



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 18 de setiembre del 2023

APELANTE : **FERMÍN ANTONIO ROSALES SEPÚLVEDA** (En
reemplazo de la notaria Mónica Margot Tambini Ávila)

TÍTULO : **N.° 1652844 DEL 08.06.2023**

RECURSO : **N.° A0744932 DEL 14.07.2023**

REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**

ACTO : **LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

SUMILLA :

**INSCRIPCIÓN DE LIQUIDACIÓN COMO CONSECUENCIA DEL
FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

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 puede efectuarse en mérito a la partida de defunción o la de la anotación sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales; sin embargo, nada obsta para que acceda al Registro la liquidación pactada en instrumento público por el cónyuge supérstite y los herederos de la causante.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Conforme al principio de legitimación, el contenido de los asientos registrales se presume válido y exacto, mientras no sean rectificadas, cancelados en sede administrativa en los supuestos así establecidos o declarados inválidos por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; por lo tanto, la calificación registral se realiza sobre la base de lo que aparece en la partida registral, en tanto, su contenido no sea modificado por título posterior.

PACTO DE INDIVISIÓN

Los herederos pueden pactar la indivisión total o parcial de la herencia; el estado de indivisión también se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad, en lo que no estuviera previsto.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción en las



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

partidas N° 11059202 y N° 07025622 del Registro de Predios de Lima, de la liquidación de sociedad de gananciales celebrada por José Raymundo Fort Laguardia, “EL OTORGANTE” y los sucesores de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort (José Raymundo Fort Laguardia, María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina) “LA SUCESIÓN INDIVISA”, así como el pacto de indivisión en relación a los referidos inmuebles.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 4806 del 26.09.2022 otorgada ante Rulbi Juana Vela Velásquez en reemplazo de la notaria pública de Lima, Mónica Margot Tambini Ávila.
- Escrito de subsanación del 03.03.2023.
- Escrito que contiene el recurso de apelación suscrito digitalmente por el notario público, Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, en reemplazo de la notaria Mónica Margot Tambini Ávila.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, José Noriega Ulfe, en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

“Se reiteran las observaciones pendientes de subsanación:

Actos: Transferencias y Pactos de Indivisión

1. A calificación se presentó la escritura pública de liquidación de sociedad de gananciales y pacto de indivisión de los inmuebles registrados en las partidas N° 07025622 y 11059202 del Registro de Predios. Y habiéndose registrado en ambas partidas la transferencia por sucesión intestada de la ex cónyuge Carmen María Cecilia Bellina Puch, se tiene que el régimen de sociedad de gananciales conforme al numeral 5 del Art. 318^o del Código Civil, feneció con la muerte de la cónyuge. Estando a lo expuesto, en ambas partidas existe un régimen de copropiedad, por lo que no procede registrar una liquidación de sociedad de gananciales.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

1.1 De ser el caso, los copropietarios deberán determinar la alícuota que le corresponde a cada uno, mediante instrumento público aclaratorio.

* Entiéndase en relación a lo normado por el Art. 105° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en estricto ya no procede la adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales.

2. Si bien en principio, se tuvo que el inmueble registrado en la partida N° 11059202 era un bien propio del titular José Raymundo Fort Laguardia, conforme al asiento C00002 de la partida N° 11059202 en fecha posterior, se adjudicó el inmueble a favor de la sociedad conyugal integrada por José Raymundo Fort Laguardia y Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort; por lo que el inmueble: terreno y edificación tiene la calidad de bien social.

- Con respecto a la observación formulada en el punto 2) se reitera la misma, por cuanto consta en el asiento C00002 de la PE. 11059202 que la sociedad conyugal es la propietaria del inmueble en virtud de la intervención de la cónyuge en la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00002 de la partida citada.

Asimismo, es necesario señalar que si bien efectivamente mediante CCLVI Pleno se precisó el precedente pleno CCXX en el sentido que “este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros...”, sin embargo dicha precisión es de fecha 01.04.2022, es decir de fecha posterior a la extensión del asiento C00002, por lo que no le es aplicable.

3. Para registrar el pacto de indivisión, conforme al Art. 993° del Código Civil, se requiere la intervención de todos los copropietarios. Sin embargo, los únicos que manifestaron su voluntad fueron los integrantes de la sucesión indivisa, mas no el copropietario José Raymundo Fort Laguardia.

* Entiéndase que en la sucesión indivisa, ya está determinada quienes son los copropietarios que fueron declarados herederos de la causante.

3.1. Sírvase tener presente que conforme al Principio de Especialidad, para registrar un pacto de indivisión sobre una edificación, conforme al Art. 2015° del Código Civil, previamente deberán independizarse y/o identificarse plenamente las unidades inmobiliarias que se afectan.

