



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3215 -2023-SUNARP-TR

Lima, 25 de julio de 2023.

APELANTE : **JUSTO ANTENOR REVILLA FERNÁNDEZ.**
TÍTULO : N.º 183465 del 18/1/2023.
RECURSO : HTD N.º 039222 del 20/4/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

ADECUACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR MANDATO JUDICIAL A LA TITULARIDAD REGISTRAL DEL BIEN

La adecuación del título con los antecedentes registrales involucra la verificación de la compatibilidad respecto de la titularidad del bien. Así, en aplicación de los principios de legitimación y de tracto sucesivo, debe evaluarse que exista correspondencia entre los titulares registrales actuales del bien y los demandados en cuya rebeldía interviene el juez.

INTERVENCIÓN CONJUNTA DE LOS CÓNYUGES

A partir del 1/10/1969 bajo el imperio del Código Civil de 1936 o del vigente Código Civil de 1984, para realizar actos de disposición de bienes de la sociedad conyugal se requería y se requiere aún de la intervención de ambos cónyuges.

TRANSFERENCIA DE PARTE DE PREDIO DE ÁREA MAYOR

Para inscribir actos que implican variación de titularidad dominical respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización cumpliendo con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según la clase de predio de que se trate.

CALIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Uno de los aspectos a calificar es que si en el título de compraventa el predio fue pagado total o parcialmente.

ADQUISICIÓN POR UNO DE LOS CÓNYUGES BAJO LA VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1936

La adquisición de un inmueble bajo la vigencia del código civil de 1936 efectuada por uno de los cónyuges era para la sociedad conyugal, salvo que se probara lo contrario, por lo que no era necesario que en el acto de adquisición participen ambos cónyuges.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por Pablo Bravo Cárdenas en calidad de juez del Juzgado Civil de Primera Instancia del 28 Juzgado en lo Civil en rebeldía de Gregorio Peralta Pariona a favor de Justo Antenor Revilla Fernández

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

respecto del inmueble inscrito en la partida N.º 43733729 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto se presentó la siguiente documentación:

- Testimonio de la escritura pública del 14/6/1983 otorgada ante notario de Lima, Virgilio Alzamora Valdez.
- Constancia negativa de inscripción de matrimonio emitida el 26/1/2023 por certificadora del Reniec, Rosario Lucia Tapia Ibañez de Cotrina.
- Escrito de inscripción firmado por Justo Antenor Revilla Fernández.

En el reingreso del 21/3/2023 se presentó la siguiente documentación:

- Escrito de subsanación firmado por Justo Antenor Revilla Fernández.
- Constancia negativa de inscripción de matrimonio emitida el 13/4/2023 por certificadora del Reniec, Martha Irene Díaz de Saenz.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Mercedes del Carmen Alva Chacón, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“[...].

La observación indicada con anterioridad se encuentra amparada en los principios registrales, de forma especial en los principios de rogación y titulación auténtica, especialidad y tracto sucesivo, por ello es imperioso encontrar adecuación, entre el título presentado y los antecedentes.

En ese sentido, cabe señalar que lo indicado mediante escrito y la documentación adjunta, no subsana la observación anterior, por lo que se reitera en todos los extremos siguientes:

Se adjunta testimonio del Archivo General de la Nación (escritura pública de fecha 14/06/1983), del cual respecto a la adecuación con los antecedentes registrales, corresponde señalar lo siguiente:

1. El asiento c) 3 de la ficha nro. 343018 que continúa en la partida no. 43733729 del Registro de Predios de Lima, publicita que el inmueble fue de la sociedad conyugal conformada por GREGORIO PERALTA PARIONA y FRANCISCA MENESES CACERES, sin embargo, el parte presentado indica que se comparece en rebeldía de GREGORIO PERALTA PARIONA

2. De otro lado, no se aprecia que GREGORIO PERALTA PARIONA, ostente titularidad (cuota ideal) alguna.

3. Se aprecia del parte adjunto que se transfiere un lote de 1000.00 m²; sin embargo, la partida no. 43733729 del Registro de Predios de Lima, publicita un predio de mayor extensión, por lo que sírvase aclarar, puesto que del escrito adjunto se advierte que ha indicado que dicho predio ya se encuentra independizado, por lo que precise la partida o en su defecto adjunte la

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

documentación correspondiente para la independización (sea predio urbano o rústico).

4. No se advierte que el precio de venta haya quedado cancelado.

5. El escrito señala que el comprador es soltero, se adjunta para ello constancia negativa de matrimonio; sin embargo, el parte adjunto señala que es casado, por lo que deberá adjuntar instrumento rectificatorio con la manifestación de ambos titulares.

Por lo expuesto, la calificación integral del presente título se encuentra sujeta al reingreso.

Base legal: Art. 40 del RGRP.
[...].”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Respecto del numeral 1, que si bien la Constitución de 1979 estaba vigente cuando empezó el proceso judicial en agosto de 1981, también es cierto que a la fecha se encontraba vigente el Código Civil de 1936 hasta el 13/11/1984, al igual que el Código de Procedimientos civiles de 1912, que tuvo vigencia hasta el 1/1/1993. En consecuencia, debe aplicarse el artículo 168 del Código Civil de 1936, que señala: «El marido es el representante de la sociedad conyugal», por lo cual el demandante Gregorio Peralta Pariona al interponer la demanda de Indemnización y en el caso también de la reconvenición ejercía la representación de la sociedad conyugal, motivo por el cual Francisca Meneses Cáceres no (me) emplazó ni con la demanda de Indemnización ni fue emplazada con la reconvenición de Otorgamiento de Escritura Pública, la misma que fue otorgada por el 28 Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en rebeldía del representante de la sociedad conyugal, Gregorio Peralta Pariona.
- Respecto de numeral 2, el expediente S/N – 81, que dio origen al Testimonio de la Escritura Pública de Compraventa materia de calificación se extravió por muchos años hasta que fue recompuesto [Expediente n.º 3312-211-R], hecho que motivo que el proceso judicial y de inscripción de la escritura pública de compraventa en Registros Públicos este durando más de 40 años, situación que se acredita con las resoluciones adjuntas al presente título y que obran en el título archivado n.º 2019-01875631 de fecha 9/8/2019, las mismas que motivaron en su oportunidad la inscripción de la sentencia en el asiento D00004 de la partida 43733729 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Asimismo, es debido a esta situación que la sucesión de Gregorio Peralta Pariona, fallecido el 13/5/1992, se valió para realizar las sucesivas transferencias por lo cual no ostenta titularidad alguna.
- Del numeral 3 de la observación, los linderos y el área del lote materia de inscripción, se encuentran señalados en la cláusula cuarta del Testimonio de Escritura Pública de compraventa materia de calificación, otorgada el 14/6/1983 fecha en la que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aún

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

no se había publicado, pues data del 19/5/2012, por lo cual resulta del todo incompatible solicitar una independización que en ese entonces no era requerida.

- Al numeral 4 de la observación, el precio de compraventa de doscientos mil soles oro se encuentra totalmente cancelado en su integridad, lo que sucede es que inicialmente entregue a Gregorio Peralta Pariona la suma de ciento cincuenta mil soles de oro quedando un saldo de cincuenta mil soles de oro que se pagarían en 3 partes, luego cancela la suma de cuarenta y siete mil soles de oro quedando un pendiente de tres mil soles de oro, ello se puede corroborar con el Testimonio en el inserto – resolución de fojas 29 [sentencia].

Adicionalmente, los tres mil soles oro fueron pagados por el comprador con la deducción de los pagos del impuesto de alcabala y otros que el demandante debía asumir, pero como había sido declarado rebelde el juez indicó que estos fueran asumidos por el comprador, por ello lo señalado en la cláusula quinta del testimonio.

Pagos que fueron efectuados por el comprador según consta en los insertos finales adjuntos al testimonio referidos a los pagos de impuesto, y que se acreditan con el formato de impuesto a las transferencias donde figuro como contribuyente del pago del impuesto de la alcabala de enajenaciones [comprador] por la suma de doce mil soles de oro y en la adicional alcabala de enajenaciones [vendedor] por la suma de doce mil soles de oro, dando un total de veinticuatro mil soles oro.

- Respecto al numeral 5 de la observación, indica que ha procedido a efectuar el trámite de Escritura Pública de Estado Civil ante notario Francisco Villavicencio Cárdenas con la manifestación de ambos titulares donde se indica que mi estado civil es el de soltero, la misma que ingresaré a la SUNARP una vez que se me haga entrega del Testimonio. Asimismo, adicionalmente, se adjuntó también la Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio de Clotilde Electa Quijano Toribio expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC para que se verifique que su estado civil es el de soltera.

Por lo cual el inmueble no constituye un bien social, puesto que, el recurrente en el momento de la adquisición del bien inmueble tenía y mantiene a la fecha, el estado civil de soltero.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N.º 343018 que continúa en la partida electrónica n.º 43733729 del Registro Predios de Lima

La citada ficha es traslado de las fojas 2263 tomo 531, en ella se encuentra inscrito el inmueble constituido por el lote 11 de la manzana E, urbanización semi rústica Shangri-La, primera etapa con frente a la calle Pamplona, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con un área de 3216.00 m².

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

En el asiento 3-c) de la ficha se registró el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres.

En el asiento 4-c) de la ficha, rectificado en el asiento 5-c), consta inscrita la compraventa de un área de 664.00 m² otorgada en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Jesús Valverde Caldas y Cira Morales Reyes de Valverde.

En el asiento 6-c) consta inscrita la venta del 15.8 % de cuotas ideales sobre el predio otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres en favor de Leandro Adolfo Chávez Ticona y su cónyuge Lucía Velásquez Velásquez.

En el asiento 7-c) se encuentra inscrita la compraventa de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Alejandro Jesús Valverde Caldas y su cónyuge Cira Morales Reyes de Valverde en favor de Aceros Daymar S.A.

En el asiento 8-c) consta inscrita la venta del 7.778% de cuotas ideales sobre el predio otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres en favor de Aceros Daymar S.A.

En el asiento 9-c) rectificado en el asiento C00003, consta inscrita la compraventa de un área de 158.66 m² otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres en favor de Alejandro Gerardo Peralta Meneses y su cónyuge Zoila Juana Gallardo Carmonas de Peralta.

En el asiento C00001 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Leandro Adolfo Chávez Ticona en favor de sus herederos: cónyuge Lucía Velásquez Velásquez viuda de Chávez e hijos Nancy Alexis, Martha Haydee, Amanda Cristina, Gina Guillermina, Jorge Adolfo, María del Rosario y Adolfo Eduardo Chávez Velásquez.

En el asiento C00002 consta inscrito el anticipo de legítima otorgado por Lucía Velásquez Velásquez viuda de Chávez en favor de Adolfo Eduardo Chávez Velásquez.

En el asiento C00004 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Gregorio Peralta Pariona en favor de sus herederos: cónyuge Francisca Meneses Cáceres e hijos José Luis, Lucía Lourdes, César Raúl, Juan Carlos, Gregorio Fernando, Domitila Francisca, Renso Felipe, Emperatriz y Alejandro Gerardo Peralta Meneses.

En el asiento C00005 de la referida partida consta la anotación preventiva de compraventa de 1000.00 m² del inmueble en favor de la sociedad conyugal conformada por Justo Antenor Revilla Fernández y Cleotilde

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

Electa Quijano Toribio. La anotación preventiva se efectuó por defectos subsanables, dejándose constancia que tenía un periodo de vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, vencido el cual caducaría de pleno derecho y no surtiría ningún efecto.

En el asiento E00001 se ha inscrito la caducidad de la anotación preventiva de la compraventa extendida en el asiento C00005 de la presente partida, al haber transcurrido el plazo de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación que diera mérito a su extensión.

En el asiento C0006 se encuentra inscrita la compraventa de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Francisca Meneses Cáceres viuda de Peralta en favor de José Enrique Cáceres Alarcón.

En el asiento C0007 se encuentra inscrita la compraventa de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a José Enrique Cáceres Alarcón en favor de la Empresa de Transportes Joselito SRL.

En el asiento C00008 se registró la compraventa de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Nancy Alexis, Martha Haydee, Amanda Cristina, Gina Guillermina, Jorge Adolfo y María del Rosario Chávez Velásquez en favor de Adolfo Eduardo Chávez Velásquez.

En el asiento C00009 se registró la donación de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Aceros Daymar S.A. en favor de Daniel Eduardo, Marta Yolanda, María Relinda, Álvaro Daniel y Eduardo Daniel Vergaray de la Cruz.

En el asiento D00004 se registró la sentencia de fecha 24/3/1982, debidamente declarada consentida por la Resolución 12 de fecha 24/4/2012 expedida por el Juez del 25 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dr. Julio César Rodríguez Rodríguez, se falló: Que el demandado otorgue la escritura pública de compraventa al demandante, respecto de la Urbanización Shangri-La del distrito de Puente Piedra respecto a un área de 1,000.00 m².; en los seguidos por Sucesión Gregorio Peralta Pariona contra Justo Antenor Revilla Fernández sobre indemnización y reconvenida concluyó por otorgamiento de escritura pública (Exp. 16422-2012-0-1801-JR-CI-25).

En el asiento C00010 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada de la causante, Zoila Juana Gallardo de Peralta en favor de sus herederos: cónyuge supérstite Alejandro Gerardo Peralta Meneses, y sus hijos Elvira Zoila Peralta Gallardo, Kenneth George Peralta Gallardo y Gregorio Gerardo Peralta Gallardo.

En el asiento C00011 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante, Alejandro Gerardo Peralta Meneses en favor de sus

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

herederos: sus hijos Elvira Zoila Peralta Gallardo, Kenneth George Peralta Gallardo y Gregorio Gerardo Peralta Gallardo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si existe adecuación entre los titulares registrales del bien y el demandado por el cual el Juez interviene en rebeldía.
- Si para inscribir actos que implican variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización.
- Si en la escritura pública se declaró la cancelación del precio.
- Si puede intervenir solo uno de los cónyuges para la compra de bien inmueble en la escritura pública del 14/6/1983.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral¹ constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos².

Como situación excepcional, la normativa vigente contiene un tratamiento distinto a los títulos que contengan mandato judicial de inscripción. En este

¹ Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano que «... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado». Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, 1994, pág. 570.

² En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

sentido, se aprecia que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil señala que «[l]o dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. [...]».

Ahora bien, de manera preliminar resulta pertinente determinar si el título venido en grado, consistente en la escritura pública de compraventa otorgada por el Juez en rebeldía de los obligados, contiene mandato judicial de inscripción, a fin de precisar la normativa aplicable en su calificación.

2. El otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, que puede ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada. Es decir, en estos casos el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Así la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública. Asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general³.

La escritura pública será el reflejo o consecuencia material del cumplimiento de esa obligación sea legal o convencional reconocida en el proceso. El juez al otorgar la escritura pública cumple dicha obligación. Su función se limitará a sustituirse en la voluntad del obligado rebelde y renuente a cumplir con la obligación de formalizar. Su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de una simple obligación de escriturar, y posteriormente a hacer cumplir dicha obligación en caso que el obligado no quiera o no pueda hacerlo.

3. En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que:

Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

³ **Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción**

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente⁴.

El citado artículo contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida. En tal sentido, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, **pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella**; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.

4. Al respecto, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia⁵ que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, el que puede ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, pues la actuación del Juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia.

En ese orden de ideas, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100- 1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

De ese modo, tratándose del proceso de otorgamiento de escritura pública **no nos encontramos frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial**, pues en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad.

⁴ Último párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicado en el diario oficial El Peruano el 23/4/1993.

⁵ Así tenemos: Resolución N° 100-99-ORLC/TR del 12 de abril de 1999, Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001, Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, entre otras.

⁶ Publicado en el diario oficial El Peruano el 9 de junio de 2005.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

En tal sentido, el acceso al Registro de estos títulos está condicionado al cumplimiento de los principios registrales que sustentan la calificación registral.

Actualmente existe la posibilidad que el Juez en un proceso de otorgamiento de escritura pública se pronuncie sobre la validez del del contrato que origina la escritura pública, declarando su nulidad, como lo prevé hoy el IX Pleno Casatorio (Casación N°4442-2015-Moquegua, del 9/8/2016) y existiendo contradictorio previo entre las partes, puede ser declarada de oficio su nulidad, cuando ésta es manifiesta.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por Pablo Bravo Cárdenas en calidad de juez del Juzgado Civil de Primera Instancia del 28 Juzgado en lo Civil en rebeldía de Gregorio Peralta Pariona a favor de Justo Antenor Revilla Fernández respecto del inmueble inscrito en la partida n.º 43733729 del Registro de Predios de Lima.

La registradora observó el título señalando en el numeral 1) que revisada la partida n.º 43733729 del Registro de Predios de Lima publicita que fue de la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres; sin embargo, el parte de la escritura pública comparece el juez en rebeldía de Gregorio Peralta Pariona.

Respecto de ello, el apelante señala que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública empezó en agosto de 1981 cuando se encontraba vigente el Código Civil de 1936; por tanto, debe aplicarse el artículo 168 del Código Civil de 1936, por lo cual Gregorio Peralta Pariona era el representante de la sociedad conyugal.

6. Sobre el tema de la sociedad de gananciales y la facultad que tenía el marido para realizar actos de disposición de los bienes comunes el Código Civil de 1936 señalaba al respecto:

“[...]

Artículo 168.- Por marido es el representante de la sociedad conyugal.

(...).

Artículo 176.- Por la celebración del matrimonio se constituye entre marido y mujer una sociedad en que puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes comunes.

Ninguno de los cónyuges puede renunciar a esta sociedad ni a sus efectos.

[...]

Artículo 185.- Todos los bienes de los cónyuges se presumen comunes mientras no se pruebe lo contrario.

[...]

Artículo 188.- El marido es el administrador de los bienes comunes, y además de las facultades que tiene como tal, puede disponer de ellos a título oneroso.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

[...].”

Tenemos, entonces, que el Código Civil de 1936 contemplaba la existencia de la sociedad de gananciales, en la que coexisten bienes comunes y bienes propios, estableciendo la presunción de que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

7. Con relación a la capacidad del marido para realizar actos de disposición se señala que el marido es el administrador de los bienes comunes, facultándosele inclusive a realizar actos de disposición de los mismos. Sin embargo, mediante Decreto Ley 17838 publicado el 1/10/1969 se modificó el artículo 188 sustituyéndose su texto por el siguiente:

Artículo 188.- El marido es el administrador de los bienes comunes con las facultades que le confiere la Ley requiriéndose la intervención de la mujer cuando se trate de disponer o gravar bienes comunes a título gratuito u oneroso.

Entonces, a partir de la modificación, para realizar actos de disposición sobre bienes de la sociedad conyugal se requerirá la intervención conjunta de ambos cónyuges.

Aunado a ello, actualmente, el Código Civil de 1984, vigente desde el 14/11/1984, prescribe de manera similar en su artículo 315:

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

En ese orden de ideas, se concluye que a partir del 1/10/1969 bajo el imperio del Código Civil de 1936 -o del Código Civil de 1984-, para realizar actos de disposición de bienes de la sociedad conyugal se requerirá y se requiere aún de la intervención de ambos cónyuges.

8. Ahora bien, revisada la partida n.º 43733729 del Registro de Predios de Lima [continuación de la ficha n.º 343018], se encuentra inscrito el inmueble ubicado en el lote 11 de la manzana E, urbanización semi rústica Shangri-La, primera etapa con frente a la calle Pamplona del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con un área de 3216.00 m²; de la cual se inscribieron los siguientes asientos de títulos de dominio:

- En el **asiento 3-c)** [ficha n.º 343018]: se encuentra inscrito el dominio **en favor de la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres** en virtud de la escritura pública

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

del 20/5/1982 ante notario, Felipe de Osma, inscrito en mérito del título archivado n.º 11444 del 16/6/1983.

- En el **asiento 4-c)** [ficha n.º 343018] rectificado por el asiento 5-c): consta inscrita la compraventa de un **área de 664.00 m²** otorgada **en favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Jesús Valverde Caldas y Cira Morales Reyes de Valverde.**
- En el **asiento 6-c)** [ficha n.º 343018]: consta inscrita la venta del **15.8 % de cuotas ideales** sobre el predio otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres **en favor de Leandro Adolfo Chávez Ticona y su cónyuge Lucía Velásquez Velásquez.**
- En el **asiento 7-c)** [ficha n.º 343018]: se encuentra inscrita la compraventa de los **derechos y acciones** sobre el predio correspondiente a Alejandro Jesús Valverde Caldas y su cónyuge Cira Morales Reyes de Valverde **en favor de Aceros Daymar S.A.**
- En el **asiento 8-c)** [ficha n.º 343018]: consta inscrita la venta del **7.778% de cuotas ideales** sobre el predio otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres **en favor de Aceros Daymar S.A.**
- En el **asiento 9-c)** [ficha n.º 343018] rectificado en el asiento C00003: consta inscrita la compraventa de **un área de 158.66 m²** otorgada por Gregorio Peralta Pariona y su cónyuge Francisca Meneses Cáceres **en favor de Alejandro Gerardo Peralta Meneses y su cónyuge Zoila Juana Gallardo Carmonas de Peralta.**
- En el **asiento C00001**: se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Leandro Adolfo Chávez Ticona en favor de sus herederos: cónyuge Lucía Velásquez Velásquez viuda de Chávez e hijos Nancy Alexis, Martha Haydee, Amanda Cristina, Gina Guillermina, Jorge Adolfo, María del Rosario y Adolfo Eduardo Chávez Velásquez.
- En el **asiento C00002**: consta inscrito el anticipo de legítima otorgado por Lucía Velásquez Velásquez viuda de Chávez en favor de Adolfo Eduardo Chávez Velásquez.
- En el **asiento C00004**: se registró la **transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Gregorio Peralta Pariona**, fallecido el 13/5/1992, en favor de sus herederos: cónyuge Francisca Meneses Cáceres e hijos José Luis, Lucía Lourdes, César Raúl, Juan Carlos, Gregorio Fernando, Domitila Francisca, Renso Felipe, Emperatriz y Alejandro Gerardo Peralta Meneses.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

- En el **asiento C00005**: consta la anotación preventiva de compraventa de 1000.00 m² del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Justo Antenor Revilla Fernández y Cleotilde Electa Quijano Toribio. La anotación preventiva se efectuó por defectos subsanables, dejándose constancia que tenía un periodo de vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, vencido el cual caducaría de pleno derecho y no surtiría ningún efecto.
- En el **asiento E00001**: se ha inscrito la caducidad de la anotación preventiva de la compraventa extendida en el asiento C00005 de la presente partida, al haber transcurrido el plazo de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación que diera mérito a su extensión.
- En el **asiento C00006**: se encuentra inscrita la **compraventa** de los derechos y acciones sobre el predio **correspondiente a Francisca Meneses Cáceres viuda de Peralta en favor de José Enrique Cáceres Alarcón**.
- En el **asiento C00007**: se encuentra inscrita la compraventa de los **derechos y acciones sobre el predio correspondiente a José Enrique Cáceres Alarcón en favor de la Empresa de Transportes Joselito SRL**.
- En el **asiento C00008**: se registró la **compraventa** de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Nancy Alexis, Martha Haydee, Amanda Cristina, Gina Guillermina, Jorge Adolfo y María del Rosario Chávez Velásquez **en favor de Adolfo Eduardo Chávez Velásquez**.
- En el **asiento C00009**: se registró la donación de los derechos y acciones sobre el predio correspondiente a Aceros Daymar S.A. en favor de Daniel Eduardo, Marta Yolanda, María Relinda, Álvaro Daniel y Eduardo Daniel Vergaray de la Cruz.
- En el **asiento D00004** se registró la sentencia de fecha 24/3/1982, debidamente declarada consentida por la Resolución 12 de fecha 24/4/2012 expedida por el Juez del 25 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dr. Julio César Rodríguez Rodríguez, se falló: Que el demandado otorgue la escritura pública de compraventa al demandante, respecto de la Urbanización Shangri-La del distrito de Puente Piedra respecto a un área de 1,000.00 m².; en los seguidos por Sucesión Gregorio Peralta Pariona contra Justo Antenor Revilla Fernández sobre indemnización y reconvenida concluyó por otorgamiento de escritura pública (Exp. 16422-2012-0-1801-JR-CI-25).
- En el **asiento C00010**: se registró la transferencia de dominio por **sucesión intestada de la causante, Zoila Juana Gallardo de Peralta**, en favor de sus herederos: cónyuge supérstite Alejandro Gerardo Peralta

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

Meneses, y sus hijos Elvira Zoila Peralta Gallardo, Kenneth George Peralta Gallardo y Gregorio Gerardo Peralta Gallardo.

- En el **asiento C00011**: se registró la **transferencia de dominio por sucesión intestada del causante, Alejandro Gerardo Peralta Meneses**, en favor de sus herederos: sus hijos Elvira Zoila Peralta Gallardo, Kenneth George Peralta Gallardo y Gregorio Gerardo Peralta Gallardo.

Conforme al contenido de la partida, figuran como uno de los copropietarios los herederos de Gregorio Peralta Pariona, y respecto de Francisca Meneses Cáceres, ella en su oportunidad ha transferido sus cuotas ideales en vía de compraventa; por tanto, actualmente no es copropietaria.

9. Del título presentado, se advierte que mediante escritura pública del 14/6/1983 el juez, Pablo Bravo Cárdenas, comparece en rebeldía de Gregorio Peralta Pariona, transfiere vía compraventa a favor de Justo Antenor Revilla Fernández, un área de 1000.00 m2 que forma parte del lote 11 de la manzana E de la urbanización Shangri-La del distrito de Puente Piedra.

Sin embargo, a la fecha del otorgamiento de la escritura pública [14/6/1983] el titular registral era la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres [asiento 3-c)].

Dentro de los alcances de la calificación es obligación del registrador verificar que el título se adecúe a los antecedentes⁷ y que los otorgantes del derecho cuenten con atribuciones para disponer de los mismos, por tanto, se encuentra de los alcances de calificación registral determinar si el otorgante del acto cuenta con el dominio del inmueble que está disponiendo en virtud del título presentado

En tal sentido, conforme a las normas arriba desarrolladas, cuando se otorgó la escritura pública del 14/6/1983 el titular registral era la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres, mas no solo Gregorio Peralta Pariona; por tanto, al estar vigente el Código Civil de 1936 y su modificatoria en esa fecha, se requiere la intervención de la cónyuge [o en su defecto de sus herederos]. Esto aun cuando la demanda se ha interpuesto en agosto de 1981 [como señala el apelante], ya que la modificatoria del Código Civil se encuentra vigente desde 1969.

⁷ Conforme al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos:

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...]

[...]

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1** de la observación formulada en la primera instancia.

10. Respecto del numeral 2 de la observación, la registradora indica que Gregorio Peralta Pariona no ostenta titularidad alguna sobre el predio en análisis.

Ante ello, nos remitiremos al análisis de los asientos de inscripción del predio inscrito en la partida N.º 43733729 de Registro de Predios de Lima, desarrollado en el octavo considerando de la presente resolución, del que podemos confirmar que al otorgamiento de la escritura pública la titular registral era la sociedad conyugal conformada por Gregorio Peralta Pariona y Francisca Meneses Cáceres, y actualmente las cuotas ideales de Gregorio Peralta Pariona la ostentan sus herederos.

Siendo que la presente transferencia se realizó en vida por el causante, los herederos se sujetan a los alcances del artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

“Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros”.

Por tal motivo, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación formulada por la registradora.

11. La registradora en el numeral 3 observa de la escritura pública adjunta, se transfiere un lote de 1000.00 m²; sin embargo, revisada la partida n.º 43733729 es un predio de mayor extensión, requiriendo que precise el número de partida independizada o en su defecto se adjunte documentación correspondiente a una independización.

Al respecto, el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante RGRP] establece que: «por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. [...]».

Este es el principio de especialidad⁸ al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la

⁸ **Principio de especialidad**

Artículo 2017 A Código Civil, introducido por la Ley N° 31309.

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] regula el folio real y dispone que:

[...]

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

[...].

Asimismo, el artículo 58 del mencionado reglamento dispone al regular la independización:

Es el acto que consiste en abrir un registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

[...].

Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

12. Por el citado principio que rige nuestro sistema registral, el registro o la inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien.

De acuerdo a este principio, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban extendiendo las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos, y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de «Folio Real».

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

13. En concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del citado reglamento señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60⁹ o 61¹⁰ del mencionado reglamento, si se trata de la independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62¹¹; finalmente, si el predio a independizarse es rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64¹². Pero también la independización puede originarse en una habilitación urbana o en la que es consecuencia de alguno de los regímenes de la Ley 27157¹³. Sin embargo, existen casos en los que para la independización no

⁹ **Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a) El Formulario Único de Habilidadación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
 - b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
 - c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.
- [...].

¹⁰ **Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.

¹¹ **Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilidadación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente

¹² Este artículo establece las formalidades para realizar la independización de los predios rurales conforme al Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo n.º 032-2008- VIVIENDA; sin embargo, esta norma fue derogada por el Decreto Supremo n.º 014-2022-MIDAGRI. Por lo que, la independización de predios rurales será con fijación al mencionado Decreto Supremo.

¹³ **Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

se requiere que se adjunte ninguno de los requisitos para la inscripción de alguna de las clases de independización antes mencionados, sino que esta se realiza en mérito a los títulos archivados.

14. Por último, con relación a la independización y a los actos que implican variación de titularidad, el RIRP señala en el artículo 115 lo siguiente: «Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominical respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento».

Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación antes citado, y considerando que la compraventa que se solicita inscribir implica una variación de la titularidad inscrita, **deberá procederse como acto previo, a la independización de área materia de venta, con los requisitos que para dicho acto señala el RIRP, dependiendo de la clase de independización y de predio de que se trate**, así como la acreditación de tracto sucesivo registral.

Al respecto, señala el usuario que los linderos y el área del lote materia de inscripción se encuentran señalados en la cláusula cuarta del Testimonio de Escritura Pública de compraventa materia de calificación otorgada el 14/6/1983, fecha en la que no existía mayor requisito; sin embargo, siendo que el título se presenta estando vigente el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo resulta exigible.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 3** de la observación formulada por la registradora.

15. Con relación al numeral 4 de la observación, el artículo 93 del RIRP regula el contenido del asiento de inscripción de la compraventa de la siguiente manera:

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Resulta entonces de especial relevancia, la calificación que realice el registrador de las cláusulas del contrato de compraventa que contienen,

-
- a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;
 - b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
 - c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.
- [...].

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

además de la identificación de las partes y el bien objeto de venta, las estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar el surgimiento o no de una hipoteca legal, y de ser el caso, extender el asiento respectivo.

16. Verificada la minuta inserta en la escritura pública materia de rogación, se advierte de su primera cláusula:

Primera.- Por documento privado de fecha 5/2/1975, don Gregorio Peralta Pariona, dio en venta a don Justo Antenor Revilla Fernández, el lote de terreno de mil metros cuadrados, que forma parte del lote número 11, de la manzana "E", de la urbanización Shangri-La, del distrito de Puente Piedra, que el vendedor lo adquirió de la lotizadora Shangri-La en su mayor extensión, habiéndose pactado por su valor la suma de doscientos mil soles oro (S/.200,00.00), de los que se entregó en tal fecha soles oro ciento cincuenta mil y el saldo de soles oro cincuenta mil se pagaría en tres partes, que **el comprador ha acreditado haberlo cancelado en su integridad.**

[Énfasis añadido]

En este sentido, sí existe un pronunciamiento por parte del juez que actúa en rebeldía del comprador de que el predio fue cancelado.

Estando entonces, a lo prescrito en la escritura pública del 14/6/1983 el predio ya habría sido cancelado, corresponde **revocar el numeral 4** de la observación formulada en la primera instancia.

17. En el numeral 5 de la observación la registradora cuestiona la falta de intervención de la cónyuge del comprador; ya que éste compareció en el otorgamiento de la escritura pública del 14/6/1983 como «casado».

Regresamos a la normatividad desarrollada en el sexto y séptimo considerandos de la presente resolución, y a ello agregar que el Código Civil de 1936 no contenía una norma similar a la del artículo 315 del Código Civil vigente, según el cual la adquisición de bienes inmuebles a favor de la sociedad conyugal requiere la intervención de ambos cónyuges. Con el Código anterior, la adquisición de un inmueble efectuada por el marido para la sociedad conyugal no requería de la participación de la mujer, y solo se requería ésta si se trataba de un acto de disposición o gravamen.

Siendo esto así, en el presente caso por tratarse de un acto de adquisición celebrado bajo la vigencia del Código Civil de 1936, no se requiere de la manifestación de la cónyuge, bastando la intervención del cónyuge, Justo Antenor Revilla Fernández, para el predio se inscriba a favor de la sociedad conyugal, salvo que se presente documentación que acredite que la adquisición del predio es en calidad de propio.

Por lo que se **revoca el numeral 5** de la observación.

RESOLUCIÓN No. 3215 - 2023-SUNARP-TR

Con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 125-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 3, y **REVOCAR** los numerales 2, 4 y 5 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

rp