



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 456 - 2014 - SUNARP-TR-L

Lima, 07 MAR. 2014

APELANTE : ETELVINA ROJAS DE SOCUALAYA
TÍTULO : N° 11440 del 8/11/2013.
RECURSO : Escrito presentado el 4/12/2013.
REGISTRO : Predios de Satipo.
ACTO (s) : Adjudicación.
SUMILLA :



INMUEBLE CON CALIDAD DE BIEN PROPIO

"El inmueble adjudicado a título gratuito en el proceso de formalización de la propiedad informal a favor de sólo uno de los cónyuges, constituye bien propio del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 del D.S. N° 013-99-MTC, concordado con lo dispuesto en el artículo 302 inciso 3) del Código Civil. En tal sentido, no resulta necesario consignar el nombre y apellido del cónyuge de la adjudicataria en el título de adjudicación correspondiente."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 8 de la manzana A del Centro Poblado Ninabamba, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, registrado en la partida electrónica N° 11051956 del Registro de Predios de Satipo; en mérito al Título de Propiedad N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM del 20/08/2013, expedido por la Alcald(e) de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo de la Región Junín, Patricia Liliana Urruchi Chiong, a favor de Etelvina Rojas de Socualaya, otorgado al amparo de la Ley N° 28687 y su reglamento aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Satipo Eviyeney Jesús Arroyo Arellano observó el título en los siguientes términos:

"I. ANTECEDENTE REGISTRAL:

ACTO: ADJUDICACIÓN

PARTIDA INVOLUCRADA: 11051956

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

1.- Revisado el título de adjudicación presentado: Título N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM en el cual la Municipalidad Provincial de Chanchamayo adjudica el lote 08 de la manzana A del Centro Poblado Ninabamba a favor de Etelvina Rojas De Socualaya con DNI N° 19866494, se advierte que hace mención su estado civil casado, omitiéndose consignar el nombre y

apellido del cónyuge de la adjudicataria, no permitiendo el registro correcto de los datos de los beneficiarios de la adjudicación del inmueble.

SUGERENCIAS:

Se le recomienda presentar el desistimiento total de la rogatoria a fin de proceder a la devolución de los documentos presentados, a fin de ser presentado bajo nuevo asiento de presentación con las formalidades de ley.

III. CITA LEGAL:

Arts. 2011 y 2015 del CC.,

Art. 7, 9, 31, 32, 40 y 41 del TUO del RGRP.

Art. 31 P del RIRP".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Con respecto a la intervención del cónyuge Juan de Dios Félix Socualaya, sostiene que corre inscrito en la partida electrónica N° 11059375 del Registro Personal de La Merced, la sustitución del régimen patrimonial por el de separación de bienes.

- No obstante ello, resulta de aplicación lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, y en consecuencia el artículo 31 del D.S. N° 013-99-MTC, respecto de la titulación a favor de un solo cónyuge, sin perjuicio de lo normado por el artículo 319 del Código Civil.

- La emisión del título de propiedad en forma individual ha sido realizada conforme al procedimiento efectuado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, por lo que no corresponde que sea observado por el Registrador Público.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11051956 del Registro de Predios de Satipo

El predio constituido por el lote 8 de la manzana A del Sector Ninabamba, del distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, con un área de 12,223.32m², se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11051956 del Registro de Predios de Satipo, cuyo titular registral es la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

Partida electrónica N° 11059375 del Registro Personal de La Merced

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11059375 del Registro Personal de La Merced obra inscrita la sustitución del régimen patrimonial por el de separación de patrimonios de los cónyuges Etelvina Rojas de Socualaya y Juan de Dios Félix Socualaya Jiménez, en mérito a la escritura pública del 24/3/2012 otorgada ante el notario de La Merced Jorge Lazo Villanueva. (Título archivado N° 5080 del 27/3/2012).

V. 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:

- ¿Constituye bien propio un inmueble adjudicado a título gratuito en el proceso de formalización de la propiedad informal a favor de sólo uno de los cónyuges?
- Si resulta necesario consignar el nombre y apellido del cónyuge de la adjudicataria, en la adjudicación de un inmueble a título gratuito en el proceso de formalización de la propiedad informal a favor de sólo uno de los cónyuges, bajo la calidad de bien propio.



ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos: "(...) a) *confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...) d) Comprobar el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. (...)*".

