



Cajamarca, [REDACTED], con fechas 22.10.2025 y 23.10.2025, respectivamente.

- Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio del 01.07.2025 expedida por [REDACTED], Certificador de la Oficina Regional de Reniec de Trujillo.
- Ficha Reniec de [REDACTED].

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por la registradora pública [REDACTED] [REDACTED] con fecha 18.11.2025, bajo los siguientes fundamentos:

[...]

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Respecto de la improcedencia de la rectificación de la calidad del bien: el Tribunal Registral en senda jurisprudencia como por ejemplo la Resolución N° 5543-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 27/12/2024 establece que: "No procede rectificar un asiento de dominio para cambiar la calidad de bien social a propio, cuando en el título archivado consta que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas", así como la Resolución N° 5085-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 22/11/2024 que señala: "(...) No procede rectificar un asiento de dominio para cambiar la calidad de bien social a propio cuando en el título archivado consta que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas". [Resaltados fuera del original].

En el presente caso, se verifica que en principio se solicita la rectificación de la calidad del bien inscrito en la partida N° [REDACTED] [de social a propio], presentado para ello declaración jurada y constancia negativa de inscripción de matrimonio; sin embargo, revisado el respectivo título archivado N° 50/4306 del 16/06/1995 se verifica que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el entonces Decreto Ley N° 17716; siendo ello así y en virtud del criterio jurisprudencial reiterado no procede la rectificación solicitada.

Ahora bien, teniendo en cuenta que resulta procedente la inscripción de la transferencia por sucesión intestada solicitada, deberá desistirse del acto de donación de acciones y derechos, salvo se aclare la escritura pública presentada en el sentido que [REDACTED] únicamente resulta propietario del 50% de acciones y derechos del predio.

IV. SUGERENCIAS:

1. A fin de proceder únicamente con la inscripción de la transferencia por sucesión intestada se le sugiere desistirse del acto de donación de acciones y derechos, presentando solicitud en dicho sentido.



2. En caso se requiera además la inscripción de la donación de acciones y derechos, se le sugiere presentar escritura pública en la cual se establezca que [REDACTED] únicamente resulta propietario del 50% de acciones y derechos del predio.[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente interpone recurso de apelación mediante escrito del 20.01.2026. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- De la revisión del título archivado 50/4306 de fecha 16 de junio de 1995, no se advierte el nombre de la cónyuge del titular registral; tan sólo aparece en el asiento de dominio y en el título de propiedad N° 36433 de fecha 24 de junio de 1995, el estado civil casado; sin embargo, el titular registral nunca estuvo casado, como se advierte de la constancia negativa de inscripción de matrimonio emitido por RENIEC, de la sucesión intestada inscrita del causante, titular registral, únicamente se declararon herederos sus hijos; también de la declaración jurada firmada por sus hijos herederos quienes manifiestan que su padre tampoco tuvo el estado civil de casado. Finalmente, de su ficha RENIEC del titular registral su estado civil se corrobora que fue el de soltero.
- Todos los documentos antes mencionados son documentos fehacientes con los cuales se demuestra indubitablemente la inexactitud registral, respecto al estado civil del titular registral, conforme al artículo 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Asimismo, conforme al principio de legitimación previsto en el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos se presumen exactos y válidos, producen todos efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ello, mientras no se rectifique. Por lo que el único titular registral es [REDACTED]; debiendo inscribirse la disposición del 100 % de las acciones y derechos del inmueble y no el 50% como hace mención la Registradora Pública.
- Además, ha transcurrido más de 31 años desde la inscripción sin que se haya modificado la titularidad registral del predio, agregando un titular más como sería la supuesta cónyuge, que el Registro en la inmatriculación del predio debió exigir a fin de publicitar correctamente el asiento registral; no siendo responsabilidad a la fecha de los herederos hacerlo; por cuanto no cuenta con el



documento idóneo para solicitar la inclusión de la supuesta cónyuge, como sería la partida de matrimonio, pues esta no existe.

