



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

### TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 213 - 2011 - SUNARP-TR-L

Lima, 11 0 FEB 2011

**APELANTE** : [REDACTED]  
**TÍTULO** : 841239 del 9/11/2010  
**RECURSO** : H.T. 84173 del 6/12/2010  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima  
**ACTO** : Rectificación

#### SUMILLA:

##### Acto no inscribible

No es inscribible en el Registro de Predios la declaración judicial de buena fe de la demandada en el proceso de invalidación de matrimonio.



#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita se rectifique el asiento F0001 de la partida N° 11255334 del Registro de Predios de Lima, en el que obra inscrita la nulidad del matrimonio celebrado por [REDACTED]

La solicitante pide que se consigne en el referido asiento que la Primera Sala especializada en Familia de la Corte Superior de Lima mediante sentencia de vista del 10/9/2008, confirma los extremos apelados de la sentencia del 30/11/2007, que declara la buena fe de la demandada y exonera el pago de costas y costos.

A dicho efecto presenta solicitud.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Lima, Sisi Yupanqui Álvarez, formuló la siguiente observación:

“Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

**P.E. 11255334**

##### Acto: Rectificación de Asiento:

1. Vista la solicitud presentada a fin de que se incluya en el asiento F0001 de la partida N° 11255334 del Registro de Predios, la parte pertinente del fallo que declara la buena fe de la demandada y exonera el pago de costas y costos, es menester poner de su conocimiento que el Registro de Predios tiene por finalidad publicitar los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles las restricciones a las facultades de los titulares o sentencias que contengan actos inscribibles, y sobretodo, actos que tengan relevancia jurídico-registral,



conforme se desprende del art. 2019 del Código Civil, para el presente caso el Registro se encuentra publicitando la Nulidad del Matrimonio, siendo este el único hecho relevante de publicidad independientemente de las valoraciones del juzgador como la declaración de buena fe de la demandada o circunstancias de carácter meramente procesal como la exoneración del pago de costas y costos.

\* Se deja a salvo el derecho del usuario de subsanar los defectos advertidos y en su caso aclarar su rogatoria; (la que deberá realizarse a través del oficio suscrito por juez competente, acompañado de la resolución judicial que aclare la rogación pues se trata de la rectificación de un asiento extendido en mérito a orden judicial), en caso contrario, lo solicitado contendría acto no inscribible siendo causal de tacha sustantiva conforme el Art. 42 inciso b del Reglamento General de los Registros Públicos.

Base Legal: Art. 2011, 2019 del CC, Art. 12, 15 23, 3, 40 y ss del Reglamento General de los Registros Públicos."



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante expresa que es necesario que se incluya en el asiento F0001 de la partida N° 11255334 que la sentencia ha declarado la buena fe de la demandada, constando expresamente en la sentencia que el matrimonio invalidado producía efectos civiles respecto de los cónyuges por cuanto lo habían contraído de buena fe, esto es como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio.

La inclusión que se solicita va a salvaguardar los derechos de propiedad de [REDACTED] al ser un dato relevante para terceros.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### 1. Partida 12294046 del Registro Personal de Lima

Obra inscrita la nulidad del matrimonio celebrado entre J. [REDACTED] el 31/7/1997 ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca. La nulidad fue declarada por sentencia del 30/11/2007, aprobada por resolución superior del 10/9/2008 expedida por la Primera Sala Esp. en Familia de la Corte Superior de Lima. La inscripción se efectuó en mérito al título 210780 del 26/3/2009.

#### 2. Partida 11255334 del Registro de Predios de Lima

Obra inscrito en esta partida el lote 8 de la manzana J-1 de la Urb. Casuarinas Sur, distrito de Santiago de Surco.

En el asiento C00002 se inscribió la compraventa del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jorge [REDACTED] y [REDACTED] en mérito a escritura pública del 26/8/2003 contenida en el título 168091 del 1/9/2003.

En el asiento F0001 se inscribió la nulidad del matrimonio contraído entre Jorge Guillermo de Azambuja Nolasco y [REDACTED] Gutiérrez el 31/7/1997 ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca. La nulidad fue declarada por sentencia del 30/11/2007, aprobada por resolución superior del 10/9/2008 expedida por la Primera Sala Esp. en Familia de la Corte Superior de Lima. La inscripción se extendió en mérito a la revisión del título archivado 210780 del 26/3/2009 que dio mérito a la inscripción del



## RESOLUCIÓN No. - 213 - 2011 - SUNARP-TR-L

asiento A0001 de la partida 12294046 del Registro Personal de Lima, y en virtud a solicitud contenida en el título 298378 del 30/4/2009.

### IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso, la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Es inscribible en el Registro de Predios la declaración judicial de buena fe de la demandada en el proceso de invalidación de matrimonio?

### V. ANÁLISIS

1. La invalidez del matrimonio se encuentra regulada en los artículos 274 y siguientes del Código Civil. Entre otras causales de nulidad, es nulo el matrimonio del casado (numeral 3 del art. 274).

Conforme al artículo 284, el matrimonio invalidado produce efectos civiles respecto de los cónyuges e hijos si se contrajo de buena fe, como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio. La norma añade que si hubo mala fe en uno de los cónyuges, el matrimonio no produce efectos en su favor, pero sí respecto del otro y de los hijos.

2. En este caso, es de apreciarse de la revisión de las partidas registrales del Registro Personal y del Registro de Predios correspondientes, y de los títulos archivados respectivos, que [REDACTED] contrajeron matrimonio el 31/7/1997.

