



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 344 - 2014-SUNARP-TR-L

Lima, 21 FEB. 2014

**APELANTE** : EDUARDO TEODORO BRACAMONTE ÁLVAREZ  
**TÍTULO** : N° 994948 del 17/10/2013.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 1340 del 12/11/2013.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Rectificación de la calidad del bien.  
**SUMILLA** :

### RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN

*"No resulta suficiente determinar que un bien fue adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales para concluir que se trata de un bien común de la sociedad, toda vez que conforme a lo previsto por el artículo 302 del Código Civil, durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales pueden adquirirse bienes en calidad de propios, tal como ocurre cuando se adquieren bienes a título gratuito".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir la rectificación de la calidad del bien, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11340480 del Registro de Predios de Lima, en el sentido de que la titularidad del 50% de las acciones y derechos del predio conste a favor de la sociedad conyugal conformada por Patricia Mejía Sánchez y Eduardo Teodoro Bracamonte Álvarez.

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación del 17/10/2013.
- Copia certificada del acta de matrimonio celebrado ante la Municipalidad de Barranco, expedida por Yessica Mauricio Rivera, Certificadora de la Jefatura Regional de Lima – RENIEC, el 17/10/2013.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima David Galileo Marcos Granados tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

*"Se tacha sustantivamente el presente título, de conformidad con lo dispuesto por el inciso b) del art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto lo solicitado no constituye acto inscribible, toda vez que se adjunta copia certificada de la partida de matrimonio celebrada el 18/9/1995, a efectos de que se rectifique el asiento de dominio C00002 y C0003 de la partida N° 11340480 del Registro de Predios de Lima, indicando que Patricia Mejía Sánchez es casada con Eduardo Teodoro Bracamonte Álvarez, lo cual implicaría la rectificación de*

la calidad del bien; sin embargo, de los antecedentes registrales se advierte que la titularidad de Patricia Mejía Sánchez es adquirida por sucesión intestada de Hermógenes Antonino Mejía Vera (asiento 2-C de la ficha matriz N° 1207456), por lo que al derivar su dominio de una sucesión, se concluye que se trata de un bien propio, el cual mantiene esa condición, independientemente del estado civil que ostente la citada a la fecha de la división y partición (Asiento C00002), conforme lo establece el inciso 3 del art. 302 y 303 del Código Civil. Por tanto, al no resultar inscribible el acto solicitado, y dejando constancia que la sola indicación del nombre del cónyuge de Patricia Mejía Sánchez no constituye dato relevante para la publicidad registral, dado que no se alterará ni modificará la titularidad del inmueble, de acuerdo a lo establecido por el art. 2019 del Código Civil, se procede a tachar sustantivamente el presente título, de conformidad con las normas legales acotadas."



### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- De la revisión del título archivado N° 433980 del 28/8/2006 y de la escritura pública del 22/8/2006 otorgada ante el notario de Lima Oscar Leyton Zárate, obrante en dicho título archivado, se advierte que Patricia Mejía Sánchez adquirió las acciones y derechos del referido inmueble, valorizados en la suma de S/. 18,182.17 nuevos soles. Así, la adquisición de las acciones y derechos fue a título oneroso, y no como se indica a título gratuito.
- Esta adquisición de las acciones y derechos del inmueble *submateria* se efectúa a título oneroso, de acuerdo al artículo 983 del Código Civil, por cuanto las acciones y derechos que ha perdido Patricia Mejía Sánchez y de los cuales se ha desprendido en la partición, constituyen un bien patrimonial y que tienen un valor económico en el mercado.
- Por lo tanto, habiendo adquirido Patricia Mejía Sánchez dichas acciones y derechos a título oneroso y durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, las mismas constituyen un bien social, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 310 del Código Civil.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° 11340480 del Registro de Predios de Lima

La rogatoria de inscripción se refiere al inmueble ubicado en el Jr. Rosendo Vidaurre N° 461 – 463, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 de la referida partida, consta inscrita la independización del predio a favor de José Manuel Perales Ravines y su cónyuge Amelia Camacho Higinio de Perales, Flor de María Sánchez Vera de Mejía y Patricia Mejía Sánchez. (Inscrito en mérito del título archivado N° 237164 del 27/12/2001)

En el asiento C00002 consta inscrita la adjudicación por división y partición de acciones y derechos, que celebran la sociedad conyugal conformada por José Manuel Perales Ravines y Amelia Camacho Higinio de Perales, a favor de Flor de María Sánchez Vera Viuda de Mejía y Patricia Mejía Sánchez, mediante la cual estas últimas adquieren en su integridad el



dominio del inmueble en partes iguales, según escritura pública del 22/8/2006 otorgada ante el notario de Lima Óscar Leyton Zárate. (Inscrito en mérito del título archivado N° 433980 del 28/8/2006).