4. Se omitió insertar la cláusula novena de la minuta. De estar redactada en esos términos, sírvase adjuntar copia certificada de la minuta, conforme al minutario respectivo.

* Conforme el Art. 85° del Decreto Legislativo N° 1049, es el Notario, quién debe dar fe de la integridad del parte.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

5. Sírvase aclarar respecto de la valorización de cada una de las alícuotas materia de adjudicación que constan en la cláusula quinta del instrumento público presentado.

* Sobre este punto conviene en precisar que no existe bienes de la sociedad conyugal por cuanto la misma feneció con el fallecimiento de la cónyuge por lo que existe un régimen de copropiedad, por lo que debe valorizarse las alícuotas materia de transferencia.

Sírvase subsanar conforme al Art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049.

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

Derechos Pendientes de Pago S/ 42.00 (Sujeto a modificación después del reingreso)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Respecto a la primera observación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 318 inciso 5) del Código Civil, prevé que el régimen de Sociedad de Gananciales se extingue por muerte de uno de los cónyuges. En ese sentido, el régimen de Sociedad de Gananciales imperante entre los cónyuges JOSÉ RAYMUNDO FORT LAGUARDIA y su esposa CARMEN MARÍA CECILIA BELLINA PUCH, se extinguió el día del fallecimiento de la precitada cónyuge, por lo cual debe procederse a liquidar la sociedad de gananciales, esto es efectuar un inventario de los bienes comunes, pagar las obligaciones sociales y las cargas, para luego dividirse el remanente entre el cónyuge supérstite y los respectivos herederos.

Por lo que, el acto rogado se ajusta estrictamente a lo previsto en los artículos 320 a 323 del Código Civil.

- Respecto a la segunda observación: Del antecedente registral consistente en el Asiento C0002 de la partida electrónica N° 07025622 del Registro de Predios de Lima, se advierte que obra la Declaratoria de Fábrica a que hace referencia el Asiento B0002 (esto es la modificación y remodelación de la edificación inscrita en la precitada partida registral, tal y como lo consigna expresamente la introducción del precitado Asiento Registral), interviniendo JOSÉ RAYMUNDO



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

FORT LAGUARDIA y su cónyuge CARMEN MARÍA CECILIA BELLINA PUCH DE FORT, motivo por el cual dicha modificación y remodelación de la edificación (mas no el terreno) tiene la calidad de BIEN SOCIAL de dicha Sociedad Conyugal, de conformidad lo previsto en el segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil.

- Ahora bien, la Resolución del Tribunal Registral No. 082-2022-SUNARP/PT, que deja sin efecto el acuerdo aprobado en el Pleno CXXI respecto a la calidad de bien social de la ampliación de fábrica, y dispone como PRECEDENTE DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, que en los casos de ampliación, modificación y remodelación (como el que figura en el Asiento B0002 de la precitada Partida Registral), NO ES DE APLICACIÓN el criterio que dichas obras efectuadas sobre terreno propio de unos cónyuges, conviertan a TODO el inmueble en bien social. Por lo que únicamente la modificación y remodelación de la edificación a la que hace referencia el Asiento B0002 de la precitada partida registral -y no el terreno-, es de propiedad de la Sociedad Conyugal JOSÉ RAYMUNDO FORT LAGUARDIA y su cónyuge CARMEN MARÍA CECILIA BELLINA PUCH DE FORT; consecuentemente, el acto jurídico objeto de rogatoria es congruente con dichos antecedentes.
- Por otro lado, el que el Registrador Público refiere que lo dispuesto por la Resolución del Tribunal Registral No. 082-2022-SUNARP/PT, que deja sin efecto el acuerdo aprobado en el Pleno CXXI respecto a la calidad de bien social de la ampliación de fábrica, no sería aplicable al presente caso por ser de fecha posterior a la extensión del Asiento C00002 de la precitada partida registral, argumento que carece de sustento jurídico alguno, pues lo que es materia de calificación es el acto jurídico del año 2022, y no el inscrito en el Asiento C0002.
- Respecto a la tercera observación: Se debe tener presente que el Registrador Público está confundiendo el pacto de indivisión entre los integrantes de una Sucesión, con el pacto de indivisión entre propietarios.
- Efectivamente, el artículo 847 del Código Civil, prevé que los herederos pueden pactar la indivisión total o parcial de la herencia por el mismo plazo establecido en el artículo 846 y también renovarla. Así, el artículo 848 de la misma norma, prevé que la indivisión surte efectos contra terceros, sólo desde que es inscrita en el registro correspondiente.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

