



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 499-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 02 MAR. 2018

APELANTE : FELIPE FRANCISCO VARGAS CONTRERAS
TÍTULO : N° 2460415 del 15/11/2017.
RECURSO : HTD. N° 1720 del 28/12/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación de la calidad del bien.

SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN

No procede la rectificación de la calidad de bien propio a social si el matrimonio se llevó a cabo con posterioridad a la fecha de adquisición del predio.

Un bien adquirido en calidad de propio por haber sido comprado antes del matrimonio no adquiere la calidad de social en sede registral por el hecho de que la cancelación de la hipoteca que gravaba el bien haya sido pagada cuando el estado civil del propietario era casado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación de la calidad del bien, respecto del departamento N° 505- quinto piso Jr. San Agustín N° 227 de la urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 11958261 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la titularidad conste a favor de la sociedad conyugal conformada por Felipe Francisco Vargas Contreras y Silvia Elena Flores Cárdenas.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Copia certificada de la partida de matrimonio, expedido por funcionario de la Jefatura Regional de Lima- RENIEC Lady Maruska Apaza Quispitupa el 31/10/2017.
- Solicitud de rectificación de inscripción suscrita por Felipe Francisco Vargas Contreras.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

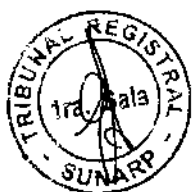
El registrador público del Registro de Predios de Lima Daniel Armando O'besso Cabanillas formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

"Tacha sustantiva:



Se solicita la rectificación de la partida N°11958261 del Registro de Predios, a fin de consignar el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Silvia Elena Flores Cárdenas y Felipe Francisco Vargas Contreras, adjuntándose al efecto copia certificada de la partida del matrimonio celebrado en el año 2007.

Al efecto, revisada la partida del Registro de Predios en mención, en el asiento C00002 consta inscrita la compraventa a favor de Silvia Elena Flores Cárdenas, soltera, en mérito a la venta a su favor mediante escritura pública del 11/10/2006.



Teniendo en consideración lo señalado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1365-2008-SUNARP-TR-L del 17/12/2008, el Registro de Predios es un registro jurídico en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios, mas no es un registro del estado civil o de otros actos personales (cambio de documento o números de documentos de identificación), lo cual es de competencia de RENIEC. En tal sentido, las modificaciones de estado civil ocurridos con posterioridad a la adquisición del bien no son relevantes para los registros de bienes.

Cabe señalar que en el caso materia del presente título, no nos encontramos ante el supuesto regulado en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto de la partida de matrimonio presentada se aprecia que el mismo se realizó con fecha posterior a la adquisición del predio.

En atención a lo expuesto, se procede a la tacha del presente título de conformidad con lo establecido por el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se devuelve la documentación presentada."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso argumentando lo siguiente:

- El fundamento de la observación es errónea, toda vez que el solicitante no pretende variar el estado civil de la propietaria Silvia Elena Flores Cárdenas, que obra inscrita en la partida de la cual se pretende la inscripción de rectificación, sino la inscripción del dominio del bien a favor de la sociedad conyugal conformada por Felipe Francisco Vargas Contreras y Silvia Elena Flores Cárdenas, por ser la realidad extra registral, lo cual se acredita con la partida de matrimonio del solicitante.
- Otra prueba del derecho del recurrente, son los pagos que se vienen efectuando en virtud al crédito hipotecario, siendo esto posterior al matrimonio, con el cual se acredita que el inmueble no solo pertenece a la propietaria inscrita, sino que es un bien que pertenece a la sociedad conyugal que hemos conformado.
- De no incluir al señor Felipe Francisco Vargas Contreras se estaría perjudicando los derechos patrimoniales que tiene sobre el predio en cuestión.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

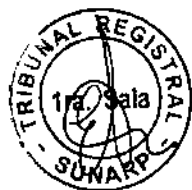
El inmueble denominado departamento N° 505 quinto piso ubicado en Jr. San Agustín N° 227, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y

departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11958261 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00002, se encuentra registrado el dominio a favor de Silvia Elena Flores Cárdenas en virtud de la compraventa realizada a su favor por Antares Contratistas S.A., en mérito a la escritura pública del 11/10/2006 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati. En dicho instrumento la compradora declaró su estado civil como "soltera". (Título archivado N° 44740 del 24/1/2007)

En el asiento D00002 consta inscrita la hipoteca constituida por Silvia Elena Flores Cárdenas a favor del Banco de Crédito del Perú, en mérito de la escritura pública del 11/10/2006 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento E00002 consta inscrito el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 que antecede en mérito de la escritura pública del 18/1/2018 otorgada ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati. (Título archivado N° 162905 del 22/1/2018)



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si procede la rectificación de la calidad del bien, de propio a social a solicitud del cónyuge cuando el predio fue adquirido por el otro cónyuge cuando se encontraba soltero.

VI. ANÁLISIS

1. 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 Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en

¹ Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

"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".

² 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 judicialmente su invalidez.

adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. 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.

3. 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 extrarregistral. 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.

4. 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:

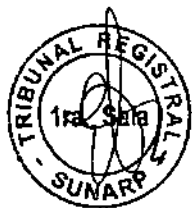
- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;



- 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".

5. 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.

6. En el artículo 85 del RGRP se ha prescrito que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

La norma precisa 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.

7. De otro lado, 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:

"Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

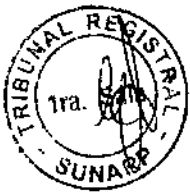
Quando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no 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." (El resaltado es nuestro)

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.

8. 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.

9. 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 Reglamento³.

10. 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 patrimonios, 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.

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 al artículo 310, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera 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 autor 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.

³ 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.



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. (...)".

11. 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 1 del artículo 302 antes citado, son bienes propios los que aporte al iniciarse el régimen.

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 303⁴ del mismo Código.

12. En el presente caso, se solicita la rectificación de la calidad de bien del departamento N° 505- quinto piso Jr. San Agustín N° 227 de la urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 11958261 del Registro de Predios de Lima, respecto del cual aparece como única titular Silvia Elena Flores Cárdenas quien adquirió el inmueble declarando ser de estado civil soltera conforme a escritura pública del 11/10/2006 legajada en el título archivado N° 44740 del 24/1/2007, que dio mérito de inscripción los asientos C00002 y D00002.

Ahora bien, revisada la documentación adjuntada, se aprecia del acta de matrimonio que la titular registral contrajo matrimonio el 14/4/2007 con Felipe Francisco Vargas Contreras, siendo esto posterior a la fecha de adquisición del predio (11/10/2006); por tanto, de conformidad a lo dispuesto en el inciso 1 del precitado artículo 302 del Código Civil, el inmueble tiene la calidad de propio.

En consecuencia, el título materia de alzada adolece de defecto insubsanable, de conformidad a lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos; por lo tanto, corresponde **confirmar la tacha** formulada por el Registrador.

13. Sin perjuicio de lo señalado, en cuanto a lo indicado por el recurrente, respecto de los pagos efectuados al crédito hipotecario que gravaba al predio *submateria*, el cual se encuentra cancelado en el asiento E00002 en la partida electrónica N° 11958261, se realizó con posterioridad a la celebración del matrimonio, debemos indicar que dicha afirmación debe ser desestimada, puesto que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil la transmisión de la propiedad se adquiere con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, y en tanto la transferencia se efectuó con anterioridad al matrimonio, dicho predio tiene la calidad de bien propio de conformidad a lo establecido en el numeral 1 del artículo 302 del Código Civil.

⁴ Artículo 303.- Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.





En ese mismo sentido esta instancia se ha pronunciado mediante las Resoluciones N° 357-2009-SUNARP-TR-L del 13/3/2009 y N° 2439-2015-SUNARP-TR-L del 27/11/2015.

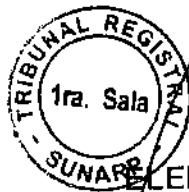
Con la intervención del Presidente del Tribunal Registral, Luis Alberto Aliaga Huaripata, en reemplazo de la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo, designado por Resolución N° 043-2018-SUNARP/PT del 20/2/2018; y con la intervención del vocal (s) Guido David Villalva Almonacid, autorizado mediante Resolución N° 041-2018-SUNARP/PT del 14/2/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Elena Rosa Vasquez Torres
ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Guido David Villalva Almonacid
GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal(s) del Tribunal Registral