En el asiento C00003 de la referida partida, consta inscrita la rectificación del asiento C00002, a fin de señalar que el estado civil de Patricia Mejía Sánchez es de casada. Dicha rectificación se efectuó en mérito del título archivado N° 933205 del 30/9/2013.

**Fojas 159 del tomo 204 que continúa en la ficha N° 1207456 y prosigue en la partida electrónica N° 49020886 del Registro de Predios de Lima**



A fojas 159 del tomo 204 que continúa en la ficha N° 1207456 y prosigue en la partida matriz N° 49020886 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado en el Jr. Rosendo Vidaurre N° 461 - 463 - 459, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima. Dicha partida constituye el antecedente registral del predio señalado precedentemente.

En el asiento 10 a fojas 163 del tomo 204 consta inscrito el dominio del predio a favor de Miguel Hermógenes Mejía Puente.

Según el asiento 12 a fojas 164 del tomo 204, Hermógenes Antonino Mejía Anaya y su cónyuge Flor de María Sánchez Vera adquirieron el dominio del inmueble inscrito en la citada partida en un 50%, en mérito a la compraventa efectuada por Miguel Hermógenes Mejía Puente, según escritura pública del 21/4/1983 otorgada ante el notario de Lima Jorge Orihuela.

Asimismo, conforme el asiento 14 a fojas 335 del tomo 204, José Manuel Perales Ravines y su cónyuge Amelia Camacho Higinio de Perales han adquirido la totalidad de los derechos y acciones que sobre el inmueble inscrito en esta partida correspondían a Miguel Hermógenes Mejía Puente (50%), en mérito a la escritura pública del 6/12/1994 otorgada ante la notaria de Lima Sofía Inés Odé Pereyra.

En el asiento 2-c) de la ficha N° 1207456, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de Hermógenes Antonino Mejía Anaya a favor de Miguel Hermógenes Mejía Puente, Flor de María Sánchez Vera de Mejía y Patricia Mejía Sánchez (Inscrito en mérito del título archivado N° 121438 del 23/7/1997).

**Partida electrónica N° 11340484 del Registro de Predios de Lima**

En la partida electrónica N° 11340484 del Registro de Predios de Lima, se encuentra registrado el inmueble multifamiliar y comercio ubicado en el Jr. Rosendo Vidaurre N° 459 - 459A, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima. Dicho inmueble ha sido independizado de la partida matriz registrada a fojas 159 del tomo 204 que continúa en la ficha N° 1207456 y prosigue en la partida electrónica N° 49020886 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11340484 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita la independización del predio a favor de José Manuel Perales Ravines y su cónyuge Amelia Camacho Higinio de Perales, Flor de María Sánchez Vera de Mejía y Patricia Mejía Sánchez. (Inscrito en mérito del título archivado N° 237164 del 27/12/2001).

Asimismo, en el asiento C00002 consta inscrita la adjudicación por división y partición de acciones y derechos, que celebran Flor de María Sánchez Vera Viuda de Mejía y Patricia Mejía Sánchez, a favor de la sociedad conyugal conformada por José Manuel Perales Ravines y Amelia Camacho Higinio de Perales, mediante la cual dicha sociedad conyugal ha adquirido en su integridad el dominio del inmueble inscrito en esta partida, según escritura pública del 22/8/2006 otorgada ante el notario de Lima Óscar Leyton Zárate. (Inscrito en mérito del título archivado N° 433980 del 28/8/2006).




## PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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 un bien de propio a social, cuando éste fue adquirido a título gratuito por uno de los cónyuges.

## VI. ANÁLISIS




1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir la rectificación de la calidad del bien, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11340480 del Registro de Predios de Lima, en el sentido de que la titularidad del 50% de las acciones y derechos del predio conste a favor de la sociedad conyugal conformada por Patricia Mejía Sánchez y Eduardo Teodoro Bracamonte Álvarez.

El Registrador tachó sustantivamente el título por cuanto el predio *submateria* fue adquirido a título gratuito, mediante la adjudicación por sucesión intestada a favor de Patricia Mejía Sánchez, conforme consta en el asiento 2-c de la ficha matriz N° 1207456.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede rectificar la calidad de un bien de propio a social, cuando éste fue adquirido a título gratuito por uno de los cónyuges.

2. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que, "*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificadorio posterior o sentencia judicial firme; (...)*".



Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y Numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

3. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean



consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.



4. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

5. El artículo 81 del RGRP, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente: *"El error material se presenta en los siguientes supuestos:*

- a) *Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;*
- b) *Si 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;*
- d) *Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.*

*Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".*

6. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP; sin embargo, ello sólo será procedente:



-Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.

-Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

7. Por otra parte, el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que cuando la rectificación se refiere a hechos de ser 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 certificadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.



La norma precisa que entre los documentos que pueden dar lugar a la rectificación, a las partidas de estado civil, por lo que se entiende que la citada norma es aplicable para la rectificación del estado civil, pues la partida o acta de matrimonio es el documento público que de manera fehaciente prueba el estado civil de casado de una persona. Cabe precisar que el estado civil de las personas no es un acto inscribible en los Registros que forman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, sino Reniec. La consignación del estado civil en las partidas registrales del Registro de Predios es relevante para efectos de definir si un bien tiene la calidad de propio o social.

8. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

**"Art. 15.- Rectificación de la calidad del bien**

*Quando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.*

*Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos".*



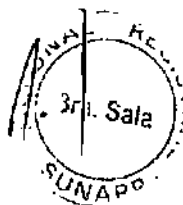
9. El precepto legal invocado plantea lo siguiente:



- a) Uno de los cónyuges manifiesta un estado civil distinto al que le corresponde, vale decir, declara ser soltero cuando en realidad es casado.
- b) Como consecuencia de su declaración, inscribe a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social.

La consecuencia normativa del citado precepto es la siguiente:

Si en la realidad se han verificado las premisas a) y b), procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, siempre que se presente el título otorgado por el cónyuge que no ha intervenido en dicho acto, insertando o adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio respectiva.



La norma también regula la sola rectificación del estado civil en mérito de la partida de matrimonio correspondiente.

**10.** Ahora bien, la referida exigencia del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se sustenta en el artículo 315 del Código Civil. Esta norma establece:

*"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".*

Así, para los actos de adquisición de inmuebles a favor de la sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges. En consecuencia, para la rectificación de la calidad del bien que fue adquirido por uno de los cónyuges, con el objeto que conste inscrito a favor de la sociedad conyugal, se requiere que intervenga el cónyuge que no intervino originariamente, manifestando su voluntad de adquirir el inmueble.

Por ello, la norma registral exige título otorgado por el cónyuge que no intervino, o por sus sucesores en caso de haber fallecido, para que proceda la rectificación de la calidad de bien.

**11.** En este caso, lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble, manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble, tal como se reconoce en el artículo 14 del mismo Reglamento<sup>1</sup>.

**12.** De otro lado, existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir

<sup>1</sup> Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges: 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 sí o mediante representación.

durante el matrimonio:

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 patrimonio, 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 otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

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, según se desprende del artículo 301 del Código Civil<sup>2</sup>.

Los bienes sociales tienen naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, conforme se ha indicado, el hecho de constituir una sociedad de gananciales, no obsta para que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, pues así lo señala el Código Civil en su artículo 302 al prescribir los supuestos en el que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad.

Así, son bienes propios de cada cónyuge, entre otros, conforme el 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 aquella.**
- 3.- Los que **adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.**

Conforme el artículo 310, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiere 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 autos e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste valor del suelo, abonándose a éste el valor del suelo.

Por último, cabe señalar que conforme el inciso 2) del artículo 311 del código sustantivo, para la calificación de los bienes rigen las reglas siguientes: "(...) 2. *Los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que se sustituyeron o subrogaron. (...)*".

<sup>2</sup> **Artículo 301.-** En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.







13. Ahora bien, el artículo 299 del Código Civil señala que cualquier régimen patrimonial (de separación de patrimonios o de sociedad de gananciales) comprende tanto los bienes que los cónyuges tenían antes de entrar aquél en vigor como los adquiridos por cualquier título durante su vigencia. Ello, sin perjuicio que en el régimen de sociedad de gananciales, conforme se ha indicado, pueden coexistir bienes propios y bienes sociales. El haber celebrado matrimonio bajo el régimen de sociedad de gananciales no convierte a todos los bienes en sociales, pues –por ejemplo- conforme lo establece el inciso 3 del artículo 302 antes citado, son bienes propios los adquiridos durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito, como en el supuesto de los bienes adquiridos por sucesión intestada.

El que existan bienes propios en el régimen de sociedad de gananciales implica que cada cónyuge conserva libremente su administración y puede disponer de ellos o gravarlos, de conformidad con el artículo 303<sup>3</sup> del mismo Código.



14. En el presente caso, de la revisión del asiento C00001 de la partida electrónica N° 11340480 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que el predio *submateria* fue independizado de la ficha matriz N° 1207456, que proviene de fojas 159 del tomo 204 y continúa en la partida electrónica N° 49020886 del mismo Registro, a favor de José Manuel Perales Ravines y su cónyuge Amelia Camacho Higinio de Perales, Flor de María Sánchez Vera de Mejía y Patricia Mejía Sánchez, advirtiéndose que la titularidad de las acciones y derechos que sobre el inmueble le corresponden a Patricia Mejía Sánchez proviene de la sucesión intestada del causante Hermógenes Antonino Mejía Vera, inscrita en el asiento 2-c) de la mencionada ficha matriz N° 1207456, mediante la cual Miguel Hermógenes Mejía Puente, Flor de María Sánchez Vera de Mejía y Patricia Mejía Sánchez adquirieron los derechos y acciones que sobre el predio correspondían a dicho causante.

Asimismo, en el asiento C00002 de la partida electrónica N° 11340480 del Registro de Predios de Lima consta inscrita la adjudicación por división y partición de acciones y derechos, que celebran la sociedad conyugal conformada por José Manuel Perales Ravines y Amelia Camacho Higinio de Perales, a favor de Flor de María Sánchez Vera Viuda de Mejía y Patricia Mejía Sánchez, mediante la cual estas últimas adquieren en su integridad el dominio del inmueble en partes iguales, según escritura pública del 22/8/2006 otorgada ante el notario de Lima Óscar Leyton Zárate.

Revisado el título archivado N° 433980 del 28/8/2006, que diera mérito al asiento C00002 antes referido se aprecia que en la escritura pública del 22/8/2006 otorgada por la sociedad conyugal conformada por José Manuel Perales Ravines y Amelia Camacho Higinio de Perales, y por Flor de María Sánchez Vera Viuda de Mejía y Patricia Mejía Sánchez, ante el notario de Lima Óscar Leyton Zárate, se estableció lo siguiente:

*(...) Primero: Los otorgantes son copropietarios, en un número de 50% (cincuenta por ciento) de acciones y derechos la sociedad conyugal José Manuel Perales Ravines y Amelia Camacho Higinio de Perales y en un número de 25% (veinticinco por ciento) de acciones y derechos cada una, la señora Flor de María Sánchez Vera viuda de Mejía y la señorita Patricia Mejía Sánchez, de los inmuebles siguientes:*

<sup>3</sup> Artículo 303.- Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

1. Inmueble multifamiliar y de comercio, sito en Jirón Rosendo Vidaurre número 459 - 459 "A", distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida número 11340484 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

2. Casa habitación de una sola planta sito en Jirón Rosendo Vidaurre número 461 -463, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida número 11340480 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



**Segundo:** Por convenir a sus derechos e intereses, los otorgantes amparados en lo establecido por el artículo 983 del Código Civil, han decidido poner fin al régimen de copropiedad que mantienen sobre los inmuebles mencionados en la cláusula anterior y proceder a la división y partición de dicha copropiedad y de dichos inmuebles, cediendo los derechos y acciones que tienen sobre el inmueble que no se les adjudica, a cambio del derecho que adquieren y se les cede sobre el inmueble que se les adjudica; conviniendo en repartirse y adjudicarse los referidos inmuebles y sus acciones y derechos correspondientes, de la manera y en el valor siguiente:

(...)