- Es el caso, que el pacto de indivisión materia de rogatoria, es el celebrado entre los integrantes de la SUCESIÓN INDIVISA CARMEN MARÍA CECILIA BELLINA PUCH DE FORT y no entre la totalidad de los copropietarios de los precitados inmuebles, no requiriendo en consecuencia que éstos intervengan en dicho acto jurídico.
- De lo anteriormente expuesto, se colige el error incurrido por el Registrador Público al confundir el pacto de indivisión entre los integrantes de una Sucesión al que hace referencia el artículo 847 del Código Civil, con el pacto de indivisión entre copropietarios.
- Respecto a la cuarta observación: Conforme se aprecia de la escritura pública materia de rogatoria, la misma **contiene un escaneado completo de la minuta que ha dado origen a la misma, apreciándose que sus otorgantes han omitido voluntariamente consignar una cláusula novena, no existiendo en consecuencia una omisión en la referida escritura pública.** Por lo que, de conformidad con lo previsto en los artículos 168 y 1362 del Código Civil, se evidencia que la regla de interpretación de la voluntad de las partes y la común intención de éstas, será lo que se encuentra expresamente contenido en dicho acto jurídico y no en sus ausencias.
- Respecto a la quinta observación: Los artículos 13 y 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, prevén que tratándose de transferencias de cuotas ideales, deberá consignarse el precio o la valorización respectiva.
- En el presente caso, conforme a la cláusula quinta del acto jurídico materia de rogatoria, se trata de la división por mitad del remanente de bienes sociales y al que hace referencia el segundo párrafo del artículo 323 del Código Civil, tras la disolución mortis causa del matrimonio conformado por JOSÉ RAYMUNDO FORT LAGUARDIA y su cónyuge CARMEN MARÍA CECILIA BELLINA PUCH DE FORT, y la subsecuente liquidación del régimen patrimonial de sociedad de gananciales, imperante en dicho matrimonio.
- Siendo ello así, se evidencia que no ha existido transferencia alguna de cuotas ideales entre copropietarios y al que hacen referencia los artículos 13 y 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino una distribución a favor del cónyuge supérstite del 50% de los bienes sociales que conformara la sociedad de gananciales imperante en su matrimonio, y el otro 50% a favor de los herederos de la cónyuge causante. Por lo que no corresponde exigir a los otorgantes el señalar valorización alguna de los precitados bienes.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

- Por lo anterior, solicitamos que se revoquen las observaciones formuladas.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

- **En el Tomo 406 foja 391 - 394 que continúa en la ficha 1682134 y continúa en la partida registral N.° 11059202** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio urbano ubicado en la Avenida Javier Prado N° 2378 y calle Clemente X, antes calle Oviedo N° 285 – 291 - 295, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
 - ❖ En el asiento 1 del Tomo 406 foja 391 corre inscrita la independización del inmueble a favor de su propietaria Ana Laguardia Achútegui de Zender.
 - ❖ En el asiento 2 del Tomo 406 foja 391 consta inscrita una construcción de dos plantas.
 - ❖ En el asiento C00001 corre inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de Ana Laguardia Achútegui viuda de Zender, a favor de su heredero José Raymundo Fort Laguardia.
 - ❖ En el asiento B00001 se registró la ampliación de fábrica sobre el inmueble.
 - ❖ En el asiento B00002 se registró la modificación y remodelación de fábrica sobre el inmueble.
 - ❖ En el asiento C00002 consta la adjudicación a favor de la sociedad conyugal José Raymundo Fort Laguardia y Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort, por haber intervenido en la declaratoria de fábrica.
 - ❖ En el asiento C00003 corre inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort, a favor de sus herederos: José Raymundo Fort Laguardia, en calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos: María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina.
- **En el Tomo 322 foja 271 – 276 que continúa en el Tomo 2023 foja 635, 636 y 643, y continúa en la partida registral N.° 07025622** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio urbano ubicado



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

en la Avenida Pardo N° 1200 y 1220, Calle 27 de noviembre N° 125 - 129, del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- ❖ En el asiento 14 del Tomo 2023 fojas 643 corre inscrito el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por José Raymundo Fort Laguardia y Carmen María Cecilia Bellina Puch.
- ❖ En el asiento C00001 corre inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Carmen María Cecilia Bellina Puch, a favor de sus herederos: José Raymundo Fort Laguardia, en calidad de cónyuge supérstite, y sus hijos: María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Noelia Katherine Carbajal Valdez. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Procede la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales pactada por el cónyuge supérstite y los sucesores de la causante?
- ¿Es admisible la solicitud que se sustenta en el cuestionamiento a la calificación positiva efectuada por el registrador respecto a la calidad de bien social producida por la declaratoria de fábrica o su modificación?
- ¿Es atendible la solicitud de inscripción del pacto de indivisión sobre los bienes que comprenden la masa hereditaria?