En ese sentido, corresponde al Registro verificar la adecuación del título venido en grado de apelación con los antecedentes registrales, así como el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 8 de la manzana A del Centro Poblado Ninabamba, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, registrado en la partida electrónica N° 11051956

del Registro de Predios de Satipo; en mérito al Título de Propiedad N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM del 20/08/2013, expedido por la Alcalde (e) de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo de la Región Junín, Patricia Liliana Urruchi Chiong, a favor de Etelvina Rojas de Socualaya, otorgado al amparo de la Ley N° 28687 y su reglamento aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

El Registrador Público ha formulado observación, manifestando que en el título de adjudicación presentado, mediante el cual la Municipalidad Provincial de Chanchamayo adjudica el predio a favor de Etelvina Rojas de Socualaya, se ha señalado que el estado civil de la adjudicataria es el de casada, sin embargo se ha omitido consignar el nombre y apellido del cónyuge de la misma, no permitiendo el registro correcto de los datos de los beneficiarios de la adjudicación del inmueble.



Por su parte, la apelante sostiene que en el presente caso resulta de aplicación lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, y en consecuencia el artículo 31 del D.S. N° 013-99-MTC, respecto de la titulación a favor de un solo cónyuge. En tal sentido, manifiesta que la emisión del título de propiedad en forma individual ha sido realizada conforme al procedimiento efectuado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, por lo que no corresponde que sea observado por el Registrador Público. Asimismo, refiere que en la partida electrónica N° 11059375 del Registro Personal de La Merced, corre inscrita la sustitución del régimen patrimonial por la cual la adjudicataria y su cónyuge Juan de Dios Félix Socualaya han optado por el régimen de separación de patrimonios.

4. Respecto de la inscripción en mérito a acto administrativo, el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone lo siguiente:

"Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo"

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

(...)" (El subrayado es nuestro).

En el mismo sentido, el inciso d) del artículo 13 del citado Reglamento establece que:

"Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción"

En el asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

(...)

d) Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el

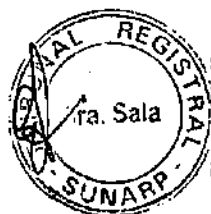


adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia, así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

(...)”. (El subrayado es nuestro).

En consecuencia, conforme las normas acotadas, deberá señalarse en el título adquisitivo la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.



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

En tal sentido, si los cónyuges deciden acogerse al régimen de separación de patrimonios y habiendo cumplido los requisitos para su validez, los bienes que adquiera cada uno de ellos tiene la condición de bien propio.

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 Civil¹.

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.

¹ Artículo 301.- En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

3.- Los que adquiriera 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 adquiriera 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.



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.

6. La Ley N° 28687 - Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, así como su Reglamento, aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA y su modificatoria D.S. N° 030-2008-VIVIENDA, ratifican la competencia de las municipalidades provinciales en materia de formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad.



Los artículos 1 y 2 del Reglamento de la Ley N° 28687 regulan la formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión u ocupación en terrenos de propiedad estatal, comprendiendo también los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo en propiedad privada.

7. Con sujeción al procedimiento establecido en la Ley N° 28687- Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y su Reglamento aprobado por el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, referido a la "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", la Municipalidad Provincial de Chanchamayo expidió el Título de Propiedad de Adjudicación N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM del 20/08/2013, mediante el cual se adjudica como bien propio el predio constituido por el lote 8 de la manzana A del Centro Poblado Ninabamba, distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, registrado en la partida electrónica N° 11051956 del Registro de Predios de Satipo, a favor de Etelvina Rojas de Socualaya.



En la introducción de dicho título de propiedad se señala que el mismo se otorga a favor de Etelvina Rojas de Socualaya, identificada con DNI N° 19866494, peruana, de estado civil casada, a quien en adelante se le denominará "la titular". Asimismo, se advierte que no se señala el nombre del cónyuge.

En la cláusula segunda del mencionado Título de Propiedad de Adjudicación N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM del 20/08/2013 se consigna:

"(...)

Segundo:

Mediante el presente título de propiedad se adjudica el lote de terreno descrito en la cláusula anterior a favor de el (la) (los) titular(es), quien(es) ha(n) acreditado reunir los requisitos legales establecidos para adquirir un lote de terreno.

La clase de bien y el porcentaje de los derechos y acciones del derecho de propiedad que se adjudican, son los que a continuación se detallan:

Titular(es)	% de acciones y derechos	Clase de bien
Etelvina Rojas de Socualaya	100 %	Bien Propio



"(...)".

