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

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.º 784-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 24 de febrero de 2023

APELANTE	**:**	**JULIA RUFINA CASA DIAZ**
TÍTULO	**:**	**3265738-2022 del 2.11.2022**
RECURSO	**:**	**1057-2022 / H.T. N° 37531 del 21.12.2022**
PROCEDENCIA	**:**	**ZONA REGISTRAL N.° XII– SEDE AREQUIPA**
REGISTRO	**:**	**PREDIOS DE AREQUIPA**
ACTO	**:**	**RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN**
SUMILLA	**:**	

Rectificación de calidad de bien
Procede rectificar la calidad de bien propio a bien social, cuando el titular registral adquirió el bien a título oneroso estando casado, para lo que deberá adjuntarse el instrumento rectificatorio que contenga la manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición, respecto a su real estado civil y también la partida de matrimonio que demuestre que se encontraban casados entre sí.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la rectificación de calidad de bien a favor de Julia Rufina Casa Diaz respecto del inmueble inscrito en la partida 01149590 del Registro de Predios de Arequipa, cuyo titular registral actual es Vicente Quispe Ccora.

Para ello, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de rectificación de calidad de bien de fecha 27.10.2022 suscrita por Julia Rufina Casa Diaz con firma certificada por el notario público de Arequipa, Hugo Caballero Laura.

- Copia del acta de matrimonio certificada con fecha 12.10.2022 por Patricia Santos Juárez Mendiguri, registradora civil de la Municipalidad Distrital Mariano Melgar de Arequipa.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado por el registrador público Aurelio Arturo Arenas Zegarra el 10.11.2022, bajo los siguientes fundamentos:

Se tacha el presente título por cuanto
1.- ANTECEDENTES-

Se solicita la inscripción de RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN respecto del inmueble inscrito en la partida N° 1149590 del Registro de Predios.
2.- ANÁLISIS Y SUGERENCIAS-
2.1. A mérito del Escrito presentado y copia Certificada de la Partida de Matrimonio se solicita la inscripción de la rectificación de calidad de bien, verificado el antecedente Registral Partida 1149590 Asiento C00001 y legajo 168369-1997 obra inscrita la adjudicación a título gratuito del predio antes referido y de conformidad con lo previsto en el Artículo 302 inc.3 del Código Civil, establece que son bienes propios de cada cónyuge los que adquiera durante la vigencia del régimen a título GRATUITO.
Bajo ese contexto legal no resulta procedente la inscripción de incorporación del cónyuge como titular en el referido predio en mérito a la escritura Rectificación al haber sido facultad del adjudicante la titularidad sólo a favor de su beneficiario.
2.2. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente con la finalidad de enervar la presunción de bien social previamente deberá de inscribir la Rectificación de la calidad del bien de conformidad con el Art 15 de R.I.R.P.G. -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 adquisición.
BASE LEGAL. -
Se procede conforme a lo dispuesto por los Art. 32, 33 y 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos; Art. 2011 y 302 inc. Artículo 3 del Código Civil.
DECISIÓN
Se procede a la **Tacha Sustantiva** de conformidad con lo establecido por el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.
De conformidad con lo establecido en la Resolución N°008-2000-ORRA-GTR, se procede a la devolución de toda la documentación presentada
Derechos pagados: S/ 49.00 soles, derechos cobrados: S/ 37.00 soles. Derechos por devolver: S/12.00 soles.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La recurrente Julia Rufina Casa Diaz interpuso recurso de apelación mediante escrito ingresado el 21.12.2022, autorizado por el abogado Juan Cornejo Coa. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen a continuación:

- Se infringe el artículo 310 del Código Civil que contempla la definición de bienes sociales, además en la esquela de tacha se indica que el título archivado contiene una adjudicación a título gratuito, sin embargo, se trata de un contrato de transferencia donde se señala un precio de venta y fue adquirido durante el matrimonio que se celebró con fecha 20.8.1994 y la fecha de adquisición de compraventa fue el 8.5.1997. El bien fue adquirido dentro del matrimonio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida 01149590 del Registro de Predios de Arequipa

Contiene al inmueble constituido por el lote 5 de la manzana D, de la Asociación de Vivienda José Luis Bustamante y Rivero Sector III, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa. En el asiento C.1) consta inscrito la adquisición del predio a favor de Vicente Quispe Ccora, soltero.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- En el presente caso, ¿el titular registral adquirió el predio mediante transferencia a título gratuito o a título oneroso?

- ¿Procede la rectificación de calidad de bien propio a bien social cuando el titular registral adquirió el bien a título oneroso estando casado?

- ¿Para la inscripción de la rectificación de calidad de bien se requiere instrumento público otorgado por el cónyuge que no intervino o basta con un documento privado?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita la inscripción de la rectificación de calidad de bien del predio inscrito en la partida 01149590, cuyo titular registral es Vicente Quispe Ccora, para que también se incluya como propietaria a Julia Rufina Casa Diaz, en calidad de su cónyuge.

Sin embargo, el registrador público dispuso la tacha sustantiva del título alegando que no procede la rectificación porque se trata de una adjudicación a título gratuito, por lo que se trata de un bien propio.

El apelante cuestiona la decisión del registrador en los términos descritos en el rubro III de esta resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. El literal b) del artículo 3 de la ley 26366 (Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos) ha regulado como una de las 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 […]». En esa misma línea, el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos(en adelante RGRP) regulan el principio de legitimación, según el cual 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 el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos en las disposiciones vigentes.

Así pues, el Registro publicita derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos de inscripción no siempre coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud registral, que el RGRP clasifica en dos categorías dependiendo de si es imputable o no al Registro: i) los errores registrales (materiales o de concepto) y ii) las inexactitudes distintas a estos.

Los errores registrales son los cometidos por el registrador al extender un asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, rubros, partidas, etc. (errores materiales), o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto). Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento (tratándose de errores materiales o errores de concepto cuando resulten claramente del título archivado) o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes (tratándose de errores de concepto producidos por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo).

Entonces, los errores atribuibles al Registro susceptibles de rectificación sin ningún costo para el administrado serán aquellos que surgen de la discrepancia entre el asiento registral y el título archivado que sustentó la inscripción respectiva, por lo que la solicitud de rectificación de un error que se atribuye al Registro no puede sustentarse en un instrumento que no forme parte del título archivado.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 75 del RGRP, las inexactitudes registrales son definidas como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Por lo que, cuando dicha inexactitud del Registro proviene de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el título. Sin embargo, el último párrafo de la norma citada anteriormente señala que cuando una inexactitud sea distinta a las discrepancias que pueden existir entre el asiento registral y el título en el que se fundamenta, la rectificación deberá hacerse: «en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad».

3. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los articulas 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan que la rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado y la rectificación de los errores de concepto se efectuará de la siguiente manera: 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; y 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.

Luego, el artículo 85 del RGRP prescribe que cuando la rectificación solicitada 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.

4. Por eso, en el presente caso, se pretende la inscripción de la rectificación de calidad de bien del predio inscrito en la partida 01149590 del Registro de Predios de Arequipa alegando que su titular registral Vicente Quispe Ccora (inscrito en el asiento C.1) a la fecha de adquisición del predio estaba casado con Julia Rufina Casa Diaz, quien solicita se le incluya también como propietaria en calidad de su cónyuge, para lo que se adjunta solicitud y copia certificada del acta de matrimonio en la que se indica como fecha de celebración el 20.8.1994.

Revisado el título archivado de fecha 15.7.1997, tomo 2, asiento 68704, recibo 480790 I.87725, ficha 406324, que ha dado mérito a la inscripción, se advierte que consta un contrato de transferencia de dominio de fecha 8.5.1997, cuyas principales cláusulas indican lo siguiente:

> Conste por el presente documento, el contrato de transferencia de dominio que celebran de una parte la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA** […] y de la otra parte don **Vicente Quispe Ccora, de estado civil soltero**, con L.E N°29578517[…], a quienes en adelante se les denominará LOS ADQUIRENTES […] en los términos y condiciones siguientes:
>
> PRIMERO: La Municipalidad es propietaria de un área de 519.06 Hasm2 ubicada en el distrito de Yura, provincia, departamento y región de Arequipa […].
>
> SEGUNDO: En el plano de lotización mencionado, se ubica el LOTE N°5, Manzana 16-D, Sector III, con un área de 204m2[…].
>
> TERCERO: El lote descrito en la cláusula anterior LA MUNICIPALIDAD, lo transfiere a favor de los adquirentes, **abonándose la suma de S/.102.00, por concepto de venta, inspecciones técnicas, estudios, aprobación de proyectos y legalización del lote (…) Dicha suma constituye el precio de la presente transferencia de dominio de acuerdo con las disposiciones de la Ley 23853 y que ha sido totalmente cancelado** en la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Provincial de Arequipa […].
>
> [el énfasis es nuestro].

Del análisis del contrato antes transcrito se aprecia que **no se trata de una formalización, saneamiento o titulación efectuadas por COFOPRI o**

por la propia Municipalidad, en cuyos casos resulta de aplicación el L Pleno Registral, llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

> **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.

Y el CXXXVI Pleno de fecha 27.11.2015, en el que se precisó lo siguiente:

> **PRECISIÒN DEL PRECEDENTE SOBRE IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÒN 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.

Lo que no se da en el presente caso, toda vez que del título archivado que dio origen al asiento C.1) y del propio asiento que publicita la titularidad de Vicente Quispe Ccora, se puede concluir que por el inmueble materia de rectificación se pagó un precio de S/102.00 soles, es decir, fue una **adquisición a título oneroso** celebrado entre la Municipalidad y un tercero, como un contrato privado.

5. Aunado a ello, el artículo 15 del Reglamento del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula la rectificación de calidad de bien, en los siguientes términos:

> 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 adquisición**[…].
>
> [el resaltado es nuestro].

Es decir, lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de

bienes inmuebles sociales es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Predios.

6. Con relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial. Dentro de los de carácter patrimonial se encuentran los generados por el régimen de sociedad de gananciales, el que tiene la naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, el hecho de constituir una sociedad de gananciales no obsta para que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, pues así lo señala el Código Civil en su artículo 302, al prescribir los supuestos en los que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad. El inciso 1 del artículo 311 del Código Civil establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales; pues todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

A modo de complemento, el artículo 310 del mismo Código establece que son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de gananciales (sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios).

Aquí, para efectos de la rectificación se presenta una copia certificada del acta de matrimonio de Vicente Quispe Ccora y Julia Rufina Casa Diaz donde se indica que ambas personas contrajeron matrimonio el **20.8.1994**. Por ende, al momento de celebrar el referido contrato de fecha **8.5.1997,** Vicente Quispe Ccora declaró ser soltero cuando en realidad era casado con Julia Rufina Casa Diaz, y habiéndolo adquirido a título oneroso dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, sí procede la rectificación de la calidad del bien de propio a social, pero se **deberá adjuntar la escritura pública de manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición**, de conformidad con el artículo 15 del RIRP. En consecuencia, **corresponde revocar la tacha sustantiva.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la primera instancia, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución, y **DISPONER**

RESOLUCIÓN N.° 784-2023-SUNARP-TR

la observación del título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA.
Vocal del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORGAN PLAZA Walter Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/02/2023 08:48:27-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MENDOZA GUTIERREZ Jose Arturo FAU 20176360497 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/02/2023 07:59:27-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TARRILLO MONTEZA Daniel Edward FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/02/2023 08:55:51-0500