VI. ANÁLISIS

1. En el matrimonio pueden existir dos regímenes patrimoniales denominados el régimen de sociedad de gananciales y el régimen de separación de patrimonios, conforme lo regula el artículo 295 y siguientes del Código Civil.

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



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

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 han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

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 inscribirla en el Registro Personal.

2. En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad de gananciales. Los bienes propios de cada cónyuge están enumerados taxativamente en el artículo 302 del Código Civil, entre los que se encuentran los que cada cónyuge aporte al iniciarse el régimen, los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito, entre otros supuestos. Respecto a los bienes propios cada cónyuge conserva la libre administración y puede disponer de ellos o gravarlos.

Los bienes de la sociedad de gananciales (bienes sociales) son todos los no comprendidos en el artículo 302 del Código Civil, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. Los bienes sociales son bienes de la sociedad de gananciales, la misma que constituye un patrimonio autónomo, esto es, los bienes sociales no pertenecen a los cónyuges en copropiedad sino que le pertenecen a la sociedad de gananciales.

Así, durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales cada cónyuge no es propietario de una cuota ideal de los bienes sociales, ni puede individualmente disponer de cuota ideal alguna de los bienes sociales.

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.

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

3. Cabe tener en cuenta que, 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.

4. El artículo 298 del Código Civil señala que, producido el fenecimiento de un régimen patrimonial, se debe proceder necesariamente a su liquidación¹.

En cuanto a la liquidación del régimen de sociedad de gananciales tenemos que la forma que las partes empleen dependerá de la causa que la ha originado, así, por ejemplo, si se trata de una sustitución voluntaria del régimen patrimonial de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, la forma exigida será la escritura pública, ello a tenor de lo exigido por el artículo 296² del Código Civil.

Agrega el artículo 319 del mismo Código:

“Artículo 319.- Fin de la Sociedad

¹ Artículo 322.- Liquidación de la sociedad de gananciales

Realizado el inventario, se pagan las obligaciones sociales y las cargas y después se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedaren.

Artículo 323.- Gananciales

Son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos indicados en el artículo 322°. Los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos (...).

Artículo 324.- Pérdida de gananciales

En caso de separación de hecho, el cónyuge culpable pierde el derecho a gananciales proporcionalmente a la duración de la separación.

² Artículo 296.- Sustitución del Régimen Patrimonial

Durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción.

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

Para las relaciones entre los cónyuges se considera que el fenecimiento de la sociedad de gananciales se produce en la fecha de la muerte o de la declaración de muerte presunta o de ausencia; en la de notificación con la demanda de invalidez del matrimonio, de divorcio, de separación de cuerpos o de separación judicial de bienes; y en la fecha de la escritura pública, cuando la separación de bienes se establece de común acuerdo. En los casos previstos en los incisos 5 y 12 del Artículo 333, la sociedad de gananciales fenecce desde el momento en que se produce la separación de hecho.

Respecto a terceros, el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el registro personal.” (Resaltado nuestro).

Entonces, conforme a lo previsto por el artículo 296 concordante con el 319 del Código Civil, los cónyuges durante el matrimonio pueden por conveniencia pasar alternativamente de un régimen patrimonial a otro, bastando solamente que otorguen escritura pública, y para las relaciones entre ellos, el régimen social se considera fenecido en la fecha de ésta, y respecto a terceros se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el Registro. De originarse el fenecimiento de la sociedad por fallecimiento de alguno de los cónyuges, se considerará la fecha de dicho acontecimiento.

5. Ahora, fenecido el régimen de sociedad de gananciales se debe:
 - Realizar un inventario valorizado de todos los bienes, tanto de los bienes propios de cada cónyuge como de los bienes sociales (Art. 320 CC).
 - Pagar las obligaciones sociales y las cargas (Art. 322 del Código Civil).
 - Reintegrar a cada cónyuge los bienes propios a cada uno luego de pagadas las obligaciones sociales y las cargas (Art. 322 del Código Civil).
 - Y finalmente tendrán la calidad de gananciales los bienes remanentes luego de efectuar los pasos anteriormente señalados (Art. 323 del Código Civil).
 - Los gananciales son los bienes remanentes después de efectuados los pasos anteriormente señalados, y se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos (Art. 323 del Código Civil).



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

Como vemos, la valorización sí forma parte del procedimiento que se debe seguir una vez fenecido el régimen de la sociedad de gananciales como acto previo.

Además, se entiende del artículo 323 del Código Civil que la forma de división por mitades de los bienes remanentes no es imperativa, pues las partes podrían válidamente establecer una forma distinta de distribución.

6. Con relación al tema, el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, regula la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales de la siguiente manera:

Artículo 105.- Documento que da mérito a la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales

La inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior debe verificarse que se haya inscrito previamente el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

Es decir, para la inscripción de la adjudicación de bienes como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales o de la división y partición, solamente se requiere como acto previo la inscripción del fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales.

No ocurre lo propio en el supuesto de fenecimiento de sociedad de gananciales por fallecimiento de uno de los cónyuges; dado que, el RIRP no ha regulado este supuesto.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

7. Al respecto, esta instancia adoptó en el LXXXVII Pleno³, el siguiente 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 16/02/2012.

Dicho precedente fue precisado en el CIX Pleno⁴ del Tribunal Registral, mediante el siguiente acuerdo:

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”.

Asimismo, posteriormente con referencia a lo acordado en los Plenos antes referidos, en el CXV Pleno⁵ se tomó el siguiente acuerdo:

³ Sesión ordinaria presencial realizada el día 13 de abril de 2012. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de mayo de 2012.

⁴ Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013.

⁵ Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

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”.

(Resaltado nuestro).

Ahora bien, en el CCLXXIV Pleno⁶ del Tribunal Registral, los criterios antes mencionados, se aprobaron como precedentes de observancia obligatoria, bajo el siguiente tenor:

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

⁶ Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 13 y 14 de abril de 2023.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales”. (Énfasis agregado).

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”. (Énfasis agregado).

De lo acotado podemos concluir que la consecuencia de la extinción del régimen de sociedad de gananciales, cualquiera fuese su causa conforme a lo establecido en el Código Civil, - en el caso que nos convoca: deceso de uno de los cónyuges -, es que los bienes adquieren el estado de copropiedad.

Entonces, estamos frente a un estado jurídico diferente del existente cuando aún estaba vigente el régimen de sociedad de gananciales, en el cual la división y partición no era permitida. En estricto estamos ante una situación de copropiedad.

Ahora bien, el fallecimiento de uno de los cónyuges produce el fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales; y en este supuesto basta la presentación de la partida de defunción o la inscripción en el registro de testamentos y sucesiones intestadas, para que el cónyuge pueda disponer del 50% de sus cuotas ideales.

8. En el caso materia de análisis, podemos advertir que con el fallecimiento de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort (acaecido



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

el 08.06.2019) ha fenecido la sociedad de gananciales, dando lugar a partir de ese momento al régimen de copropiedad de los bienes adquiridos bajo la vigencia de la sociedad de gananciales.

En concordancia con lo anterior, se aprecia que en los asientos C00001 de la partida N° 07025622 y C00003 de la partida N° 11059202 obra inscrita la transferencia por sucesión intestada de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort, adquiriendo sus sucesores - José Raymundo Fort Laguardia, María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina- los derechos que le correspondían en los indicados inmuebles.

Sin embargo, si bien para la determinación de los derechos correspondientes a los gananciales del cónyuge supérstite, a tenor de lo dispuesto en los precedentes descritos, bastaba la presentación de la partida de defunción o la verificación de la respectiva sucesión intestada, no existe norma que prohíba la inscripción del acto por el cual se materializa de forma expresa la liquidación de sociedad de gananciales que se ha pactado en la escritura pública N° 4806 del 26/09/2022; por lo cual, debe tener acogida registral; dado que, nada obsta su inscripción.

En tal sentido, para la inscripción del acto rogado se debe considerar la liquidación efectuada por el cónyuge supérstite José Raymundo Fort Laguardia y la sucesión de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort (compuesta por José Raymundo Fort Laguardia, María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina); por medio de la cual, se ha adjudicado el 50% de derechos para cada uno.

Consecuentemente, corresponde **revocar** la observación contenida en el **numeral 1**, así como lo indicado en el **numeral 1.1**.

9. Ahora, respecto a la valorización del bien, esta instancia ha señalado en las Resoluciones N° 1196-2013-SUNARP-TR-L del 23/07/2013, N° 1910-2014- SUNARP-TR-L del 10/10/2014, N° 687-2016-SUNARP-TR-L del 05/04/2016 entre otras, que el valor del bien materia de adjudicación como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, no constituye un requisito del acto ni de su inscripción; por lo que no puede exigirse un requisito no previsto en la norma.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

La formación del inventario valorizado de los bienes a que se refiere el artículo 320 del Código Civil es un paso previo a la liquidación y adjudicación del bien, pero que no resulta exigible que sea presentado para la inscripción del acto rogado.

Asimismo, se ha tenido en cuenta que tratándose de actos que tienen existencia propia independiente de su valorización, no se puede exigir que se establezca una valorización para efectos del cobro de derechos registrales, pues estos tienen la calidad de tributos y, por lo tanto, se aplica el principio de legalidad. No existiendo norma que faculte al Registrador a exigir la valorización de los inmuebles para la inscripción de la adjudicación en el Registro de Predios, pues no constituye requisito del acto ni de su inscripción, se debe considerar como acto no valorado y cobrarse los derechos que la norma establece en estos casos.

En ese sentido en el CCL pleno⁷ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS EN ADJUDICACIÓN DE BIENES COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES O DE LA PARTICIÓN ENTRE COPROPIETARIOS

No es requisito de la adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o de la partición entre copropietarios valorizar los bienes. En consecuencia, se debe liquidar como acto invalorado, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 1917-2020-SUNARP-TR-L, N° 035-2021-SUNARP -TR-L, N° 165-2021-SUNARP-TR.

Como antecedente, criterio similar fue aprobado como acuerdo en el Pleno 46 del Tribunal Registral; asimismo, se tuvo en cuenta para adoptar el precedente antes transcrito que el valor de los bienes adjudicados como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o la partición entre copropietarios no constituye un

⁷ Sesión ordinaria modalidad virtual realizada el día 3 de diciembre de 2021.

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

requisito de validez del acto, a diferencia por ejemplo de una compraventa o de una donación.

En ese sentido, no corresponde requerir la valorización de los derechos materia de adjudicación por liquidación de sociedad de gananciales; razón por la cual, **se revoca el numeral 5 de la observación.**

10. Con relación a la observación contenida en el numeral 2, respecto a la calidad de bien social del inmueble inscrito en la partida N° 11059202 del Registro de Predios de Lima y no sólo de la edificación, debemos analizar el contexto normativo que se encontraba vigente al momento de la inscripción registral, así como los antecedentes registrales del indicado inmueble.

Como se desprende del rubro IV, antecedentes registrales de la presente resolución, se advierte que el dominio del inmueble inscrito en la partida N° 11059202 del Registro de Predios de Lima se encontraba inscrito a favor de José Raymundo Fort Laguardia, en calidad de bien propio.

Sin embargo, posteriormente, en el asiento B00002 se inscribió la modificación y remodelación de la declaratoria de fábrica del inmueble, desprendiéndose del asiento C00002, que los titulares declararon que dicha modificación fue realizada dentro de la vigencia del matrimonio conformado por Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort y José Raymundo Fort Laguardia, pasando la totalidad del predio (terreno y edificación) a favor de la mencionada sociedad conyugal.

Así, es preciso destacar que a la fecha de la inscripción de la modificación y remodelación de fábrica se encontraba vigente el derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN del 28.08.2008, en cuyo artículo 50K, establecía lo siguiente:

“Artículo 50K.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

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 solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.” (Resaltado nuestro).

Es decir, de acuerdo a las disposiciones vigentes a la fecha de la inscripción de los asientos B00002 y C00002 de la partida N° 11059202, toda declaratoria de fábrica en la cual intervenía una sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales, edificada sobre un terreno propio de uno de ellos, pasaba al dominio de dicha sociedad conyugal, por el solo mérito de la declaratoria de fábrica, extendiéndose dicha propiedad al suelo, de tal modo que, terreno y edificación constituyen un bien social, salvo que, se acreditara que el bien mantenía la calidad de propio.

Sobre el particular, debemos señalar que 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 modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”. Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil⁸ y numeral VII del

⁸ Artículo 2013.- Principio de legitimación.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁹, 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, o se cancele por suplantación o falsedad documentaria.

En ese sentido, los asientos B00002 y C00002 se encuentran legitimados y gozan de plenos efectos mientras no sean rectificadas por título posterior o declarada su invalidez por los mecanismos que correspondieran. Por lo que, no cabe dudas que el inmueble (en su conjunto) inscrito en la partida N° 11059202 del Registro de Predios de Lima, es un bien social, al margen que las disposiciones o los criterios jurisprudenciales vinculantes sobre las cuales se extendió la titularidad del mismo, no se encuentren vigentes en la actualidad.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo antes expuesto esta instancia advierte que, en el caso del predio inscrito en la partida N° 11059202, la liquidación presentada comprende la adjudicación del cincuenta por ciento (50%) de los derechos correspondientes a la edificación que se ha construido sobre el inmueble a favor de “EL OTORGANTE” y de la “SUCESIÓN INDIVISA”; es decir, únicamente se ha considerado para la adjudicación a la edificación sobre el terreno; sin embargo, tal como se ha explicado anteriormente, al haberse registrado el dominio de la sociedad conyugal, este incluye al terreno y a la edificación, no siendo bienes separables dominialmente en este caso; por lo cual, no procede la inscripción de la liquidación únicamente sobre la fábrica.

Cabe precisar que, no consta, tampoco se ha solicitado ni presentado documentación relativa a la independización de diferentes áreas sobre el inmueble que permitieran el acceso de actos de transferencia sobre diferentes áreas (que incluyan la edificación)¹⁰.