8. Al respecto, cabe señalar que conforme a la Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado por el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, se establece la aplicación supletoria del D.S. N° 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, en el procedimiento de "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".

Así, el artículo 31 de D.S. N° 013-99-MTC establece que:

"Artículo 31.- Titulación en favor de un solo cónyuge.

Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposesión del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular. El título de propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano. (...)". (El subrayado es nuestro).

Asimismo, el artículo 6 del citado Decreto Supremo señala que la formalización de la propiedad de posesiones informales comprende dos etapas:

- a) Proceso 1: Formalización Integral.
- b) Proceso 2: Formalización Individual.

Conforme al artículo 8, la segunda etapa (Formalización Individual), se inicia una vez que culmina el Proceso 1: Formalización integral y tiene por objeto identificar, mediante el empadronamiento, calificar a los poseedores, o verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado.

La calificación tiene por objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión establecidos por este reglamento para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado.

9. De lo expuesto, se advierte que el predio *submateria* adjudicado a título gratuito por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo a favor de Etelvina Rojas de Socualaya, de estado civil casada, es en **calidad de bien propio**. Esto supone una evaluación por parte de la autoridad administrativa competente, quien verificó los requisitos legales previstos en la norma especial (Ley N° 28687 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA), para adquirir el lote de terreno, siendo el resultado de dicha verificación la expedición del título de propiedad en calidad de bien propio, en virtud de lo establecido en el artículo 31 de D.S. N° 013-99-MTC.

Es menester señalar que esta instancia en el XCIII Pleno realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012², ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:



CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

Conforme al citado precedente, este colegiado ha sostenido recurrentemente que se debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.



En efecto, la adjudicación *submateria* se realizó sobre la base de lo dispuesto en el referido artículo 31 del D.S. N° 013-99-MTC, consignándose en el título como adjudicataria a Etelvina Rojas de Socualaya y no a su cónyuge, es decir, que ante la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, entidad competente para titular, ésta acreditó ser la poseionaria calificada. Asimismo, la adjudicación fue a título gratuito, por lo tanto, el inmueble materia de adjudicación constituye bien propio de Etelvina Rojas de Socualaya, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 302 inciso 3) del Código Civil, en virtud de lo establecido en el citado artículo 31 de D.S. N° 013-99-MTC.

10. Asimismo, verificado el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11059375 del Registro Personal de La Merced, se advierte que obra registrada la separación de patrimonios celebrada entre la adjudicataria y su cónyuge Juan de Dios Félix Socualaya, en mérito a la escritura pública del 24/3/2012 otorgada ante el notario de La Merced Jorge Lazo Villanueva, conforme el título archivado N° 5080 del 27/3/2012.



² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

Así, tomando en cuenta la fecha de expedición del Título de Propiedad de Adjudicación N° 0006-2013-MPCH/CAPZLM del 20/08/2013 y la inscripción de la separación de patrimonios (27/03/2012)³, se puede llegar a la conclusión de que la señora Etelvina Rojas de Socualaya acreditó ante la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, durante el procedimiento de formalización, su estado civil de casada y su sola posesión, así como también que su matrimonio se encuentra bajo el régimen patrimonial de separación de patrimonios, por lo que el predio fue adjudicado con la calidad de bien propio, conforme el artículo 327 del Código Civil⁴; siendo irrelevante, por tanto, consignar el nombre y apellido del cónyuge de la adjudicataria en el título de adjudicación correspondiente.

Por consiguiente, corresponde **revocar** la observación formulada por el Registrado Público (e) del Registro de Predios de Satipo.

Intervienen como Vocales (s) Beatriz Cruz Peñaherrera y Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizadas mediante Resoluciones N° 058-2014-SUNARP/PT del 26/2/2014 y N° 063-2014-SUNARP/PT del 5/3/2014, respectivamente.

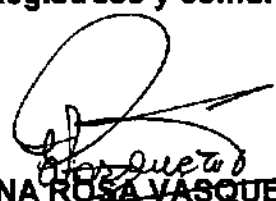
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Predios de Satipo, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




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


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

En: Resoluciones2014/11440-2013.doc
l.ois

³ **Artículo 319 del Código Civil.**- "(...) Respecto a terceros, el régimen de sociedad de gananciales se considera fenecido en la fecha de la inscripción correspondiente en el registro personal".

⁴ **Artículo 327 del Código Civil.**- 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.