- En el CVII Pleno del Tribunal Registral se adoptó un acuerdo vinculante para la segunda instancia registral sobre la rectificación del estado civil de casado a soltero con la consiguiente exclusión de uno de los cónyuges, teniendo en cuenta lo regulado en el artículo 15 de RIRP:
“RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE CASADO A SOLTERO
“Para proceder a rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, además de los certificados emitidos por el RENIEC, documento o documentos rectificatorios mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge. El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas”.
Por lo que, en mérito a los documentos presentados solicito la rectificación del estado civil de casado a soltero.
- En el presente caso no es de aplicación el criterio del tribunal registral contenido en la Resolución N° 5085-2024-SUNARP-TR (NSIR-T); por cuanto, en el título archivado 50/4306 de fecha 16 de junio de 1995 no aparece el nombre de alguna supuesta cónyuge del titular registral.
- Con respecto al criterio de la Registradora Pública en el sentido que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el entonces Decreto Ley N° 17716; siendo ello así y en virtud del criterio jurisprudencial reiterado no procede la rectificación solicitada. De la lectura de la resolución citada por la Registradora, como ya lo mencionamos no es aplicable al presente caso, por ser distintos; sin embargo, se debe tener en cuenta que el concepto de familia conforme lo reconoce el Tribunal Constitucional no es sólo la familia nuclear, también existe las familias monoparentales (un solo padre y sus hijos) y otros tipos de familia que el mismo tribunal constitucional señala.
- En el presente caso el titular registral nunca estuvo casado y la propiedad ha sido de él y de sus hijos, también Jefe de familia, conforme se refiere el artículo 84 inciso c) del Dec. Ley N° 17716. El predio quedará finalmente en beneficio de uno de sus hijos, siendo en el presente caso el titular registral y sus dos hijos una familia monoparental.



IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Ficha N° [REDACTED] que continúa en la Partida [REDACTED] del Registro de Predios de Cajamarca.

Consta inscrito el predio ubicado en [REDACTED], provincia y departamento de Cajamarca.

En el asiento c.1) consta inscrita la adjudicación de este predio a favor de [REDACTED], casado, efectuada por la Dirección Sub. Reg. Agraria de Cajamarca. [título archivado N°50/4306, del 16.06.1995, ficha [REDACTED]].

Partida [REDACTED] del Registro de Sucesiones Intestadas de Cajamarca.

En el asiento A00001 consta inscrita la sucesión intestada definitiva de [REDACTED] identificado en vida con [REDACTED] fallecido el 26/07/2010, en el Caserío [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], provincia de San Pablo, departamento de Cajamarca, habiendo tenido como último domicilio la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y departamento de Cajamarca, declarándose como sus únicos y universales herederos a [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en calidad de hijos del causante.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede rectificar un asiento de dominio para cambiar el estado civil, de casado a soltero, cuando en el título archivado consta que la adjudicación fue declarada en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos,



produciendo todos sus efectos mientras no se rectifiquen en los términos establecidos por el RGRP o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral. En ese sentido, el artículo 3 de la Ley 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) 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; (...)».

2. Bajo ese orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo que por mandato judicial o arbitral se declare su invalidez, o sea rectificado conforme a la normativa vigente.

Asimismo, en concordancia con las normas referidas en el fundamento anterior, se puede afirmar que consagran una presunción de exactitud relativa por cuanto admiten la posibilidad de que los asientos registrales que gozan de legitimación puedan ser rectificadas.

La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción surge ante la discordancia entre lo que informa el registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral.

3. Conforme al artículo 75 del RGRP, se entenderá por inexactitud del Registro, todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando estas inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificarán en mérito al título modificatorio 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.

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 modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad. 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.

Entonces, 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.

El artículo 81 del RGRP establece lo siguiente:

Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los 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.

4. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que –en resumen- señalan lo siguiente:

- 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; o,



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.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP; sin embargo, ello solo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

5. Por otro lado, el artículo 85 del RGRP prescribe lo siguiente:

Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

Cuando la rectificación 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.

Del texto de dicho artículo se puede establecer que en los casos de inexactitudes registrales que pueden ser probadas mediante documentos de identidad o partidas del Registro de Estado Civil, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, estos resultan ser suficientes para la rectificación de prenombrados, apellidos, estado civil de los titulares de algún derecho inscrito, etc.

6. Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, contenida en el artículo 15¹ del referido reglamento.

¹ **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



7. Con el título venido en grado de apelación—a través del Sistema de Intermediación Digital [SID-Sunarp]— se solicita la inscripción de la rectificación del estado civil de [REDACTED] —de casado a soltero— inscrito en el asiento C.1) de la ficha [REDACTED] que continúa en la partida [REDACTED] del Registro de Predios de Cajamarca; además se solicita la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada de [REDACTED] a favor de [REDACTED] y [REDACTED] y la donación de acciones y derechos efectuada por [REDACTED] a favor de [REDACTED].

La registradora pública observó este título señalando que la adjudicación fue realizada en mérito a un procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley 17716, por lo que no procede la rectificación solicitada.

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 pronunciarse al respecto.

8. Verificado el título archivado N°50/4306 del 16.06.1995, ficha [REDACTED] que dio mérito al asiento C.1) de la [REDACTED] que continúa en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Cajamarca, se advierte que consta lo siguiente:

[...]

POR CUANTO:

El **Ministerio de Agricultura** a través del Proyecto de Tierras y Catastro Rural en concordancia con el Decreto Legislativo N° 653 y Decreto Ley N° 25902, tiene a su cargo el perfeccionamiento y Titulación de los Predios Rurales comprendidos en el proceso del derogado Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716 normas modificatorias, complementarias y conexas, con la finalidad de proceder a su inscripción registral, a fin de otorgar a sus titulares el ejercicio pleno de su derecho. En tal sentido, esta Dirección ha expedido la Resolución Directoral N°085-95-DSR-AG-C de fecha 25.05.95, que **dispone la adjudicación y titulación a favor de [REDACTED]** [...].

POR TANTO:

Se expide el presente TITULO DE PROPIEDAD del predio rústico antes referido a favor de [REDACTED] de estado civil **CASADO** con los derechos y obligaciones establecidos en la

adquisición. Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.



legislación agraria vigente; el mismo que constituye instrumento público suficiente para su inscripción en la Oficina Registral correspondiente.[...]. [énfasis añadido].

Como se puede apreciar, este título de propiedad se expide en mérito al Decreto Ley N° 17716 – Ley de Reforma Agraria, siendo que el Ministerio de Agricultura adjudicó a favor de [REDACTED], un predio determinado, señalando que su estado civil era el de «casado», sin precisar el nombre de su cónyuge; tal como ha sido publicitado en el asiento c-1) de la ficha N° [REDACTED] que continúa en la partida electrónica [REDACTED] del Registro de Predios de Cajamarca.

9. De conformidad con el principio de legitimación -ya mencionado - recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del RGRP, 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 judicial o arbitralmente su invalidez.

Como afirma Pau Pedrón², la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación, antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación³.

En consecuencia, conforme a las razones expuestas, no procede rectificar el asiento c.1) de la ficha N° [REDACTED] que continúa en la partida

² PAU PEDRÓN, Antonio. "Curso de Práctica Registral", págs. 23-24.

³ GARCÍA y GARCÍA, José Manuel. "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Editorial Civitas S.A., Madrid, 1988, pág. 676.



electrónica [REDACTED] del Registro de Predios de Cajamarca, a efectos de consignar que el estado civil de [REDACTED] es de «soltero»; por cuanto dicho asiento fue extendido conforme con el título archivado que dio mérito a la inscripción antes indicada, vale decir, no se ha cometido error en la inscripción.

10. Si bien se advierte de la solicitud presentada, que se está requiriendo extender una rectificación en virtud a documento fehaciente, adjuntando para ello una declaración jurada y una ficha del RENIEC, es necesario precisar que dicha rectificación conlleva, en el fondo, a modificar el procedimiento administrativo que se tramitó ante el Ministerio de Agricultura a través del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, lo que no está permitido a las instancias registrales.

Es necesario tener en cuenta que esta instancia ya se ha pronunciado sobre la rectificación en casos similares, para citar un ejemplo, en el Pleno CCLXXXV realizado en sesión ordinaria del 12/4/2024, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO AL AMPARO DEL D.LEG. 667

No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien en los casos de usucapión regulada por el Decreto Legislativo 667, no obstante la condición de casado del usucapiente.

Los fundamentos del precedente son los desarrollados en la Resolución N° 2024-2024-SUNARP-TR del 16/5/2024, y también en los criterios establecidos en las Resoluciones N° 2364-2022-SUNARP-TR del 17/6/2022, 149-2021-SUNARP-TR-T del 18/3/2021, 016-2016-SUNARP TR-T del 11/1/2016 y 418-2020-SUNARP-TR-T del 7/9/2020, por los cuales se concluyó que existen suficientes elementos que permiten concluir categóricamente que no es posible rectificar la calidad de bien de propio a social bajo el argumento de presunción de ganancialidad de bienes pues el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa era un procedimiento de naturaleza especial, que estuvo a cargo del PETT destinado a formalizar una situación jurídica amparada en el supuesto de posesión efectiva del bien contrastable con cualquiera de las pruebas de la posesión que contemplaba el D. Leg. 667 y que fundamentalmente existía normativa expresa por la que se podía formalizar a favor de uno de los cónyuges, lo que reafirma el argumento de la valoración del ente formalizador. En tal sentido, no procede que en sede registral se rectifique la calidad del bien, por ende, la incorporación como titular registral del cónyuge que no intervino, puesto que esta atribución corresponde exclusivamente al ente que otorgó la titulación y/o formalización del predio; razón por la cual la rectificación sólo puede



realizarse en mérito de título modificatorio emitido por el Gobierno Regional correspondiente o, en su defecto, por mandato judicial en el cual se ordene la rectificación de la calidad de bien de propio a social.

11. En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia con relación a la rectificación de predios urbanos titulados por el COFOPRI, pues en sesión realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, en el L Pleno, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario. Criterio adoptado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008.

Este criterio se sustenta en las siguientes consideraciones:

-La titulación que efectúa COFOPRI se realiza sobre la base de la posesión efectiva de los lotes que es verificada in situ, conjuntamente con la evaluación de los títulos recabados en la etapa de verificación.

- La publicación de las personas aptas para ser tituladas tiene como fin alertar a quienes se sientan perjudicados a efectos de que hagan valer su derecho mediante la impugnación.

- Para que se adjudique el bien en favor de uno sólo de los cónyuges, no solo se debe probar que la posesión se ha ejercido en forma exclusiva, sino que además se deben presentar pruebas que desvirtúen la presunción de la calidad de gananciales de los bienes.

-En estos casos particulares, la vigencia del matrimonio no necesariamente determina que los bienes adquiridos sean gananciales o sociales, ya que, en situaciones específicas, a pesar de que el adjudicatario es casado, por imperio de esta norma particular, la titulación se efectuará sólo en favor del poseedor exclusivo.

- Además, debe tenerse en cuenta, que en este caso la titulación es a título gratuito, según expresamente se halla normado en el D.S. 013- 99-MTC, por lo que aplicando la norma contenida en el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil de todas maneras el inmueble adjudicado tendría la calidad de propio del cónyuge que ejerce la posesión en forma exclusiva.

⁴ Publicado en el diario El Peruano el 13/1/2011.



- Este caso constituye la excepción a que se hace referencia en el numeral 311 inciso 1 del Código Civil, por lo que no le es aplicable la presunción de socialidad de los bienes adquiridos durante el matrimonio.
- Es necesario que en estos supuestos COFOPRI evalúe y de ser necesario rectifique la calidad del bien mediante nuevo título modificatorio sobre la base de las verificaciones que por Ley le compete realizar. Registros Públicos no tiene facultades para evaluar los supuestos de hecho que se desarrollan en el marco del D.S.013- 99-MTC.

Dicho precedente fue precisado por el acuerdo aprobado en el CXXXVI Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión del 27/11/2015, con el siguiente tenor:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE SOBRE IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D.S. 013-99- MTC, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud a título modificatorio expedido por Cofopri o, en su caso, en virtud a mandato judicial respectivo, aun cuando el titular hubiera manifestado ante Cofopri, no ser casado.

Como se puede apreciar, tratándose de titularidad otorgada por entidades formalizadoras, no corresponde a las instancias registrales inscribir a solicitud de parte rectificaciones sobre la calidad del bien por ser un aspecto evaluado por la autoridad administrativo en el procedimiento que concluyó con la emisión del respectivo título de dominio.

