



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 19 de mayo de 2023

APELANTE : LUZ JAZMÍN ALARCÓN DÁVILA
TÍTULO : 3271299-2022 del 2.11.2022
RECURSO : 245-2023/ H.T N°026993 del 17.3.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX - SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : INSCRIPCIÓN DE COPROPIEDAD
SUMILLA :

Copropiedad como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales

Es inscribible en el rubro títulos de dominio la copropiedad que surge entre los ex cónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales. La inscripción de la copropiedad en los registros de bienes se realizará en mérito a la inscripción efectuada en el Registro Personal, siempre que en el título archivado no se indique otra forma de adjudicación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir el régimen de copropiedad sobre el inmueble inscrito en la partida P01343607 del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Raquel Elena Martel Garay y Pompeyo Espinoza Soto, en mérito a la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios que obra inscrita en la partida n.º 32025597 del Registro Personal de Lima.

Para tal efecto, se presentó un escrito del 2.11.2022 suscrito por Luz Jazmín Alarcón Dávila.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público del Registro de Predios de Lima Enrique Fernando Monsalve Arrospide mediante la esquila de fecha 5.1.2023, cuyos fundamentos se reproducen a continuación:

“(…)

Es materia de Solicitud de Inscripción de Título (Hoja Verde), la sustitución de



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

régimen patrimonial de la Partida Electrónica N° 32025597 (Ficha N° 27151), correspondiente a los cónyuges POMPEYO ESPINOZA SOTO y RAQUEL ELENA MARTEL GARAY en la Partida Electrónica/Código de Predio P01155756 del Registro de Predios de Lima, que se advierte lo siguiente:

1. La sustitución de régimen patrimonial de sociedad de gananciales por separación de patrimonios no implica en sí mismo modificación de derechos reales como el derecho de propiedad, por lo que en el Registro de Predios lo inscribible es la adjudicación de los bienes como consecuencia de la terminación del régimen de sociedad de gananciales (liquidación), sin embargo, en el presente caso revisado el título archivado N° 162562 de fecha 26/09/1997 que dio mérito a la inscripción de la Ficha N° 27151 (Partida N° 32025597) en el Registro Personal de Lima, se advierte que sólo consta la sustitución de régimen patrimonial, por lo que debe adjuntar para su calificación el instrumento público que contenga el inventario, la liquidación de los bienes sociales y adjudicación.

2. De igual forma revisada la Partida Electrónica/Código de Predio P01155756 del Registro de Predios de Lima que se indica en su solicitud, se advierte que corresponde al predio matriz (lote 7 de la manzana 19) que ha quedado reducido a áreas y bienes comunes como consecuencia de la independización de las secciones de dominio exclusivo, respecto a las cuales no procede la inscripción de ningún acto de transferencia, por cuanto el dominio de las mismas es ejercida por titulares de las unidades de propiedad exclusiva, en ese sentido, la adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales sólo es inscribible en las partidas independizadas siempre y cuando aún tienen dominio inscrito los cónyuges POMPEYO ESPINOZA SOTO y RAQUEL ELENA MARTEL GARAY. Sírvase aclarar en ese extremo.

Base Legal: Arts. 31, 32, y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, y Arts. 2010 y 2011 del Código Civil.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La administrada interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- En virtud de la escritura pública de sustitución de régimen patrimonial se solicita la inscripción de la separación de patrimonios, al haber modificado la situación jurídica del predio inscrito en la partida P01343607, el cual ha dejado de ser un bien social para convertirse en una copropiedad. Si bien la separación de patrimonios no ha liquidado los gananciales, esto no es impedimento para la inscripción, en atención a que los cónyuges pueden hacerlo en acto posterior, no existiendo norma alguna que lo prohíba.
- Sobre la variación jurídica del inmueble, en la Cas. 870-2016 del 8.9.2016 se ha establecido que: "el fenecimiento de la sociedad de gananciales provoca que los bienes sociales dejen de serlo, pasando a ser de copropiedad de los ex cónyuges, a la espera de la liquidación respectiva." A su vez, se debe considerar el precedente aprobado en el LXXXVII Pleno Registral precisado mediante acuerdo adoptado en el CIX Pleno Registral relativo a la transferencia como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales, así como el acuerdo aprobado en el CXV



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

Pleno Registral sobre inscripción de copropiedad como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales.

