



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

Lima, 17 de marzo de 2023

APELANTE : **ANICETO CHÁVEZ MONTALVO**
TÍTULO : N.º 3480856 del 21/11/2022.
RECURSO : Escrito del 25/01/2023.
REGISTRO : Predios de Tingo María.
ACTO : Rectificación de calidad del bien.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE TITULARIDAD DEL BIEN

El bien transferido a favor de una persona casada, a título gratuito, tiene la calidad de bien propio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00001 de la partida N.º 11002348 del Registro de Predios de Tingo María, en el sentido que debe constar inscrito a favor de cada cónyuge el 50% de las cuotas ideales. Para tal efecto se presentó escrito de rectificación

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tingo María Julio Cesar Figueroa Prudencio formuló observación al título en los siguientes términos:

[...]

Calificado el título y revisada la partida matriz N.º 11002348 - asiento [C00001] de fecha 03/02/2005, se advierte que la titular registral, **Gaudencia Trinidad De Chávez**, adquirió por donación la propiedad, de lo que se advierte que corresponde a un bien propio perteneciente a la titular registral, conforme a lo establecido por el artículo 302 inc. 3 del Código Civil, no procediendo lo solicitado.

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- En la escritura pública de donación, no ha participado el cónyuge Aniceto Elías Chávez Montalvo, por lo que de conformidad con el artículo 1630 y 304 del Código Civil, debía comparecer y dejar constancia de aceptar la donación.
- Siendo que nada de lo señalado consta en la escritura pública de donación, tiene derecho a dicho predio ambos cónyuges en un 50% de las cuotas ideales para cada uno.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N.º 988-PR que continúa en la Partida electrónica N.º 11002348 del Registro de Predios de Tingo María.

La citada partida corresponde a la parcela N.º 30095 ubicada en la zona proyecto de adjudicación Castillo Grande I, etapa sector Picuruyacu, distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, con un área de 7 has.



RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

En el asiento **C-1** consta el dominio a favor de Guadencia Trinidad De Chávez casada con Elías Chávez N.

En el asiento **C-3** consta una compraventa a favor de Nor Eli Chávez Trinidad.

En el asiento **C00001** consta una donación de Nor Eli Chávez Trinidad a favor de Gaudencia Trinidad De Chávez. Título archivado N.º 13 del 03/01/2005.

En el asiento **B00001** consta inscrito un cambio de uso de suelo agrícola a urbano.

En el asiento **B00002** consta una subdivisión sin cambio de uso.

En el asiento **B00003** consta una independización por subdivisión sin cambio de uso a favor de Gaudencia Trinidad De Chávez. Se deja constancia que no existe área remanente.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

- ¿Si el bien transferido a favor de una persona casada, a título gratuito, tiene la calidad de bien propio?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al artículo 3 inciso b) de la Ley 26366 – Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos es: «La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme».

Por su parte, el artículo 2013 del Código Civil, que regula el principio de legitimación, señala que: «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». Como es de verse de dicha disposición, es posible que el Registro pueda rectificar el contenido de los asientos registrales. Rectificar significa corregir los defectos, imperfecciones o errores que puedan haberse cometido en su redacción.

En ese sentido, el Registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos de inscripción no siempre coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud registral, que el Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante Reglamento General] clasifica en dos categorías dependiendo de si es imputable o no al Registro: i) los errores registrales [materiales o de concepto] y ii) las inexactitudes distintas a estos.

Los errores registrales son los cometidos por el registrador al extender un asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, rubros, partidas, etc. [errores materiales], o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas [errores de concepto].

Según Lacruz Berdejo y Sáncho Rebullida: «El error es una causa de rectificabilidad con o sin nulidad: se produce sobre todo en la relación "título inscribible-asiento". Los datos del título se han tomado defectuosa o equivocadamente de la copia presentada, o se han omitido». Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento [tratándose de errores materiales o errores de concepto cuando resulten claramente del título archivado] o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes [tratándose de errores de concepto producidos por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo].



RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

Por otra parte, las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de estos, son un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, pero por razones extrañas a la labor propia de las instancias registrales, ya sea porque el título presenta defectos en su construcción o simplemente porque no se ha inscrito. Esta diferencia se rectifica a través del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Así lo prescribe el último párrafo del artículo 75 del Reglamento General: «La rectificación de las inexactitudes distintas a los errores registrales, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad».

2. De otro lado, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, introduce una norma especial que distingue la rectificación de la calidad de bien de la mera rectificación de estado civil, con el siguiente tenor:

Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando 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.¹

[Énfasis agregado]

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.

3. 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.

¹ La norma reglamentaria del artículo 15 antes citado se sustenta en la norma sustantiva contenida en el artículo 315 del Código Civil, que precisa que para disponer de bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, salvo los actos de adquisición de bienes muebles, los que pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Es decir, para el caso de adquisición de inmuebles, deben intervenir ambos cónyuges manifestando su voluntad, y si solamente uno de ellos intervino, el cónyuge excluido deberá intervenir presentando el título en el que manifieste su voluntad.



RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

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.

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 Reglamento².

4. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento C00001 de la partida electrónica N.º 11002348 del Registro de Predios de Tingo María, a efectos de que conste inscrito a favor de cada cónyuge el 50% de acciones y derechos. Para tal efecto se presentó escrito de rectificación.

El registrador público denegó la inscripción señalando que revisada la partida N.º 11002348 del Registro de Predios de Tingo María, se advierte que la titular Gaudencia Trinidad de Chávez adquirió el bien por donación, en consecuencia, constituye un bien propio.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la rectificación solicitada.

5. Con relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial. Dentro de los de carácter patrimonial se encuentran los generados por el régimen de sociedad de gananciales, el mismo que tiene la 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, 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 302³, al establecer los supuestos en los que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad.

El numeral 1 del artículo 311 del Código Civil establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales; todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Complementariamente, el artículo 310 del mismo Código establece que son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de

² 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.

³ Artículo 302.- Son bienes propios de cada cónyuge:

1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.

2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.

3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.

4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.

5.- Los derechos de autor e inventor.

6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.

7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.

8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.

9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.



RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

gananciales [sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios].

Al respecto, como se ha explicado, el artículo 302 del Código Civil establece los supuestos especiales en los cuales el cónyuge adquiere para sí y en calidad de propios algunos bienes, entre los cuales se encuentra el inciso 3 relativo a «los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito». Por tanto, si bien la sociedad conyugal puede adquirir bienes y aquellos que adquieran los cónyuges se presumen sociales, salvo prueba en contrario; también, pueden coexistir algunos bienes propios que los cónyuges hayan adquirido a título personal siempre que estén dentro de los supuestos previstos por la ley.

6. Ahora bien, de la partida N.º 11002348 del Registro de Predios de Tingo María, se advierte inscrito en el asiento C00001 una donación, y revisado el título archivado N.º 1351 del 01/08/2011 que dio mérito a su inscripción, se aprecia una escritura pública de donación del 03/01/2005 que otorga Nor Eli Chávez Trinidad a favor de Gaudencia Trinidad de Chávez.

En este sentido, pasamos a reproducir algunas cláusulas del contrato de donación mencionado en el párrafo anterior:

[...]

PRIMERO.- POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, “EL DONANTE” CEDE Y TRANSFIERE EL DOMINIO DE PROPIEDAD Y POSESIÓN EN FORMA DEFINITIVA EN CALIDAD DE DONACIÓN, EN FAVOR DE SU SEÑORA MADRE “LA DONATARIA”, LA PARCELA N.º 30095, UBICADO EN EL SECTOR DE PICURUYACU, CON UNA EXTENSIÓN DE SIETE (07) HECTÁREAS CIRCUNSCRITO POR LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SIGUIENTES POR EL NORTE, COLINDA CON LA UU CC. 30086, MIDE 400.00 ML, POR EL SUR COLINDA CON ÁREA LIBRE, MIDE 300.00 ML, POR EL ESTE, COLINDA CON ÁREA LIBRE, MIDE 200.00 ML, Y POR EL OESTE, COLINDA CON UCC 30094-ÁREA LIBRE, MIDE 200.00 ML, TODO ESTO SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA FICHA N 988-PR DE LA OFICINA REGISTRAL DE TINGO MARIA, DONDE OBRAN LOS DEMÁS PORMENORES

SEGUNDO.- LA PRESENTE DONACIÓN ES A TÍTULO GRATUITO Y PARA EFECTOS LEGALES SE VALORIZA EL BIEN EN LA SUMA DE **UN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 1,000.00)**, REALIZANDO LA PRESENTE DONACIÓN DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 1621 Y 1625 DEL CÓDIGO CIVIL.

TERCERO.- ESTA DONACIÓN COMPRENDE TODAS LAS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, AIRES, EN FIN TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDE Y PERTENECE EN LO RESPECTA AL LOTE DE TERRENO QUE SE DONA, SIN RESERVAS NI LIMITACIONES DE NINGUNA CLASE, Y DE QUE LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DE ÉL POR “**LA DONATARIA**” SE EFECTUARÁ INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE SUSCRITA ESTA ESCRITURA, CON LO QUE SE DARÁ CUMPLIMIENTO A LO PRESCRITO POR EL CÓDIGO CIVIL RESPECTO A LA MINISTRACIÓN DE POSESIÓN.

CUARTO.- “**EL DONANTE**” DECLARA DE QUE LA PARCELA QUE DONA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMENES, CARGAS, HIPOTECAS, ASIMISMO NO ESTÁ SUJETO A MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN, CASO CONTRARIO SE OBLIGA AL SANEAMIENTO DE LEY.

QUINTO.- “**LA DONATARIA**” ACEPTA LA PRESENTE DONACION Y AGRADECE POR EL OBSEQUIO QUE LE HACE POR ESTA ESCRITURA “**EL DONANTE**”.

SEXTO.- LA PRESENTE DONACIÓN ES ÚNICAMENTE A FAVOR DE “**LA DONATARIA**”, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO AL ARTÍCULO 1630 ÚLTIMA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL - SEPTIMO SE HACE DE CONOCIMIENTO QUE, LA PRESENTE DONACIÓN SE ENCUENTRA INAFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 25 SEGUNDA PARTE DEL DECRETO LEGISLATIVO N 776 (LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL) Y SU MODIFICATORIA LA LEY N.º 27963, DE FECHA 17 DE MAYO DEL 2003

[...]

Como se puede advertir de los párrafos transcritos nos encontramos ante un contrato de donación [acto jurídico a título gratuito]; asimismo, existe una clara intención de transferir el predio a favor de Gaudencia Trinidad de Chávez quien comparece con estado civil de casada, y no a favor de la sociedad conyugal. En tal sentido, de conformidad con el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil, el predio adquirido tiene la calidad de bien propio solo de la donataria.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar la observación** formulada por el registrador.



RESOLUCIÓN N.º 1126-2023-SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tingo María al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