12. Con relación a los documentos presentados para sustentar la rectificación, se precisa que en el supuesto de que la propiedad no hubiera sido adquirida en el marco de un procedimiento de formalización, la declaración jurada y certificado de inscripción del RENIEC no sustentarían la rectificación, conforme al acuerdo aprobado en el CVII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión no presencial del 26/6/2013:

RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE CASADO A SOLTERO

Para proceder a rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, además de los certificados emitidos por el RENIEC, documento o documentos rectificatorios mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que



se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge. El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas.

Entre los fundamentos plasmados para aprobar el acuerdo, se señaló lo siguiente:

-El documento fehaciente no es el certificado de RENIEC sino la declaración otorgada por los titulares de dominio.

-Esta instancia ha señalado en reiterada jurisprudencia que no existe una certificación que pueda dar una información contundente respecto al estado civil de una persona, en tanto RENIEC aún no ha culminado el proceso de integración de toda la información de los estados civiles a nivel nacional. Es por ello que la información emitida por RENIEC debe ser acompañada de otra documentación complementaria.

-Dicha documentación complementaria estará constituida por un documento rectificatorio, mediante el cual ambos titulares o sus sucesores manifiesten su voluntad en el sentido que por error se consignó un estado civil que no les corresponde y que por tanto se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge.

-En tanto no concluya el proceso de interconexión del RENIEC, el certificado de soltería no acredita en realidad la soltería, pues la persona pudo haberse casado ante una municipalidad que no está interconectada o con posterioridad a la interconexión.

De lo expuesto se puede concluir, que la ficha del RENIEC presentada, no constituye el documento fehaciente que sustentará la inscripción de rectificación solicitada, por lo que al desconocerse el nombre de la supuesta cónyuge, la rectificación debe ser tramitada ante la autoridad que declaró el derecho.

Los fundamentos del acuerdo antes señalado son concordantes con el criterio asumido por el Tribunal Constitucional en el expediente N°00831-2012-PA/TC. El fallo del Tribunal Constitucional obliga a las instancias registrales a formular denegatorias de inscripción de las solicitudes de rectificación de asientos registrales que puedan afectar a los titulares de las partidas registrales donde constan extendidos los asientos. Dichas denegatorias deberán sustentarse en el derecho fundamental de defensa que tienen los titulares registrales que ostentan derechos a fin de que puedan expresar su consentimiento a la referida rectificación.



Bajo similares argumentos se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 5543-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 27.12.2024.

En consecuencia, corresponde **confirmar la esquila de observación** formulada por la primera instancia.

13. Cabe precisar que sí procede la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada del causante [REDACTED] y la donación de acciones y derechos, porque al concluirse que la entidad que otorgó el título de propiedad al señor [REDACTED], con el estado civil de casado, debe entenderse como un bien propio. En este orden, es posible inscribir su sucesión del 100% del predio a favor de sus herederos.

Con relación a la escritura pública de donación, la registradora señala que esta debe aclararse porque se afirma que el donatario se convierte en el propietario del íntegro del inmueble. Esta aseveración contenida en la cláusula decimocuarta es correcta porque al recibir de manera graciosa la totalidad (50%) de la cuota de la donante (véanse las cláusulas primera y tercera), conjuntamente con la que posee como heredero (50%) se torna en el titular de la integridad del bien.

En tal sentido, para proceder a la inscripción deberá desistirse parcialmente de la rectificación de la pretensión de rectificación del estado civil.

14. Respecto a las Resoluciones N°717-2025-SUNARP-TR del 14.02.2025 y N° 3577-2023-SUNARP-TR-T del 21.08.2023 citadas por el apelante, no resultan aplicables a este caso, por cuanto, se tratan de rectificaciones de estado civil que se obtuvieron mediante escrituras públicas y no mediante títulos de propiedad en mérito al procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716, y demás normas conexas.

Estando acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la esquila de observación en el extremo relativo la solicitud de rectificación de estado civil; y **ESTABLECER** que pueden inscribir los demás actos contenidos en el título si se procede en la manera señalada en el considerando 13, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Presidenta de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Vocal del Tribunal Registral