- Por otro lado, el segundo extremo de la observación está errado, por cuanto no se ha solicitado inscribir la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios en la partida P01155756 sino en la partida P01343607 del Registro de Predios de Lima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida P01343607 del Registro de Predios de Lima

En esta partida se encuentra inscrita la Unidad Inmobiliaria n.º 4, Zona 1, Zona y Barrio La Esperanza del Asentamiento Humano Urbanización Perú, ubicada en la Avenida Perú n.º 1540, del distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima.

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de la sociedad conyugal conformada por Raquel Elena Martel Garay y Pompeyo Espinoza Soto.

Partida n.º 32025597 del Registro Personal de Lima

En la ficha n.º 27151, que continúa en la citada partida, se encuentra inscrita la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, celebrada entre los cónyuges Raquel Elena Martel Garay y Pompeyo Espinoza Soto, según escritura pública del 22.9.1997 otorgada ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis (Título archivado n.º 162562 del 26.9.1997).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

- Si procede inscribir la copropiedad del bien registrado a nombre de la sociedad conyugal, como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación.

VI. ANÁLISIS:

1. En el presente caso, se solicita inscribir el régimen de copropiedad sobre el inmueble inscrito en la partida P01343607 del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Raquel Elena Martel Garay y Pompeyo Espinoza Soto, en mérito a la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios que obra inscrita en la partida n.º 32025597 del Registro Personal de Lima.



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

El registrador formuló observación al advertir que, de acuerdo al antecedente registral sobre sustitución de régimen patrimonial, este únicamente contiene dicho acto, no constando en él la adjudicación de predio alguno ni el inventario de los bienes, por lo que se requiere adjuntar escritura de inventario, liquidación de bienes y adjudicación de los mismos.

Al respecto, la apelante manifiesta que la inscripción de la adjudicación como copropiedad debe realizarse en mérito a la sustitución de régimen patrimonial, conforme ya ha sido planteado en el precedente aprobado en el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral.

Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si procede la inscripción de copropiedad del bien.

2. El matrimonio determina el nacimiento de una serie de derechos y obligaciones referentes al ámbito personal como al ámbito patrimonial.

Reconociendo esta situación, nuestra legislación ha establecido la existencia de dos regímenes patrimoniales¹ denominados:

- Régimen de sociedad de gananciales; y,
- Régimen de separación de patrimonios.

El régimen de sociedad de gananciales es aquél donde existen bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales. Los bienes sociales son de propiedad de ambos, es decir son bienes comunes, de tal forma que ninguno de ellos puede atribuirse copropiedad o la propiedad de alícuotas. 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 y 315 del Código Civil.

Las reglas para la calificación de los bienes (propios o sociales) están contempladas en el artículo 311 del Código Civil, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

Por el contrario, el artículo 327 del Código Civil, establece que en el régimen de separación de patrimonios cada cónyuge conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes.

3. Los futuros cónyuges pueden optar antes de la celebración del matrimonio entre cualquiera de los regímenes antes indicados. Si optan por el régimen de separación de patrimonios, deben otorgar escritura pública bajo sanción de nulidad, la misma que deberá inscribirse en el Registro Personal para que surta efectos. A falta de dicha escritura, se presume que los cónyuges

¹ Así lo establece en el artículo 295 y siguientes del Código Civil.



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

han optado por el régimen de sociedad de gananciales (artículo 295 del Código Civil).

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro, siendo necesario para la validez de este convenio otorgar escritura pública e inscribirse en el Registro Personal. Esta sustitución a que se refiere el artículo 296 del Código Civil es voluntaria.