⁹ Artículo VII.- 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 este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

¹⁰ Ello en virtud del principio de especialidad consagrado en los artículos IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y 2017-A del Código Civil, en concordancia con el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

Por lo que, se **confirma** el extremo contenido en el **numeral 2** de la observación, con las precisiones antes formuladas.

11. Respecto a lo indicado en el numeral 3, debemos considerar que de acuerdo al artículo 969 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. La copropiedad es un derecho real que se caracteriza porque el derecho de propiedad de una pluralidad de sujetos recae sobre un bien o bienes determinados que se encuentran en estado de indivisión, razón por la que, su participación respecto de los bienes se encuentra representada por cuotas que no se encuentran materializadas.

Todo bien en copropiedad pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. Ningún copropietario tiene derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna del bien. Por ello, ningún copropietario puede transferir parte material del bien, sin perjuicio de que cada copropietario pueda disponer de su cuota ideal, asimismo, pueden usar y disfrutar del bien en las condiciones que señala el artículo 974 y 976 del Código Civil, respectivamente. Para transferir parte material del bien en copropiedad, se requiere que presten su consentimiento la totalidad de copropietarios, pues conforme al inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, para disponer del bien común se requiere de unanimidad.

Asimismo, el artículo 847 del citado Código ha regulado que, los herederos pueden pactar la indivisión total o parcial de la herencia por el mismo plazo establecido en el artículo 846¹¹ y también renovarla, entonces es válido el acuerdo de indivisión que se realice sobre algunos o todos los bienes que conforman la herencia.

Así, el pacto de indivisión acordado consiste en mantener la situación de copropiedad, al amparo de lo establecido en el artículo 993 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente:

¹¹ **Artículo 846.-** El testador puede establecer la indivisión de cualquier empresa comprendida en la herencia, hasta por un plazo de **cuatro años**, sin perjuicio de que los herederos se distribuyan normalmente las utilidades.

Tratándose de explotaciones agrícolas y ganaderas se estará a lo dispuesto por la ley de la materia. Asimismo, a partir de la publicación e inscripción registral del sometimiento de la sucesión a cualquiera de los procedimientos concursales previstos en la legislación nacional se producirá la indivisión de la masa hereditaria testamentaria o intestada" (Resaltado nuestro).



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

“Plazo y efectos del pacto de indivisión

Artículo 993.- Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente.

El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

Para que produzca efecto contra terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.

Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo.”

Además de ello, se debe considera que, el artículo 845 del Código Civil contempla:

“**Artículo 845.-** El estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad, en lo que no estuviera previsto en este capítulo.”

Por lo cual, las disposiciones relativas a la copropiedad son aplicables también a la indivisión hereditaria.

12. Tomando en cuenta lo anterior, en el presente caso, del contenido de la cláusula octava de la escritura pública presentada a calificación, se desprende:

“**OCTAVO: LA SUCESIÓN INDIVISA** al amparo de lo previsto en el artículo 847 del Código Civil, pactan por el plazo máximo previsto en la ley de cuatro (04) años, **la indivisión total de los bienes a los que hace referencia la cláusula 4.1 y 4.2** del presente instrumento, pudiendo dicho plazo ser renovado cuantas veces así lo acuerden las partes, debiendo para ello mediar nuevo acuerdo en ese sentido.” (Resaltado nuestro).

Conforme a lo expuesto, podemos advertir que la voluntad expresada por las partes consiste en mantener el estado de indivisión de los bienes hereditarios habiendo participado en dicho pacto los integrantes de la denominada “SUCESIÓN INDIVISA”¹² adjudicataria del 50% de derechos; por lo cual, tratándose de un pacto celebrado únicamente

¹² Conformada por José Raymundo Fort Laguardia, María Cecilia Fort Bellina y José Martín Fort Bellina.



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

sobre los bienes que integran la herencia, resulta suficiente la participación de quienes fueron declarados herederos de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort, es decir – la sucesión indivisa – por lo tanto, no corresponde requerir la intervención de quien sería el otro copropietario de la totalidad de los inmuebles.

En ese sentido, corresponde **revocar** la observación contenida en el **numeral 3**.

Sin perjuicio de ello deberá considerarse que, una vez más el pacto de indivisión se ha realizado sobre la edificación del predio inscrito en la partida N° 11059202 y respecto de la totalidad del inmueble inscrito en la partida N° 07025622; sin embargo, corresponde reiterar que, en este caso se ha extendido el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal en mérito de la participación de la cónyuge-causante en la modificación y remodelación de la fábrica inicialmente inscrita en la partida vinculada; por lo cual, se ha producido la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo); por lo tanto, los derechos hereditarios de Carmen María Cecilia Bellina Puch de Fort recaen sobre la totalidad del inmueble inscrito en la primera partida citada y no solo en la edificación. En ese sentido, no resulta atendible la rogatoria sobre pacto de indivisión que verse solo sobre la edificación de uno de los inmuebles.

13. De la misma forma, con relación a lo indicado en el **numeral 3.1 se debe dejar sin efecto dicho extremo**, conforme al desarrollo efectuado en el fundamento 10 de la presente resolución y lo descrito en el párrafo que antecede, en el sentido que, no resulta procedente el acceso al Registro del acto rogado que recae únicamente sobre la edificación conforme se ha expresado a lo largo del análisis.

14. Con relación a la observación efectuada en el numeral 4, el registrador indica que se habría omitido insertar la cláusula novena de la minuta. Al respecto, debemos tener en cuenta que la escritura pública es el



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

instrumento público protocolar por excelencia, pues es de carácter solemne y por ende es intangible, de allí que no pueda ser alterado.

Así, el artículo 52 del Decreto Legislativo N° 1049, refiriéndose a las partes de la escritura pública, precisa que comprende: a) Introducción, b) Cuerpo; y, c) Conclusión.

En la introducción, de acuerdo al inciso d) del artículo 54 de la citada norma, el notario expresará, el documento nacional de identidad DNI y los legalmente establecidos para la identificación de extranjeros, así como la fe de conocer a los comparecientes o de haberlos identificado, según lo dispone el artículo 55.

En cuanto al cuerpo de la escritura pública, el artículo 57, establece que contendrá: **“a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente. (...)”**

Finalmente, el artículo 59, refiere que la conclusión de la escritura expresará – entre otros requisitos: “j) La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.”

Advertimos así, que las partes de la escritura pública se encuentran enlazadas y reflejan unidad de contexto, pues en la comparecencia se identifica a los otorgantes, **en el cuerpo se inserta la minuta (salvo excepciones) que refleja la voluntad de los otorgantes, la que es insertada literalmente**; y finalmente en la conclusión los otorgantes suscriben e imprimen su huella digital, en señal de conformidad del contenido del documento.

Dicho en otros términos, la minuta inserta necesariamente tiene que ser vinculada a la voluntad de los comparecientes, quienes son identificados en la comparecencia (introducción) y corroboran su intervención con la suscripción final (conclusión de la escritura pública).

Así, con relación a la ausencia de la cláusula novena, consideramos que se trata de un error en la numeración de las cláusulas, pues en cada una de las hojas insertas, se puede apreciar la existencia de las



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

firmas de los otorgantes, quienes suscriben la minuta y ratifican su voluntad en la conclusión de la escritura pública, al igual que el notario, quien da fe de la veracidad y autenticidad del documento.

En ese sentido, el error producido en la minuta no debe ser observado si de la evaluación en conjunto del documento se puede advertir que existe coherencia y congruencia entre las demás cláusulas de la misma, lo cual no hace más que confirmar que se trata de una simple equivocación en la numeración de las cláusulas que de ninguna forma podría invalidar el documento.

Consecuentemente, corresponde **revocar** el extremo contenido en el **numeral 4** de la observación.

15. Finalmente, de conformidad con el artículo 155 del RGRP el apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho; sin embargo, en este caso, tenemos que, el recurso ha sido ingresado a Secretaría del Tribunal Registral el 17/07/2023; en tanto que, el uso de la palabra ha sido solicitado en fechas 09/08/2023 y 16/08/2023 (a través de escrito derivado por la Secretaría y correo electrónico – respectivamente). Teniendo en cuenta ello, el pedido ha sido formulado claramente, fuera del plazo contemplado por el RGRP.

Cabe precisar que, en el recurso de apelación ingresado a través del SID Sunarp, no consta solicitud de programación de informe oral, siendo dicho documento intangible y de responsabilidad de la notaria encargada de su ingreso al citado Sistema, lo cual garantiza la seguridad de la documentación que ingresa al Registro y que formará parte del Archivo Registral.

En consecuencia, corresponde **declarar improcedente la solicitud de informe oral por extemporánea.**

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N°



RESOLUCIÓN N°4009-2023-SUNARP-TR

127-2023-SUNARP/PT de fecha 02.06.2023 modificada por Resolución N° 147-2023-SUNARP/PT de fecha 26.06.2023.

El presente título cuenta con prórroga para resolver aprobada mediante la Resolución N° 196-2023-SUNARP/PT del 28.08.2023.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la observación contenida en el numeral **2** (con las precisiones formuladas en el considerando 10) de la denegatoria formulada; **REVOCAR** los numerales **1, 1.1, 3** (con la precisión que consta en el considerando 12) **4 y 5; y, DEJAR SIN EFECTO** la observación referida en el numeral **3.1** conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
2. **DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporáneo el pedido de informe oral.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral