



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 690-2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de febrero de 2022

APELANTE : **FRESCIA PRISCILA FLORES OYOLA.**
TÍTULO : **N° 2657621 del 27/09/2021.**
RECURSO : **H.T N° 002603 del 20/01/2022.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO : **Conversión de calidad de bien.**
SUMILLA :

CONVERSIÓN DE CALIDAD DEL BIEN

No procede aplicar el artículo 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, convirtiendo el bien en social, como consecuencia de la edificación sobre terreno propio de uno de los cónyuges, cuando la terminación de la construcción ocurrió antes de la celebración del matrimonio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de calidad de bien del predio inscrito en la ficha N° 53189 que continúa partida N° 44514478 del Registro de Predios de Lima; teniendo en cuenta que el estado civil del propietario Lucio Suárez Pérez al momento de la inscripción de la declaratoria de fábrica (asiento 2-b) era el de casado con Zoila Rosa Ramos Bazán, y no como soltero.

Para tal efecto, se ha presentado los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación de calidad del bien del 25/09/2021 suscrito por Frescia Priscila Flores Oyola.
- Partida de matrimonio celebrado entre Lucio Suárez Pérez y Zoila Rosa Ramos Bazán, certificada por jefe de la Oficina de Registros de Estado Civil de la Municipalidad Distrital de Santa Eulalia, el 09/04/2021.
- Acta de defunción de Lucio Suárez Pérez, firmado digitalmente por Erika Coronado Carbajal el 30/03/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Jessica Giselle Sosa Vivanco, decretó la observación del título conforme a los siguientes fundamentos:



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

“(...)

AL AMPARO DEL ARTÍCULO 33 C) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICO SE OBSERVA EL PRESENTE TÍTULO POR CUANTO:

De la revisión del título archivado 5096 de fecha 05-10-1976 correspondiente a la fábrica inscrita en el asiento 2b) de la ficha 53189 se advierte que obra la Solicitud de Autorización de Declaración de Fábrica N° 021616 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, la misma que señala como fecha de terminación de la construcción el mes de **OCTUBRE DE 1961**.

En ese sentido, siendo la fecha de terminación de la construcción anterior a la de la fecha de matrimonio entre Lucio Suárez Pérez y Zoila Rosa Ramos Bazán (**30-05-1971**), no resulta procedente rectificar la calidad de bien solicitada.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en el siguiente fundamento:

- Lucio Suárez Pérez el 13/07/1970 adquirió el predio *submateria* como bien propio. Posteriormente, se inscribió la declaratoria de fábrica en el asiento 2-b) de la ficha N° 53189, en la cual se puede observar que la terminación de la construcción del bien fue en el año 1976. A dicha fecha, Lucio Suárez Pérez y Zoila Rosa Ramos Bazán ya se encontraban casados (30/03/1971); por lo que, conforme al artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios procede la rectificación de calidad de bien propio a social.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Fiha N° 53189 y prosigue en la partida N° 44514478 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde al inmueble ubicado en jirón Esteban Camere N° 138-140 de la urbanización San Roque, distrito de Santiago de Surco, departamento y provincia de Lima.

En la partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento 2-c) de la ficha N° 53189 consta la compraventa a favor de Lucio Suárez Pérez, soltero, según escritura pública del 13/10/1970 otorgada ante notario de Lima Ernesto Velarde Arenas (Título archivado N° 6136 del 30/10/1970).

En el asiento 2-b) se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conforme a la siguiente distribución:



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

- Planta baja: vestidor, hall, sala comedor, medio baño de visitas, comedor de diario, car-port, y patio.
- Planta alta: 3 dormitorios, cuarto de costura, hall de distribución y baño completo, escalera principal, terraza.
- Azotea: 2 cuartos para el servicio, baño para servicio, tendal y escalera de servicio.

Esta inscripción fue extendida en mérito a la Resolución N° 5102-76VC-5701 del 13/05/1976, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción.

En el asiento C00001 obra inscrita la transferencia por sucesión intestada de cuotas ideales del causante Lucio Suárez Pérez, fallecido el 25/03/2021, a favor de su cónyuge supérstite Zoila Rosa Ramos Bazán y sus hijos Mirella Delfina Suárez Begazo, Luis Alberto Suárez Paz, Sonia Ada Suárez Begazo, Silvia Kira Suárez Begazo y Lucio Martín Suárez Ramos.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema eña Fuentes. Con el informe oral del abogado David Ángel Espinar Castro.

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

- ¿En qué supuestos procede convertir la calidad del bien de propio a social, en mérito a la declaratoria de fábrica declarada, en aplicación del artículo 310 del Código Civil.?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso se solicita la conversión de calidad de bien del predio inscrito en la ficha N° 53189 que continúa partida N° 44514478 del Registro de Predios de Lima; teniendo en cuenta que el estado civil del propietario Lucio Suárez Pérez al momento de la inscripción de la declaratoria de fábrica (asiento 2-b) era el de casado con Zoila Rosa Ramos Bazán, y no como soltero como se indica en la citada partida; lo cual lo acredita con la partida de matrimonio celebrado entre Lucio Suárez Pérez y Zoila Rosa Ramos Bazán, certificada por jefe de la Oficina de Registros de Estado Civil de la Municipalidad Distrital de Santa Eulalia, el 09/04/2021.

La registradora deniega la inscripción señalando que la fábrica fue culminada con anterioridad a la celebración del matrimonio, mientras que el administrado alega que la culminación fue culminada durante la vigencia del matrimonio, por lo que corresponde a esta instancia determinar si de los antecedentes registrales consta la fecha de



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

terminación de la construcción y si resulta aplicable la conversión del bien propio a social en virtud de la declaratoria de edificación.

2. El artículo 310 del Código Civil señala lo siguiente:

“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 y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”. (El resaltado es nuestro).

3. A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:

1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.
(...)

De esta manera, el Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 antes citado, como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio.

4. Desarrollando la norma sustantiva, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica
(...)

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. (...).”

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

5. La conversión del bien de propio a social debe ser concordada con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019:

INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

Criterio sustentado en la Resolución N° 3280-2019-SUNARP-TR-L del 18.12.2019.

Parte de la ponencia que llevó dicho tema al Pleno del Tribunal Registral informó lo siguiente:

“(…)

“Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tienen la calidad de bien social los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión”¹. Esta disposición resulta de gran utilidad práctica, evitando la coexistencia de titularidades dispares para el suelo y la fábrica, como sucedería si el terreno estuviera inscrito a nombre del cónyuge (bien propio) y la fábrica a nombre de la sociedad conyugal, generando de esta manera la necesidad de abrir una partida registral para cada uno de ellos por el principio de especialidad.

(…)

ARGUMENTOS:

- Las normas del libro de Familia del Código Civil son normas de orden público.

- La calificación de la calidad de propios o sociales de los bienes no se encuentra dentro de la autonomía de la voluntad sino que es la ley la que determina si un bien es propio o social.

- La sola declaración del otro cónyuge o la no intervención en un acto no resulta suficiente para desvirtuar la presunción de ganancialidad establecida en el Código Civil, debe acreditarse indubitablemente que se ha enervado dicha presunción.

- La jurisprudencia registral ha exigido de modo riguroso prueba que acredite la calidad de propio para desvirtuar la presunción de ganancialidad, como es el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno III:

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO (II PLENO: 29 Y 30/11/2002)

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad

¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica, 1997, p. 229-230.



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”. Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002

- El 3er y 4to párrafos del artículo 79 del R.I.R.P. no contravienen el artículo 310 del Código Civil, sólo regulan un supuesto (aquel en el que intervienen en la declaratoria de fábrica ambos cónyuges), ello no quiere decir que no se puede solicitar la partida de matrimonio e intervención del cónyuge al comprobarse que la fábrica se levantó durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

- Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 8259-2013-PA/TC del 24/6/2016) El Tribunal consideró que la construcción tiene la calidad de social si se efectuó con posterioridad al matrimonio, de ello se deduce que toma en consideración situaciones objetivas y no subjetivas como es la intervención o manifestación de voluntad de un cónyuge.

- Si se piensa en el perjuicio de uno de los cónyuges o en el enriquecimiento del otro, mayor riesgo existe al inscribir una fábrica como bien propio que al registrarla como social conjuntamente con el dominio de la sociedad conyugal sobre la totalidad del predio.

- Se prefiere las normas del Libro de Derecho de Familia frente a las del Libro de Derechos Reales en razón de la especialidad, y por haberse regulado como una excepción a las reglas de derechos reales.

- Un bien puede ser considerado propio:

1) si se encuentra dentro de la relación de bienes propios establecida en el Código Civil,

2) si encontrándose bajo la presunción de ganancialidad se prueba desvirtuando la presunción,

3) si se presentan los supuestos del artículo 311 numeral 2 y 3 del Código Civil.

- Un bien no puede ser considerado propio porque no interviene uno de los cónyuges, o porque no se acredita el reembolso que establece el C.C. (...).”.

Como se puede apreciar, se acoge el criterio expresado en este considerando adoptado como precedente de observancia obligatoria, porque se aplica la presunción de ganancialidad que rige en nuestro sistema legal a favor de la sociedad conyugal.

Por tanto, teniendo en consideración que el presente caso versa sobre la conversión de calidad del bien en mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica extendida en el asiento 2-b) de la ficha N° 53189, corresponde evaluar la aplicación del mencionado artículo 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

6. Conforme a lo señalado en el numeral “IV. Antecedentes Registrales” de la presente resolución, se aprecia que en el asiento 2-c) Lucio Suárez Pérez mediante escritura pública del 13/10/1970, adquirió el predio *submateria* como soltero. Luego en el asiento 2-b) se inscribe la declaratoria de fábrica, en mérito al Título archivado N° 5096 del 05/10/1976.

La recurrente señala que según el asiento 2-b) la obra concluyó el 13/5/1976, y que a dicha fecha Lucio Suárez Pérez se encontraba



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

casado con Zoila Rosa Ramos Bazán por cuanto el matrimonio se celebró el **30/3/1971**, conforme se acredita con la partida de matrimonio presentada en el presente título *submateria*.

Se deja constancia que la sociedad conyugal se encuentra sujeta al régimen de sociedad de gananciales, toda vez que revisado el Índice Nacional del Registro Personal de la Sunarp, no se ha encontrado régimen de separación de patrimonio inscrito².

7. Verificado el título archivado N° 5096 del 05/10/1976, tenemos que la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 2-b) de la ficha N° 53189 tiene como fecha de culminación de la obra en el **mes de octubre de 1961**, tal como consta en el rubro: “Fecha de culminación” del Formulario denominado “Solicitud de autorización N° 21616 - Declaración de Fábrica - D.L.N° 21192”, **y no el 13/5/1976 como afirma la apelante, siendo que esta última fecha corresponde a la Resolución N° 5102-76VC-5701 del 13/05/1976** expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción en la que se autorizó la declaración de fábrica, para su posterior inscripción en el Registro.

El Decreto Ley 21192 publicado el 27 de junio de 1975 en el diario oficial El Peruano, facultaba a los propietarios y constructores de casa-habitación que no hayan efectuado su declaratoria de fábrica a efectuarla hasta el 31 de diciembre de 1975. Se trataba de una norma de regularización de fábricas a través de formulario. En ese sentido, se podía declarar fábricas sin límites de antigüedad, como en el presente caso que el propietario Lucio Suárez Pérez declaró una construcción culminada en el mes de octubre de 1961.

Debe tenerse en cuenta que el formulario y la resolución expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción constituye acto administrativo, gozando por tanto de la presunción de validez del acto administrativo.

8. Esta presunción se encuentra establecida en el artículo 9 de la LPAG conforme al cual: “Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.”

Con relación a la presunción de validez Morón Urbina señala que este principio es necesario para la administración pública, de lo contrario si no existiera, toda la actividad sería cuestionada, fácil de obstaculizar y diferiría el cumplimiento de los actos a favor del interés general, por acción del interés individual. La existencia de la presunción produce los siguientes efectos en el procedimiento administrativo: La necesidad de

² Conforme al artículo 295 del Código Civil, a falta de escritura pública de separación de patrimonios, se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales. Además, para que surta efectos el régimen de separación de patrimonios, este debe inscribirse en el Registro Personal.



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

alegar la ilegalidad, aun cuando se trate de vicios de nulidad evidentes, tanto para la administración como para la autoridad. La principal consecuencia de esta presunción es que significa una regulación indirecta de la carga de la prueba, fijando su inversión. Otro efecto que produce es que sustenta la obligación de acatarlo por parte del administrado y de la administración³

Comentando sobre la presunción de validez, Ramón Parada sostiene que “al acto administrativo se le atribuye una presunción de validez que dispensaría a la Administración autora del acto de seguir ningún tipo de proceso declarativo si alguien, en cualesquiera instancia, pusiera en duda o pretendiera su invalidez. Así, se dice que mientras los actos jurídicos privados han de validarse ante el Juez cuando se tachen de nulos, los actos administrativos, aun siéndolo, pasan por válidos mientras esa nulidad no ha sido declarada administrativa o judicialmente.”⁴ Con relación a la invalidez, el mismo autor semana “Sólo a partir de la declaración formal de ésta por la Administración o los Tribunales el acto inválido deja de producir efectos, cediendo a la presunción de validez”.⁵

9. En consecuencia, no pudiéndose cuestionar la información contenida en el acto administrativo de la declaratoria de fábrica, se tiene que la edificación fue construida por el propietario Lucio Suárez Pérez cuando todavía no había contraído matrimonio pues este se celebró el **30/3/1971**, conforme se puede observar de la partida de matrimonio que se adjunta al presente título.

En ese sentido, no nos encontramos ante el supuesto regulado en el artículo 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que, no corresponde la conversión de la calidad del bien. **Por tanto, se confirma la observación expedida por la registradora.**

8. Sin perjuicio de lo expuesto, según el Sistema de Consulta Registral, el título fue suspendido el 14/10/2021 por la registradora Verónica Valverde Neyra, con la finalidad de cursar oficio a la Municipalidad Distrital de Santa Eulalia para que certifique la autenticidad de la partida de matrimonio.

Posteriormente, la registradora Jessica Giselle Sosa Vivanco requirió al administrado el pago de mayor derecho por concepto de inscripción del acto materia de rogatoria mediante esquila de liquidación del 05/11/2021; sin embargo, una vez abonados los derechos registrales

³ MORÓN URBINA, J. (2009) Comentario a la Ley del procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica, página 166.

⁴ PARADA, Ramón. (1997). Derecho Administrativo. Parte general. 9na ed. Madrid: Marcial Pons, página 150.

⁵ *Ibidem*, página 188.



RESOLUCIÓN N° 690 -2022-SUNARP-TR

definitivos, la mencionada registradora formula observación el 04/01/2022, observación que es materia de apelación.

Al respecto, el artículo 39 del Reglamento de General de los Registros Públicos establece que: “Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. (...)”

En ese sentido, se exhorta a que la registradora efectúe una calificación integral de los títulos, verificando los documentos presentados y señalando todos los errores que estos pudieran contener, en una sola oportunidad.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral