN DE UNA EDIFICACIÓN

"Procede la rectificación de la calidad de bien de una edificación en mérito a la Resolución Municipal que aprueba la inclusión de la condición de cónyuge en el Formulario de Declaratoria de Fábrica en vía de regularización y la partida de matrimonio."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación de la calidad del bien de la fábrica levantada sobre el predio inscrito en la partida P01188818 del Registro de Predios de Lima que corre en el As. 00004, en el sentido que es un bien social, a tal efecto se acompaña los siguientes documentos:

- Resolución Gerencial N° 011-2011-GGU/MDI del 11/4/2011, en copia certificada por funcionario de la Municipalidad.
- Solicitud de rectificación de la calidad del bien dirigida al Registro.
- Carta expedida por la Municipalidad de Independencia del 26/5/2011, dirigida a Riquel Valle Inga, en la que se acompaña declaración jurada formulada por Riquel Valle Inga, en copia certificada expedida por la Municipalidad de Independencia.
- Oficio N° 095-2011-MDI del 19/5/2011, dirigido por la Municipalidad de Independencia en el que se acompaña la constancia de consentimiento, de la Resolución Gerencial 011-2011-GGU/MDI, emitida por la Municipalidad de Independencia el 18/5/2011.
- Declaración jurada de Riquel Valle Inga, con firma legalizada por Notario el 17/11/2010.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



La Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – sede Lima, Giovanna Torrecilla Pérez, denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Se solicita rectificar el asiento 0004 de inscripción de declaratoria de fábrica que consta en la partida N° P01188818 del Registro de Predios, a tal efecto se invoca la aplicación de los artículos 84 del Reglamento General de los Registros Públicos y 50K del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



El Art. 84 del TUO del Reglamento General establece los supuestos de rectificación de error de concepto, en dos casos; Cuando resulta claramente del título archivado, en mérito al título ya inscrito y en caso no resulte claramente del título archivado, en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial.

Al respecto se debe señalar que efectuada la revisión del título archivado que diera mérito a la inscripción de la fábrica, no se advierte la existencia de error en la inscripción extendida en el asiento 0004 citado, no apreciándose la intervención de doña Romi Luz Reynafarje De Valle en la fábrica declarada, por lo que no se verifica la procedencia de la rectificación en mérito del literal a) del Art. 84 del TUO del Reglamento General.

Asimismo, siendo que la Res. 011-2011GGU/MDI del 11/4/2011 que se adjunta no cumple con el supuesto establecido en el literal b) del Art. 84 del Reglamento General de los Registros Públicos, tampoco procede efectuar la rectificación de error de concepto en virtud del mencionado documento.

En cuanto al Art. 50K del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo no es de aplicación al presente caso, toda vez que es requisito que en la fábrica se haya dado la intervención de los dos cónyuges (situación que no se verifica del título que diera mérito a la fábrica inscrita en el asiento 0004 que se solicita rectificar); siendo que el referido título señala que el dominio se extiende a favor de la sociedad conyugal, por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio, además de establecer el requisito de presentación de la copia certificada de la partida de matrimonio respectiva.

Base legal: Artículo 2011 del Código Civil; Arts. 42 y 84 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Riquel Valle Inga a la fecha que se inscribió la fábrica en el asiento 00004, tenía el estado civil de casado con Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle desde el 6/1/987.

- Si bien el 17/11/2010 Riquel Valle Inga mediante declaración jurada declaró que el inmueble es de propiedad únicamente de éste, sin embargo, la fábrica construida sobre el terreno constituye un bien social de la



sociedad conyugal, por consiguiente la declaratoria de fábrica con firma legalizada el 2/11/1997 que diera mérito a la inscripción del asiento 00004 no se ajusta a derecho.

- En el asiento 00008 de la partida se inscribió la rectificación procediéndose a aclarar que el estado civil de Riquel Valle Inga a la fecha de regularización de la fábrica registrada en el asiento 0004 era el de casado con Romi Luz Ruiz Reynafarje, dejándose constancia que la rectificación del estado civil no importa la modificación de la calidad del bien.

- La Res. Gerencial N° 011-2011-GGU/MDI del 1/4/2011 declara procedente el pedido de Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle a fin que se incluya su nombre y estado civil, al constituir el inmueble inscrito en la partida P01188818 un bien social dentro de la sociedad conyugal.