Asimismo, el artículo 297 de este mismo Código regula también el supuesto de sustitución judicial del régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios la que de acuerdo al artículo 329 se produce a pedido del cónyuge agraviado, cuando el otro abusa de las facultades o actúa con dolo o culpa. Señala este artículo que las medidas solicitadas por el cónyuge para resguardar sus intereses, así como la sentencia deben ser inscritas en el Registro Personal para que surtan efecto frente a terceros.

4. De acuerdo al artículo 318 del Código Civil, fenece el régimen de sociedad de gananciales:
 1. Por invalidación del matrimonio.
 2. Por separación de cuerpos.
 3. Por divorcio.
 4. Por declaración de ausencia.
 5. Por muerte de uno de los cónyuges.
 - 6. Por cambio de régimen patrimonial.**

A estas causales debe agregarse lo estipulado en el artículo 330 del Código Civil que establece la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por inicio de procedimiento concursal ordinario.

5. Sobre la transferencia como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales en el LXXXVII Pleno publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10.5.2012 se aprobó el precedente de observancia obligatoria:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo. (Criterio adoptado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/2/2012).

Este precedente fue precisado por el tercer acuerdo plenario aprobado en el Pleno CIX, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 con el siguiente tenor:



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

Luego, este Tribunal adoptó, en el CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, el siguiente acuerdo plenario:

INSCRIPCIÓN DE COPROPIEDAD COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Es inscribible en el rubro títulos de dominio la copropiedad que surge entre los cónyuges o ex cónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales.

La inscripción de la copropiedad en los registros de bienes se realizará en mérito a la inscripción efectuada en el Registro Personal, **salvo que conforme al título archivado el bien haya sido adjudicado de modo distinto, en cuyo caso se efectuará conforme al título archivado.**

Cuando el fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales se origina en la muerte de uno de los cónyuges, la inscripción de la copropiedad en los Registros de Bienes se efectuará en mérito a la partida de defunción, o de la anotación de sucesión intestada o ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales.

(Subrayado agregado)

Cabe mencionar que en el CCLXXIV (274) Pleno, realizado los días 13 y 14 de abril de 2023, se aprobó el siguiente criterio (que consolida lo aprobado con anterioridad):

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES CUANDO NO EXISTE LIQUIDACIÓN.

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien o derecho inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

La inscripción de la transferencia no requiere como acto previo inscribible la copropiedad que surge entre los cónyuges o ex cónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales”.



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2206-2021-SUNARP-TR, Resolución N° 1711-2021-SUNARP-TR y N° 2360-2020- SUNARP-TR-L (Transferencia por fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales por divorcio); Resoluciones N° 1547-2022-SUNARP-TR, N° 1225-2022-SUNARP-TR, N° 632-2021-SUNARP-TR y N° 540-2021-SUNARP-TR-L (Transferencia por muerte de uno de los cónyuges, se presentó partida de defunción, registrador pide inscribir sucesión).

6. De lo acotado podemos concluir que la consecuencia de la extinción del régimen de sociedad de gananciales es que los bienes adquieren el estado de copropiedad, entonces los cónyuges o ex cónyuges pasan de tener una propiedad común a ser copropietarios de un bien o un conjunto de bienes, y es aquí donde se procede a la liquidación del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales para lo cual se realiza un inventario valorizado de todos los bienes.

No obstante, en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXXVII (y consolidado en el pleno CCLXXIV) se estableció que no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge puedan disponer de la cuota ideal que le corresponde. Uno de los fundamentos que se consignó en el acta respecto a dicho criterio vinculante es “respecto al inventario queda claro que, si un bien está inscrito a nombre de la sociedad conyugal, forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, y por tanto se tiene certeza que se trata de un bien de la sociedad conyugal. En cuanto al pago de las obligaciones y las cargas sociales, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges deben cumplir con su pago. Por otro lado, si un bien está inscrito a nombre de la sociedad conyugal es indudable que no es bien propio y por tanto no se “reintegra” a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges. (...)”