2. Para la señora Flor de María Sánchez Vera viuda de Mejía y para la señorita Patricia Mejía Sánchez se les adjudica las acciones y derechos del inmueble (...) inscrito en la partida Nº 11340480 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en un número de 50% (cincuenta por ciento) de dichas acciones y derechos de este inmueble para cada una; valorizándose este inmueble para efectos registrales en la suma de S/. 36,364.34 (treintiséis mil trescientos sesenticuatro nuevos soles con treinticuatro céntimos) y la adjudicación efectuada en S/. 18,182.17 (dieciocho mil ciento ochentidós nuevos soles con diecisiete céntimos).

(...)"

15. En tal sentido, se advierte que los copropietarios de los predios inscritos en las partidas electrónicas Nº 11340484 y Nº 11340480 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con el artículo 983 del Código Civil, convinieron en poner fin al régimen de copropiedad que mantienen sobre los inmuebles antes mencionados, y proceder a la división y partición de dicha copropiedad, cediendo los derechos y acciones que tienen sobre el inmueble que no se les adjudica, a cambio del derecho que adquieren y se les cede respecto del inmueble que se les adjudica.

Al respecto, el artículo 983 del Código Civil establece que: "Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden los que se le adjudican". Esto es, en dicha cesión no hay transferencia de dinero sino de bienes.

16. Si bien es cierto, que a la fecha de la adjudicación por división y partición del predio *submateria* (22/8/2006), Patricia Mejía Sánchez se encontraba casada con Eduardo Teodoro Bracamonte Álvarez, conforme consta de la copia certificada por RENIEC del acta de matrimonio del 18/9/1995 presentada, estado civil que ha sido rectificado conforme aparece



en el asiento C00003 de la partida registral N° 11340480 del Registro de Predios de Lima; cabe indicar que el hecho de que se pruebe que la celebración del matrimonio antecede a la fecha de adquisición del predio no resulta suficiente para rectificar la calidad del bien, de bien propio a bien social, toda vez que la titularidad de las acciones y derechos que sobre el inmueble le corresponden a Patricia Mejía Sánchez provienen de la sucesión intestada del causante Hermógenes Antonino Mejía Vera, inscrita en el asiento 2-c) de la mencionada ficha matriz N° 1207456; por lo que, al haberse adquirido el bien a título gratuito, es decir, no existiendo contraprestación alguna por parte de la sociedad conyugal de la cual forma parte la adquirente, en ese sentido el bien tiene calidad de propio.

17. En ese orden de ideas, no resulta suficiente determinar que un bien fue adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales para concluir que se trata de un bien común de la sociedad pues, conforme a lo previsto por el artículo 302 del Código Civil, durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, pueden adquirirse bienes en calidad de propios, tal como ocurre cuando se adquieren bienes a título oneroso siempre que la causa de la adquisición ha precedido al régimen de gananciales (inciso 2) o se adquieran bienes a título gratuito (inciso 3), como ocurrió en el presente caso.

En tal sentido, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima.

18. Conforme lo argumentado, el haber señalado en la escritura pública que la adjudicación se valcriza en S/. 18,182.17 nuevos soles, no quiere decir que hubo transferencia de dinero como señala el apelante, sino que es un valor fijado únicamente para efectos registrales, vale decir, para el pago de los derechos registrales. Por lo tanto, que la división y partición del bien propio se haya producido durante la vigencia de la sociedad de gananciales, no cambia la naturaleza del bien; no procediendo consignar el nombre del cónyuge en el asiento registral, porque ello llevaría a considerar que el predio en el porcentaje que le corresponde a Patricia Mejía Sánchez es social, lo cual como se ha analizado no se condice con lo inscrito ni con las normas legales citadas.

Interviene como Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 050-2014-SUNARP/PT del 18/2/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. **RESOLUCIÓN.**

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral



  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2014/994948-2013.doc