- En el expediente 020456 del 18/11/2010 que diera mérito a la expedición de la antedicha resolución gerencial, consta la declaración jurada de don Riquel Valle Inga con firma legalizada ante notario en la cual declara bajo juramento que la fábrica constituida sobre el terreno constituye un bien social de la sociedad conyugal Valle-Reynafarje.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio sobre el que versa la presente apelación se encuentra inscrito en la partida electrónica N° P01188818 y está constituido por el Lt. 60 de la Mz M zona D de la Urb. Las Violetas del distrito de Independencia. Conforme a la citada partida registral su propietario es Riquel Valle Inga.

En el As. 00004 se ha inscrito la declaratoria de fábrica del predio en vía de regularización a solicitud del propietario.

En el asiento 00008 se ha registrado la rectificación del estado civil del propietario del predio a la fecha de regularización de la fábrica, indicándose que éste era el de casado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

Si procede rectificar la calidad de bien propio a social de una fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges, en mérito de la copia certificada de la Resolución Municipal que aprueba la inclusión de la condición de cónyuge.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita al amparo del artículo 84 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos y 50



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



K¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la rectificación de la calidad de la fábrica del inmueble inscrito en la partida P01188818 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la citada fábrica es social y no propio, al corresponderle a la sociedad conyugal conformada por Riquel Valle Inga y Romi Luz Ruiz Reynafarje y no sólo al primero de los nombrados.

La rogatoria se sustenta en lo dispuesto en la Resolución Gerencial 011-2011-GGU/MDI, de la Municipalidad de Independencia que se acompaña al título. Resolución por la cual se declaró procedente el pedido de doña Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle, a fin que se incluya su nombre y estado civil en el procedimiento seguido vía regularización ante dicha Municipalidad sobre Declaratoria de Fábrica, toda vez que la fábrica construida sobre el inmueble inscrito en la partida P01188818 constituye un bien social al haberse construido en fecha posterior a la celebración del matrimonio de don Riquel Valle Inga y doña Romi Luz Ruiz Reynafarje.

2. De acuerdo a la partida registral del predio, P011888179, el terreno y la fábrica tiene la calidad de bien propio; sin embargo, indican los interesados que la fábrica levantada sobre el terreno ostenta la calidad de bien social.

Al respecto, cabe indicar que durante el matrimonio se puede optar por dos regímenes matrimoniales, el de sociedad de gananciales o el de separación de patrimonios.

En el régimen de sociedad de gananciales existirán bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad conyugal (Art. 301 al 326 del Código Civil).

En el régimen de separación de patrimonios sólo existirán bienes propios, y cada cónyuge conservará la propiedad y administración de sus bienes propios.

El Registro publicita la titularidad de derechos sobre los bienes, y en su caso, la calidad de propios o sociales, pues ello sirve de base para la contratación sobre los bienes inscritos.

Corresponde determinar por consiguiente si es procedente la rectificación de la calidad de propio a social de la fábrica levantada sobre el predio inscrito en la partida P01188818 del Registro de Predios de Lima.

3. De conformidad con lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos², producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se

¹ Art. 50K :

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

² La legitimación adquiere sustento en la especial actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales.



rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

La presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales Jurisdiccionales³.

Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error o de una inexactitud, en mérito del mismo título archivado, de la voluntad de los intervinientes o de título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extraregistral.

Por otro lado, cabe precisar que el Reglamento General de los Registros Públicos regula en su artículo 85 la rectificación amparada en documentos fehacientes en los siguientes términos:

“Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral”.

4. En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

El artículo 81 del Reglamento General establece que se configura error material⁴ cuando:

- a) Se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado respectivo;
- b) Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde o,
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas

La misma norma precisa que en los demás supuestos, no comprendidos en los literales anteriores, los errores serán considerados como de concepto.

El artículo 84 del mismo Reglamento regula la rectificación de estos errores de concepto, señalando:

- “a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito (...);
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de

³ Así lo establecen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁴ Los errores materiales se rectifican, de oficio o a petición de parte, en mérito del respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto, salvo que el título no se encuentre en el archivo registral en cuyo caso se procederá previamente a su reproducción o reconstrucción



resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo".

5. En el presente caso revisado el título archivado que dio origen a la inscripción de la declaratoria de fábrica (N° 213179 del 17/12/1997), se aprecia que en la documentación presentada únicamente intervino el cónyuge Riquel Valle Inga, y no la sociedad conyugal en su conjunto, de ello concluimos que no se cometió error registral en la extensión del asiento 00004 de la partida P01188818 del Registro de Predios de Lima, ya que éste coincide plenamente con el título que le dio mérito.

No obstante ello, corresponde analizar si procede rectificar la calidad de la fábrica atendiendo a la documentación presentada.



6. El predio inscrito en la partida P01188818 constituido originalmente por el terreno de 254m2 fue de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Santos Virginia Medina Vilchez y Riquel Valle Inga. Posteriormente (As. 00003) se registró como único propietario a Riquel Valle Inga, al haber sido declarado heredero de Santos Virginia Medina Vilchez quien falleció intestada el 18/3/1984, siendo inscrita su sucesión en mérito de sentencia del 7/3/1996 expedida por el Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

En el asiento 00004 se inscribió la fábrica del predio, declarada sólo por el propietario del terreno (Riquel Valle Inga) y en el asiento 00008 se rectificó el estado civil del señor Riquel Valle Inga, señalando que a la fecha de la regularización de la fábrica, era casado con Romi Luz Reynafarje.

7. A la solicitud de rectificación se ha adjuntado la Resolución Gerencial 011-2011-GGU/MDI, de la Municipalidad de Independencia, por la cual se declaró procedente el pedido de doña Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle, a fin de que se incluya su nombre y estado civil en el procedimiento seguido vía regularización ante dicha Municipalidad sobre Declaratoria de Fábrica. Asimismo, se ha adjuntado documento original de constancia de consentimiento, por el cual la Gerente de la Municipalidad de Independencia certifica que la resolución antes indicada (Resolución Gerencial 011-2011-GGU/MDI) ha quedado consentida conforme a ley.

Dado que el procedimiento de declaratoria de fábrica vía regularización fue tramitado ante la Municipalidad de Independencia, el contenido de la Resolución Gerencial precitada y la constancia en el sentido que ha quedado consentida conforme a ley, resultan ser documentos suficientes que acreditan que a la declaratoria de fábrica inscrita le corresponde la calidad de social.

Así, conforme al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, la documentación presentada constituye documento fehaciente.

8. A mayor abundamiento cabe agregar que en el asiento 00008 de la partida registral obra inscrita la rectificación del estado civil del propietario Riquel Valle Inga, indicándose que a la fecha de la regularización de la fábrica (registrada en el asiento 00004), el citado titular Riquel Valle Inga era casado con Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle. Asimismo, se aprecia

RESOLUCIÓN No. - 1801- 2011 - SUNARP-TR-L



del título archivado que dio mérito a tal rectificación (N° 747059 del 6/10/2010) que obra la copia certificada de la partida de matrimonio celebrado entre Riquel Valle Inga y Romi Luz Ruiz Reynafarje de Valle el 6/1/1987; siendo la fecha de terminación de la obra en la declaratoria de fábrica febrero de 1990.

Corresponde en consecuencia **revocar** la tacha formulada.

9. Con relación a la liquidación de derechos registrales, ésta es la siguiente:

Rectificación de calidad del bien

Derechos de calificación:	S/. 29.00
Derechos de inscripción:	<u>S/. 9.00</u>
Total:	S/. 38.00

Habiendo cancelado mediante recibo N° 2011-12-00002115 la suma de S/. 29.00 nuevos soles, queda pendiente de pago el monto de S/. 9.00 nuevos soles.

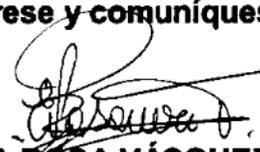
Estando a lo acordado por unanimidad;

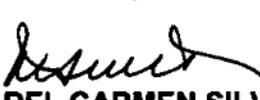
VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR LA TACHA formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, **Y DISPONER** la inscripción luego de abonados los derechos registrales pendientes.

Regístrese y comuníquese.




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


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