Durante su matrimonio, por escritura del 26/8/2003, adquirieron el lote 8 de la manzana J-1 de la Urb. Casuarinas Sur, y se inscribió esta adquisición en el asiento C0002 de la partida 11255334 del Registro de Predios, a favor de la referida sociedad conyugal.

Posteriormente, por sentencia del 30/11/2007, se declara fundada la demanda de invalidación de matrimonio interpuesta por [REDACTED] declarándose nulo el referido matrimonio, por cuanto [REDACTED] al momento de contraer matrimonio con [REDACTED] se encontraba casada con tercera persona.

En el décimo considerando de la sentencia se señala que las partes incurrieron en error de hecho pues contrajeron el matrimonio creyendo que [REDACTED] se encontraba divorciada, "por lo que nos encontramos ante el caso regulado en el artículo 284 del Código Civil que señala que el matrimonio invalidado produce efectos civiles respecto de los cónyuges e hijos si se contrajo de buena fe, como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio, conocido en la doctrina como matrimonio putativo (...)".

La sentencia de vista del 10/9/2008 aprobó la sentencia y confirmó "los extremos apelados de la sentencia que: declara la buena fe de la demandada, y exonera el pago de costas y costos (...)".

3. Resulta por tanto que el matrimonio invalidado de [REDACTED] surte efectos respecto de los cónyuges como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio.



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



Al respecto, durante el matrimonio, son dos los regimenes patrimoniales que pueden regir:

a) Régimen de separación de patrimonios

Regulado en los Arts. 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 Arts. 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

Son bienes propios de cada cónyuge, entre otros, conforme al Art. 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 aquélla.
3. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.

El Art. 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

Son bienes sociales todos los no comprendidos en el Art. 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 construídos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonando a éste el valor del suelo.

El Art. 311 establece las reglas que rigen para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

4. En este caso, el régimen patrimonial del matrimonio De Azambuja - Castañeda fue el de sociedad de gananciales. Al haberse declarado la invalidez del matrimonio, ha fenecido dicho régimen de sociedad de gananciales, supuesto en el que procede efectuar la liquidación de dicho régimen, liquidación que concluye con la división de los gananciales por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.

Conforme a la partida registral N° 11255334 del Registro de Predios, el predio continúa inscrito a favor de la referida sociedad conyugal, pues aún no se ha inscrito la liquidación de la sociedad de gananciales.





## RESOLUCIÓN No. - 213 - 2011 - SUNARP-TR-L

5. Obra inscrita en el asiento F00001 de la referida partida N° 11255334 del Registro de Predios la declaración judicial de nulidad del matrimonio De Azambuja - Castañeda, inscripción que se efectuó en el Registro de Predios en mérito a la inscripción de dicha nulidad efectuada en el Registro Personal (Registro de Personas Naturales).

Ahora bien, tal como se concluyó en la Res. 473-2010-SUNARP-TR-A del 7/12/2010, la declaración de nulidad de matrimonio no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios, correspondiendo ser extendido únicamente en el Registro Personal conforme a lo previsto en el inciso 6 del artículo 2030 del Código Civil.

Sin embargo, en este caso, ya se ha inscrito la referida declaración de nulidad de matrimonio en el Registro de Predios, por lo que no cabe revisión en sede administrativa de esta inscripción, la que se encuentra amparada por el principio de legitimación registral (artículo 2013 del Código Civil).

6. En el título venido en grado se solicita se rectifique (amplíe) el asiento F00001 de la referida partida N° 11255334 del Registro de Predios, con el objeto de consignar la declaración de buena fe de la demandada, que obra en las sentencias que declararon la invalidez del matrimonio.

Como ya se ha señalado, la buena fe con la que se contrajo el matrimonio es fundamental por cuanto determina que el matrimonio invalidado produzca efectos civiles respecto de los cónyuges como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio.

Sin embargo, la referida declaración de buena fe no es un acto inscribible en el Registro de Predios. Así, el artículo 2019 del Código Civil enumera los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, entre los que se encuentran fundamentalmente los actos referidos a derechos reales, contratos de opción, pacto de reserva de propiedad y de retroventa, restricciones en la facultades del titular del derecho inscrito, contrato de arrendamiento, embargos, demandas, sentencias u otras resoluciones que se refieran a actos inscribibles y autorizaciones judiciales que permitan practicar actos sobre inmuebles.

7. Así, la declaración de buena fe de la demandada no modificaría el derecho de propiedad inscrito a favor de la referida sociedad conyugal, no estando prevista en norma legal alguna la inscripción de dicha declaración en el Registro de Predios.

Lo que está previsto en el artículo 72 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es la inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales, la que debe hacerse 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. Así, corresponderá a los ex cónyuges efectuar la liquidación de la sociedad de gananciales como si se tratara de un matrimonio válido disuelto por divorcio, en razón a que se ha declarado que el matrimonio fue contraído con buena fe, pero esta declaración de buena fe no es inscribible en el Registro de Predios.

Como puede apreciarse, se está solicitando la inscripción de un acto que no es inscribible, por lo que procede dejar sin efecto la observación y disponer la tacha sustantiva al amparo del artículo 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos.





Con la intervención de los Vocales Suplentes Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Carlos Alfredo Gómez Anaya autorizados mediante la Resolución N° 012-2011-SUNARP/PT del 17/1/2011 y Resolución N° 013-2011-SUNARP/PT del 17/1/2011.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SIN EFECTO** la observación y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** del título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.



**NORA MARIELLA ALDANA DURAN**  
Presidenta (e) de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral