



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

- Resolución n.º 19 del 9/3/2023, que aclara la resolución 5 y 8.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Teodocia Alaya Rodríguez, denegó la inscripción formulando observación bajo los términos siguientes:

[...]

De conformidad con los artículos 31º y 40º del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2011º del Código Civil, segundo párrafo, que establece que el Registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementarias que precise, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro, es que se formula lo siguiente:

Se ha solicitado la adjudicación por divorcio sobre el predio inscrito en la partida P03207057 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto, revisada la resolución n.º 5 de fecha 05/10/2004 y resolución n.º 8 de fecha 12/07/2005 obrante en el título archivado n.º 835520 de fecha 19/08/2014 que dio mérito a la partida n.º 13284722 del Registro Personal de Lima y la Resolución aclaratoria n.º 19 de fecha 09/03/2023 trasladada, se advierte que se ha establecido en la liquidación de la sociedad de gananciales que [REDACTED] renuncia a las acciones y derechos que le corresponde sobre el predio a favor de sus hijas

[REDACTED] por lo que a efectos de efectuar la adjudicación por fenecimiento de la sociedad de gananciales de los titulares y la transferencia de acciones y derechos a favor de las precitadas, deberá presentar escritura pública otorgada por las beneficiadas que contenga la declaración de voluntad de las mismas y las partidas de nacimiento, a fin de viabilizar el acuerdo de liquidación del patrimonio conyugal contenido en la resoluciones citadas, a efectos de lograr su inscripción registral y publicidad.

De conformidad con el artículo 44º del Reglamento General de los Registros Públicos, se cursa oficio al Juzgado respectivo.

Base Legal: Artículo 2010º y 2011º del Código Civil y Arts. 31º y 32º del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Que, desde la emisión de la esquila de observación, esto es desde mayo de 2023, se ha acudido a diferentes Notarías de Lima con el propósito de cumplir con este pedido, siendo la respuesta de las Notarías Lora Castañeda, Valderrama, Castillo, Cáceres, entre otras, que no procede el trámite de «escritura pública conteniendo las declaraciones de voluntades de las beneficiarias», esto es, que no existe dicho tipo de



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

escritura pública. Recomendándonos que promovamos donación, anticipo de legítima, que son tipos de escrituras públicas donde los favorecidos con sus firmas expresan su voluntad, aunque observan que ello sería un procedimiento notarial paralelo al judicial.

- Que, en efecto, la donación, de acuerdo a los artículos 1621 y 1625 del Código Civil, constituye un contrato por el cual una de las partes llamada donante se obliga a transferir a la otra parte, llamada donataria, la propiedad de un bien en forma gratuita; de otro lado, el anticipo de legítima que se encuentra regulado por el artículo 831 del Código Civil referido, y constituye liberalidades del causante a sus herederos forzosos. Ambas figuras legales contractuales que involucran a los consortes del donante o causante informan, una dogmática, un procedimiento y consecuencias jurídicas distintas que no resultan convergentes con el génesis, contenido y sentido de la resolución judicial que subordina al registrador.
- Que, lo expuesto en el párrafo precedente encuentra sustento legal en el Código Civil, en cuanto y en tanto el artículo 2010 regula que la inscripción si bien se hace en virtud de título que conste en instrumento público, esta tiene una salvedad en razón de una disposición contraria, de lo que se desprende que existen inscripciones diferentes al título que conste en instrumento público. Asimismo, se ampara en el artículo 2011 del código sustantivo civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica n.º P03207057 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se encuentra el inmueble matriz constituido por dos unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, la cual se encuentra reducido solo las áreas comunes.

Unidad inmobiliaria	Partida	Titular Registral
N.º 1	P03261154	[REDACTED]
N.º 2	P03261155	[REDACTED]

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir la adjudicación de un predio a favor de los hijos respecto al 50 % que sobre un predio le corresponde por liquidación de la sociedad de gananciales a uno de los cónyuges, en mérito a la



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

sentencia de divorcio o resulta necesaria la presentación de escritura pública de donación.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con el artículo 318 del Código Civil¹, el régimen de la sociedad de gananciales fenece —entre otras causales— por la separación de cuerpos y por divorcio.

El artículo 298 del Código Civil señala que, producido el fenecimiento de un régimen patrimonial, se debe proceder necesariamente a su liquidación².

2. 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 296 del Código Civil³.

Si la causa es separación convencional y divorcio ulterior en vía judicial, como es el caso del título alzado, tenemos que la adjudicación de bienes estará sujeta al convenio de los cónyuges que el juez aprueba. En efecto, el artículo 575 del Código Procesal Civil [CPC] establece lo siguiente:

Requisito especial de la demanda

Artículo 575.- A la demanda debe anexarse especialmente la propuesta de convenio, firmada por ambos cónyuges, que regule los regímenes de ejercicio de la patria potestad, de alimentos y de liquidación de la sociedad de gananciales conforme a inventario valorizado de los bienes cuya propiedad sea acreditada.

[...].

En lo que respecta al contenido de la sentencia, el artículo 579 del CPC dispone que la sentencia acogerá el contenido del convenio propuesto, siempre que asegure adecuadamente la obligación alimentaria y los

¹ **Artículo 318.-** Fenece el régimen de la 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.

² **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° [...].

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.

³ **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 No. 3423 -2023-SUNARP-TR

deberes inherentes a la patria potestad y derechos de los menores o incapaces.

3. Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] contempla en su artículo 105 lo siguiente:

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. [Énfasis agregado].

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de adjudicación respecto del 50 % de cuotas ideales del inmueble inscrito en la partida P03207057 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la ex cónyuge [REDACTED] a favor de sus hijas, en virtud de la sentencia de separación convencional y divorcio ulterior.

La registradora observa el título señalando que para proceder con la adjudicación se deberá presentar escritura pública que contenga la declaración de voluntad de las partes y las partidas de nacimiento.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

5. Revisado el parte judicial presentado puede verse que se trata de un proceso de separación convencional y divorcio ulterior en el que obra la Resolución cinco del 5/10/2004 expedida por la juez del Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia V.M.T. de la Corte Superior de Justicia de Lima, [REDACTED] en la cual —entre otros— se aprueba la propuesta de convenio de liquidación. En dicha resolución consta, en lo que nos atañe, lo siguiente:

[...]

VISTOS: [...], don [REDACTED] interponen demanda de separación convencional y divorcio ulterior, [...] habiendo procreado tres hijos: [REDACTED]

[REDACTED] [...] **TERCERO:** que, los actores han cumplido con presentar la propuesta de convenio prevista por el artículo [...] **FALLA:** declarando suspendidos los deberes relativos al lecho y habitación, disuelta la sociedad legal formada por los esposos [REDACTED] quedando [REDACTED]



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

subsistente el vínculo matrimonial, estableciéndose los siguientes Regímenes: **Régimen de Patria Potestad y Tenencia de Menor:** la patria potestad la ejercen ambos padres, y la tenencia de la menor [REDACTED] la ejercerá el padre; **Régimen de Visitas:** la madre podrá visitar a su hija sin restricción o limitación alguna, previa coordinación telefónica; **Régimen de Alimentos:** que, ambos cónyuges renuncian a la pensión alimenticia que pudiera corresponderles; se aclara que el padre cumplirá con los alimentos de su menor hija [REDACTED] en forma directa ya que esta queda bajo su responsabilidad, eximiéndole de la pensión alimenticia a la progenitora; **Régimen de Gananciales:** que, durante la unión conyugal adquirieron el bien inmueble sito en [REDACTED]

valorizado en doce mil dólares americanos e inscrito bajo el P03111490 del Registro Predial Urbano, **la cónyuge [REDACTED] renuncia al cincuenta por ciento de derechos y acciones que le pudiera corresponder sobre el mencionado bien inmueble, dejándoles a favor de sus hijas [REDACTED] y [REDACTED]**

[...]

[Énfasis y subrayado agregado]

También obra la Resolución n.º 8 del 12/7/2005, con la que se declara disuelto el vínculo matrimonial de los referidos ex cónyuges, en cuyo contenido, consta lo siguiente:

[...]

VISTOS: [...], don [REDACTED] [REDACTED], interponen demanda de separación convencional y divorcio ulterior, [...] habiendo procreado tres hijos: [REDACTED] **de diez, diecinueve y veintidós años de edad respectivamente;** [...] **FALLA:** declarando disuelto el vínculo matrimonial contraído entre [REDACTED] y doña [REDACTED] [...], quedando establecidos los siguientes regímenes: **Régimen de Patria Potestad y Tenencia de Menor:** la patria potestad la ejercen ambos padres, y la tenencia de la menor [REDACTED] la ejercerá el padre; **Régimen de Visitas:** la madre podrá visitar a su hija sin restricción o limitación alguna, previa coordinación telefónica; **Régimen de Alimentos:** que, ambos cónyuges renuncian a la pensión alimenticia que pudiera corresponderles; se aclara que el padre cumplirá con los alimentos de su menor hija [REDACTED]; en forma directa ya que esta queda bajo su responsabilidad, eximiéndole de la pensión alimenticia a la progenitora; **Régimen de Gananciales:** que, durante la unión conyugal adquirieron el [REDACTED]

valorizado en doce mil dólares americanos e inscrito bajo el P03111490 del Registro Predial Urbano, [REDACTED] **renuncia al cincuenta por ciento de derechos y acciones que le pudiera corresponder sobre el mencionado bien inmueble, dejándoles a favor de sus hijas [REDACTED] y [REDACTED]**

[...]

[Énfasis agregado]



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

Las mencionadas resoluciones fueron objeto de aclaración mediante la Resolución n.º 9 del 9/3/2023, que resuelve:

[...] **ACLARAR** la resolución número cinco de fecha 05 de octubre del año dos mil cuatro y la resolución número ocho de fecha 12 de julio del año dos mil cinco, **en el extremo de la liquidación del Régimen de Gananciales respecto al inmueble adquirido por la partes, el corresponde al ubicado** [REDACTED], identificado con Predio Nro. P03207057, [...]

Entonces, como puede verse, el convenio de liquidación aprobado judicialmente contempla que el 50% de cuotas ideales del inmueble

[REDACTED]
del Registro de Predios de Lima, que corresponden a [REDACTED]
[REDACTED]

Agregar que, la mencionada resolución n.º 8 se encuentra inscrita en el asiento A00001 de la partida n.º 13284722 del Registro Personal de Lima, documentación que obra en el título archivado n.º 835520 del 19/8/2014.

6. Asimismo, de las resoluciones cuyas partes pertinentes hemos transcrito, se desprende que una de las hijas de los referidos ex cónyuges era menor de edad y las otras dos hijas eran mayores de edad al momento de la liquidación y adjudicación de gananciales y de la expedición de las referidas resoluciones.

Al respecto, cabe distinguir dos situaciones. La primera es que la adjudicación como consecuencia de la aprobación del convenio de liquidación de gananciales se efectúe **a favor de los hijos menores de edad de los cónyuges**, en cuyo caso, la jurisprudencia registral se ha mostrado a favor de que la adjudicación **se inscriba en virtud del mandato judicial sin requerir de otro instrumento público** que formalice la transferencia, como es el caso de la Resolución 186-2013-SUNARP-TR-L del 31/1/2013, que trató el caso de una denegatoria de inscripción similar a la impugnada en el presente título. Así, la representación de los hijos menores de edad es ejercida por los padres, conforme al artículo 419 del Código Civil⁴, **por lo que quedan válidamente representados en la adjudicación a su favor ya que son los padres los que suscriben el convenio.**

7. Distinto es el caso cuando la adjudicación se efectúa a favor de los hijos mayores de edad, pues en dicho supuesto los hijos mayores de edad cuentan con plena capacidad de ejercicio, lo que determina su libertad para celebrar contratos y decidir sobre cuestiones inherentes a su interés, como

⁴ De acuerdo a las normas sustantivas del Código Civil de 1936 la patria potestad era ejercida por el padre y la madre (artículos 390 y 391):



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

es el caso de las cuestiones patrimoniales; por lo que la jurisprudencia registral⁵ se ha decantado en estos casos, por la exigencia del instrumento público con la que los ciudadanos beneficiados con la respectiva adjudicación de los gananciales resultantes de la separación de sus padres, formalmente acepten dicha liberalidad a su favor.

Dicho fundamento se sustenta en que sobre la base del respeto de esa plena capacidad de ejercicio, **es necesario que los hijos mayores de edad presten su consentimiento a la adjudicación aprobada judicialmente**, de tal forma que ello habilite el despliegue de los efectos jurídicos traslativos de dominio a su favor, pues debido a que la propiedad encierra en su contenido tanto derechos como deberes, estos no pueden ser imputados a otro sujeto plenamente capaz en virtud de un convenio en el que no han participado.

8. Regresando al caso que nos convoca, se ha verificado de las resoluciones judiciales antes transcritas se declara que el 50 % de cuotas ideales del predio [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la ex cónyuge, [REDACTED] pasan a propiedad de las 3 hijas: [REDACTED] era menor de edad y Vivian [REDACTED] eran mayores de edad.

Por lo expuesto, siendo que las hijas son mayores de edad y están ejerciendo su capacidad de ejercicio plena, no han manifestado su voluntad respecto de la adquisición de alícuotas correspondiente al bien conyugal adjudicado, requisito que es indispensable para que el convenio produzca eficacia traslativa.

A dicho efecto debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 7 de la Ley 27755 concordado con el D.S.007-2004-JUS, las inscripciones en el Registro de Predios de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes deben efectuarse en mérito a escritura pública o formulario registral, en este último caso, si el valor del predio no es mayor a 20 UIT. El D.S. 007-2004-JUS precisa que en el caso de aquellos actos que por disposición de la ley deban celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, la inscripción sólo se efectuará en mérito de ésta.

9. Por otra parte, se puede apreciar, el título que daría mérito a la inscripción rogada es la escritura pública de donación [o anticipo de legítima] o formulario registral extendido en fecha posterior al asiento de presentación del título venido en grado de apelación [3/5/2023], siendo que las resoluciones presentadas no dan mérito a la inscripción rogada.

⁵ Ver las Resoluciones 287-2023-SUNARP-TR del 20/01/2023 y la 1115-2022-SUNARP del 25/03/2022.



RESOLUCIÓN No. 3423 -2023-SUNARP-TR

Aunado a ello, la administrada señala que acudió a diversas notarias para celebrar la escritura pública, entendiéndose que a la fecha de presentación del título no cuenta con la escritura pública que se requiere para la inscripción del acto rogado.

Es así que, se puede concluir que la escritura pública o formulario registral no preexistiría a la fecha del asiento de presentación del título venido en grado, por lo que corresponde **disponer su tacha sustantiva** al amparo del literal c) del artículo 42⁶ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En este sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 287-2023-SUNARP-TR de 20/1/2023.

Con la intervención del vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT de 26/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER su tacha sustantiva** conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

GILMER MARRUFO AGUILAR

⁶ **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

[...]

c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

[...].