PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 20 de enero del 2023

APELANTE	**:**	**YAIR ISRAEL RODRÍGUEZ AYONA**
TÍTULO	**:**	N° 3237057 del 27.10.2022
RECURSO	**:**	N° 73452 del 21.12.2022
REGISTRO	**:**	**PREDIOS - LIMA**
ACTO	**:**	**TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN JUDICIAL**
SUMILLA	**:**	

ADJUDICACIÓN JUDICIAL POR SEPARACIÓN CONVENCIONAL A FAVOR DE LOS HIJOS MAYORES DE EDAD

Para inscribir la transferencia de propiedad de un predio a favor de hijos que eran mayores de edad a la fecha de aprobación del convenio de liquidación aprobado en el proceso de separación convencional y divorcio ulterior, es necesario acreditar el consentimiento de los hijos a través de escritura pública.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la traslación de acciones y derechos por adjudicación, del predio inscrito en la partida N° P03164631 del Registro de Predios de Lima, a favor de Rosa María Estacio Huamán y de Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes, con la consiguiente transferencia de las que corresponden a la primera, a favor de sus hijos Erick Martín y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio, en mérito a la liquidación judicial de la sociedad de gananciales por sentencia de separación convencional y divorcio ulterior.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

-Formulario de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
-Escrito de solicitud de adjudicación de derechos y acciones suscrito por Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes y por Rosa María Estacio Huamán.
- Copia simple de la Resolución N° 05 de fecha 12.11.2015, conteniendo la sentencia recaída en el expediente N° 07817-2015-0-1801-JR-FC-04, sobre separación convencional y divorcio ulterior, expedida por la Jueza

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

Aurora M. Quintana-Gurt Chamorro del Cuarto Juzgado de Familia de Lima.

Con la apelación se presentó:

-Escrito de apelación
- Copia simple de la Resolución N° 05 de fecha 12.11.2015, conteniendo la sentencia recaída en el expediente N° 07817-2015-0-1801-JR-FC-04, sobre separación convencional y divorcio ulterior, expedida por la Jueza Aurora M. Quintana-Gurt Chamorro del Cuarto Juzgado de Familia de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Teodocia Alaya Rodríguez, decretó la tacha sustantiva del título en los términos que se reproducen a continuación:

> "Señor(es):
> Mediante el presente título solicitan la adjudicación de las acciones y derechos del predio descrito como Pueblo Joven Las Dunas de Surco Mz. B Lote 20, que le corresponden a la ex cónyuge Rosa María Estacio Huamán a favor de sus hijos mayores de edad, Erick Martin y Karina Alejandra Pinto Estacio, según lo señalado en la sentencia de separación de cuerpos, expedida mediante Resolución N^{O} 05 de fecha 12/11/2017, sin embargo al presente título no adjuntan instrumento público de transferencia en mérito del cual se transfiere el dominio a favor de los hijos mayores de edad, quienes cuentan con plena capacidad de ejercicio, lo que determina su libertad para celebrar contratos y decidir sobre cuestiones inherentes a su interés. En ese sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por contener defecto insubsanable que afecte la validez del título".

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación, entre otros, con los siguientes fundamentos:

- Solicité la adjudicación del predio inscrito en la partida P03164631, ubicado en la Manzana B Lote 20 del Pueblo Joven Las Dunas de Surco,

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

el mismo que le corresponde a Rosa María Estacio Huamán y a Lupo Ulises Vera Pinto Estacio, en la que incorporé una sentencia de divorcio de los dueños antes citados, sentencia en la que se deja constancia y se dispone que: "(…) En cuanto a la LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES; ambos cónyuges manifiestan haberse adquirido dentro de la unión conyugal el inmueble ubicado en Pueblo Joven Las Dunas de Surco Mz. B Lote 20, siendo que la cónyuge doña ROSA MARÍA ESTACIO HUAMÁN otorga a favor de sus hijos Erick Martín y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio el cincuenta por ciento de las acciones y derechos que le corresponden del referido bien inmueble, correspondiéndole el otro cincuenta por ciento de las acciones y derechos de dicho inmueble al cónyuge don LUPO ULISES VERA PINTO FUENTES. Notificándose".

- En dicho entendido esto es parte de la resolución judicial y en concordancia con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa emanadas de autoridad competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala; entonces conociendo este razonamiento, no me puedo explicar las razones por las que la registradora argumenta insubsanabilidad en su esquela de tacha, si ella sabe que el documento que sustenta mi solicitud de adjudicación es una resolución judicial, y como tal debe cumplirse.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de predios

En la **partida N° P 03164631 del Registro de Predios de Lima**, consta inscrito el inmueble ubicado en la Mz. B Lote 20 de la Calle Las Azucenas del Pueblo Joven Las Dunas de Surco en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 121.350 m2.

En el asiento 00002 de esta partida, consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes y por Rosa María Estacio Huamán.

Registro de personas naturales

En la **partida electrónica N° 14672049 del Registro Personal de Lima**, consta inscrito en su asiento A00001 la separación convencional y

divorcio recaída en el expediente 07817-2015-01801-JR-FC-04, por sentencia contenida en la resolución N° 05 del 12.11.2015, expedida por la Jueza Aurora Quintana Gurt Chamorro del 4to Juzgado de Familia de Lima, se declaró la separación de cuerpos entre Rosa María Estacio Huamán y Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes; y por Resolución N° 08 del 30.06.2016, declarada consentida por Resolución N° 09 del 01.02.2017, ambas expedidas por la Jueza Geanine Miriam Calistro Seas, se declaró disuelto el vínculo matrimonial contraído por los citados ex cónyuges, en mérito del título N° 2021-00565446 del 04.03.2021 (título archivado).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la transferencia de acciones y derechos en favor de sus hijos mayores de edad, del 50% que sobre un predio le corresponde por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales a uno de los cónyuges, por el solo mérito de sentencia de separación convencional y divorcio ulterior que así se lo adjudica.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la traslación de acciones y derechos por adjudicación, del predio inscrito en la partida N° P03164631 del Registro de Predios de Lima, a favor de Rosa María Estacio Huamán y de Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes, con la consiguiente transferencia de las que corresponden a la primera, a favor de sus hijos Erick Martín y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio, en mérito a la liquidación judicial de la sociedad de gananciales por sentencia de separación convencional y divorcio ulterior.

La registradora pública a cargo de la calificación tacha el título señalando que, para el traslado de las acciones y derechos de Rosa María Estacio Huamán a favor de sus hijos Erick Martín Vera Pinto Estacio y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio, se requiere el otorgamiento de un instrumento público, ya que, siendo estos mayores de edad, cuentan con plena capacidad de ejercicio para celebrar contratos y decidir sobre cuestiones inherentes a su interés.

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

2. Al respecto, debemos tener presente que el matrimonio determina el surgimiento de relaciones de carácter personal entre los cónyuges, con los consecuentes derechos y deberes recíprocos; pero además, derivan de él consecuencias de índole patrimonial, ya que la comunidad de vida crea la necesidad de atender erogaciones que el hogar común y la vida del grupo familiar van exigiendo, por ello, ha sido necesario organizar un régimen referido a la propiedad y al manejo de los bienes que cada uno adquiere o que adquieren ambos.

De tal manera que, los regímenes patrimoniales determinan la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la propiedad y administración de los bienes presentes y futuros de los cónyuges, la medida en que esos bienes responderán ante terceros por las deudas contraídas por cada uno de los esposos, así como lo referido a la necesaria liquidación al término de la vigencia de un régimen.

3. Así, nuestro Código Civil regula dos regímenes patrimoniales del matrimonio:

i. Régimen de sociedad de gananciales.
ii. Régimen de separación de patrimonios.

El régimen de sociedad de gananciales es aquel donde existen bienes propios de cada cónyuge y bienes sociales. Los bienes sociales son de propiedad de ambos, es decir son bienes comunes, de tal forma que ninguno de ellos puede atribuirse copropiedad o la propiedad de alícuotas. De ahí que para administrar y disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención de ambos cónyuges conforme a lo previsto por los artículos 313 y 315 del Código Civil.

Para este régimen, las reglas para la calificación de los bienes (propios o sociales) están contempladas en el artículo 311 del Código Civil, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

4. Por otro lado, el artículo 327 del Código Civil establece que en el régimen de separación de patrimonios cada cónyuge conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros, y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes.

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

5. Ahora bien, en este punto es importante recalcar que de acuerdo con el artículo 301 del Código Civil, en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

Señala así el artículo 302 cuáles son los bienes propios de cada cónyuge, entre los que se encuentran:

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

6. Asimismo, según el artículo 318 del Código Civil, fenece el régimen de 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.

Por su parte el artículo 332 del Código Civil, respecto a los efectos de la separación de cuerpos establece que la separación de cuerpos suspende los deberes relativos al lecho y habitación y pone fin al régimen patrimonial de sociedad de gananciales, dejando subsistente el vínculo matrimonial, mientras que en el artículo 348 del mismo cuerpo normativo, estipula que el divorcio disuelve el vínculo del matrimonio.

7. En relación al inventario valorizado de los bienes sociales, el Código Civil, señala que fenecida la sociedad de gananciales, se procede de inmediato a la formación del inventario valorizado de todos los bienes, el mismo que puede hacerse en documento privado con firmas legalizadas, si ambos cónyuges o sus herederos están de acuerdo; en caso contrario se hace judicialmente (artículo 320). Posteriormente a la liquidación de la sociedad de gananciales, el mismo cuerpo de leyes señala que se deben pagar las obligaciones sociales y las cargas y después se reintegra a cada cónyuge los bienes propios que quedaren (artículo 322).

Respecto a los gananciales, en el artículo 323 del Código Civil, se estipula:

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

> "**Artículo 323.-** Son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos indicados en el artículo 322.
> **Los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges** o sus respectivos herederos (…)". (Énfasis añadido).

8. En el presente caso el divorcio de Rosa María Estacio Huamán y Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes se produjo por efecto de la sentencia contenida en la Resolución N° 05 del 12.11.2015, recaída sobre el expediente N° 07817-2015-0-1801-JR-FC-04 ventilado en el Cuarto Juzgado de Familia de Lima referida a la demanda sobre separación convencional de cuerpos y divorcio ulterior; sentencia con la que se declaró la separación de cuerpos de los ex cónyuges, quedando subsistente el vínculo matrimonial, el mismo que quedó disuelto posteriormente por efecto de la Resolución N° 08 de fecha 30.06.2016 emitida por el mismo juzgado.

La referida sentencia obra en el título archivado N° 2021-00565446 del 04.03.2021, con el que se inscribió en el asiento A00001 de la partida N° 14672049 del Registro Personal de Lima, la separación convencional y divorcio ulterior de Rosa María Estacio Huamán y Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes.

9. Ahora, revisada la sentencia obrante en el antes citado título archivado, verificamos lo siguiente:

> "(…).
> VISTOS; Resulta de autos que por escrito de fojas trece a dieciséis, subsanada a fojas veintinueve a treinta, doña ROSA MARÍA ESTACIO HUAMÁN y don LUPO ULISES VERA PINTO FUENTES interponen **demanda de Separación** <u>Convencional</u> y **Divorcio Ulterior**, a fin de que se declara su separación de cuerpos y subsiguiente disolución del vínculo matrimonial generado por su matrimonio civil celebrado (…). Amparan su pretensión en el inciso 13 del artículo 333 del Código Civil, (…)
> CONSIDERANDO:
> (…).
> Segundo: Que dentro del matrimonio han **procreado dos hijos llamados Erick Martín y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio**, <u>mayores de edad al momento de la interposición de la demanda</u>**.**
> Tercero: Que **durante el matrimonio han adquirido un bien inmueble susceptible de liquidación y división**.
> Cuarto: Que en observancia a lo previsto en el artículo 345 y artículo 579 del Código Procesal Civil, **debe acogerse la propuesta** obrante a fojas once y doce, aclarada a fojas cuarenta y dos.

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

(…).
DECISIÓN: Por estos fundamentos administrando justicia a nombre de la nación FALLO: Declarando FUNDADA la demanda (…) en consecuencia se declara la SEPARACIÓN DE CUERPOS de los cónyuges doña ROSA MARÍA ESTACIO HUAMÁN y don LUPO ULISES VERA PINTO FUENTES respecto a su matrimonio civil celebrado (…). Que respecto a la PATRIA POTESTAD, TENENCIA Y CUSTODIA y RÉGIMEN DE VISITAS; **carece de objeto emitir pronunciamiento sobre dichos regímenes,** toda vez que los **hijos procreados** dentro de la unión conyugal **son en la actualidad mayores de edad**. Con respecto al (…). En cuanto a la **LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**; ambos cónyuges manifiestan haberse adquirido dentro de la unión conyugal el inmueble ubicado en Pueblo Joven Las Dunas de Surco Mz B Lote 20 del distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, siendo que la **cónyuge doña ROSA MARÍA ESTACIO HUAMÁN otorga a favor de sus hijos Erick Martin y Karina Alexandra Vera Pinto Estacio el cincuenta por ciento de las acciones y derechos que le corresponde del referido inmueble**, correspondiéndole el otro cincuenta por ciento de las acciones y derechos de dicho inmueble al cónyuge don LUPO ULISES VERA PINTO FUENTES. Notificándose. -
(…).” (Énfasis y subrayado añadidos).

De lo recientemente transcrito, colegimos que el poder judicial liquidó el régimen de sociedad de gananciales como consecuencia de la declaración de la separación de cuerpos de Rosa María Estacio Huamán y Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes, acogiendo la propuesta alcanzada por los demandantes; infiriéndose que esta contenía al inmueble ubicado en el Pueblo Joven Las Dunas de Surco Mz B Lote 20 del distrito de Santiago de Surco, como bien susceptible de división y partición; del cual el 50% correspondió a la ex mujer y el otro 50 % al ex marido; así como que, el porcentaje asignado a la primera se adjudicó a sus hijos Erick Martín y Karina Alexandra, por disposición de la misma resolución judicial.

10. Ahora, respecto al 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, el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que la inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por dicha causal 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 lo cual debe verificarse que se haya

inscrito previamente el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

11. Ahora bien, revisada la partida electrónica N° P0316431del Registro de Predios de Lima, verificamos que en su asiento 00002 corre inscrito el dominio del predio ubicado en el Pueblo Joven La Dunas de Surco Calle Las Azucenas Mz B Lote 20, a favor de la sociedad conyugal conformada por Lupo Ulises Vera Pinto Fuentes y por Rosa María Estacio Huamán.

Siendo así, por disposición de la sentencia que dio origen a la inscripción del asiento A00001 del Registro Personal de Lima, sobre separación convencional y divorcio de la referida sociedad conyugal, corresponderá el 50% del predio *submateria* a cada excónyuge, decisión judicial que a su vez también dispone que la parte del predio que se le adjudica a la ex consorte, sea otorgada a los hijos de ambos: Erick Martín y Karina Alexandra.

12. De la sentencia se desprende que estos hijos eran mayores de edad al momento de la aprobación del convenio de liquidación de gananciales.

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 N° 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 Civil, por lo que quedan válidamente representados en la adjudicación a su favor ya que son los padres los que suscriben el convenio.

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 es el caso de las cuestiones patrimoniales.

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

13. En estos casos, en 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.

Ahora bien, este traslado de dominio debe canalizarse en alguna figura contractual, debiendo cumplir así con los requisitos establecidos para tal efecto, siendo en el caso concreto un contrato de donación (anticipo) pues se trata de una transferencia gratuita de propiedad a favor de herederos forzosos.

Lo señalado no se ve enervado por los argumentos propuestos por la recurrente, pues como se ha mencionado, la cuestión medular que determina el defecto del presente título es que los hijos a los que se adjudican los bienes son mayores de edad y estos, ejerciendo su capacidad de ejercicio plena, no han manifestado su voluntad respecto de la adquisición de los bienes conyugales adjudicados, 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.

Por las razones expuestas, corresponde confirmar la denegatoria de inscripción.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la resolución N.° 1115-2022, del 25.3.2022.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°001-2023-SUNARP-TR-PT de fecha 03.01.2023 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Con la intervención de los vocales suplentes Jorge Luis Almenara

RESOLUCIÓN Nº 287-2023-SUNARP-TR

Sandoval y Rosa Isabel Quintana Livia, autorizados mediante las resoluciones N° 170-2022-SUNARP/SN del 21.12.2022 y N° 005-2023-SUNARP/PT del 06.1.2023, respectivamente.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral
ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 15:44:27-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALMENARA SANDOVAL Jorge Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 18:37:43-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: QUINTANA LIVIA Rosa Isabel FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/01/2023 17:10:01-0500