Asimismo, conforme a la jurisprudencia vinculante, corresponde revisar el título archivado y verificar si el bien fue adjudicado de modo distinto, en cuyo caso se efectuará conforme al título archivado.

7. En tal sentido, corresponde a esta instancia en aplicación de lo señalado en los considerandos que preceden, verificar el título archivado que dio mérito a la inscripción de la separación de patrimonios que corre inscrita en la partida 32025597 del Registro Personal de Lima, a fin de tomar conocimiento cómo se ha realizado la adjudicación del bien submateria; por cuanto es necesario determinar si en el título archivado, el bien ha sido adjudicado de modo distinto.

Así, verificada la mencionada partida, consta inscrita la sustitución del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, celebrada entre los cónyuges Raquel Elena Martel Garay y Pompeyo Espinoza Soto, según escritura pública del 22.9.1997 otorgada ante notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

8. Revisado el título archivado n.º 162562 del 26.9.1997 que diera mérito a dicha inscripción, consta que en la escritura pública del 22.9.1997 se señaló lo siguiente:

“(…).

Primero

Los otorgantes contrajeron matrimonio civil en el concejo distrital de Pueblo Libre el 20 de diciembre de 1984, habiendo constituido entre ellos a partir de esa fecha una sociedad de gananciales como régimen patrimonial de su matrimonio.

Segundo

A partir de la fecha, los otorgantes convienen en la necesidad de sustituir el régimen patrimonial de su matrimonio por el de separación de bienes y deudas, de modo que cada uno de ellos adquiera plenamente, la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros.

(…)”.

Como podemos advertir del contenido de la escritura pública, que se trata de la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por el régimen de separación de patrimonios, no habiendo pronunciamiento alguno respecto al inmueble inscrito en la partida P01343607 del Registro de Predios de Lima, en que los cónyuges hayan dispuesto el destino o adjudicación de él.

Cabe agregar que el predio fue adquirido por Raquel Martel Garay por sucesión de sus padres en los años 1979 y 1985 (bien propio); y por la sociedad conyugal mediante compraventa de su coheredero en el año 1996 (bien social). Además, la modificación de fábrica fue realizada en el año 2011.

En este sentido, previo al presente procedimiento registral, en los antecedentes de la partida figura que Raquel Martel Garay ostenta el 50% de cuotas ideales sobre el predio como bien propio, y la sociedad de gananciales ostenta el 50% sobre el predio.

9. Por lo tanto, es de aplicación en el presente caso el criterio aprobado en los plenos del Tribunal Registral, el cual señala que la inscripción de la copropiedad en los registros de bienes se realizará en mérito a la inscripción efectuada en el Registro Personal, siempre y cuando en el título archivado el bien no haya sido adjudicado de modo distinto.

En ese sentido, encontrándose inscrita la separación de patrimonios en el Registro Personal y habiendo determinado del título archivado que sobre el inmueble inscrito en la partida P01343607 del Registro de Predios de Lima no fueron adjudicadas cuotas ideales a ninguno de los cónyuges, resulta procedente inscribir en el Registro de Predios la copropiedad a favor de ambos.

Motivo por el cual corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.



RESOLUCIÓN N.º 2160-2023-SUNARP-TR

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución n.º 1539-2023-SUNARP-TR del 5.4.2023.

10. Respeto al segundo extremo de la observación, el registrador indica que la adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales que se solicita es sobre el predio inscrito en la partida P01155756 del Registro de Predios de Lima, sin embargo, del formato de solicitud de inscripción de título [hoja verde] y del escrito de fecha 2.11.2022 suscrito por Luz Jazmín Alarcón Dávila podemos advertir que la inscripción solicitada es sobre el predio registrado en la partida P01343607 y no en la P01155756 como indica el registrador en la esquila que es materia de apelación. Por tanto, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR el numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales en caso corresponda, ello conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral