SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 837 - 2008 – SUNARP-TR-L
Lima, 08 AGO. 2008

APELANTE	:	**JACQUES MAYO TEPPERMAN**
TÍTULO	:	Nº 89589 del 08-02-2008.
RECURSO	:	H.T.D. Nº 23649 del 18-04-2008.
REGISTRO	:	De Predios de Lima.
ACTO (s)	:	Compraventa

SUMILLA

CALIDAD DE BIEN
"No procede inscribir un inmueble como bien propio, cuando no se ha acreditado que la totalidad del dinero que se ha utilizado para la adquisición de dicho bien tiene la calidad de bien propio".

SOCIEDAD DE GANANCIALES
"La sociedad de gananciales constituye un patrimonio autónomo que no está dividido en partes alícuotas y que es distinto al patrimonio de cada uno de los cónyuges que la integran".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la compraventa de bien futuro como bien propio de los inmuebles ubicados en la Av Pezet 535 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima que celebran de una parte Inmobiliaria Pezet 535 S.A. representada por su Director Mario Alvarado Pflucker y su Gerente General G y M S.A quien a su vez se encuentra representada por Rolando Ponce Vergara y de la otra parte Jacques Mayo Tepperman casado con María Fe Florez Estrada Denegri en mérito al parte notarial de la escritura pública de compraventa de bien futuro del 31 de enero de 2008 extendida ante el notario de Lima Manuel Gálvez Succar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Karina Soledad Figueroa Almengor, observó el título en los siguientes términos:

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de efecto subsanable, siendo objeto de las siguientes observaciones, acorde con las normas que se citan:

Respecto del monto pagado con los dividendos obtenidos por el adquiriente en su calidad de accionista de Hilandería Andina S.A. cabe indicar que de haberse adquirido dichas acciones cuando aún era de estado civil soltero,

el artículo 310 del Código Civil señala lo siguiente "son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios, de las sociedad y de las rentas de los derechos de autor e inventor", por lo que se entendería que los dividendos obtenidos también tienen la calidad de bien social y por ende que los inmuebles comprados tendrían la misma suerte. Sírvase aclarar.

Fundamento Legal.- Art. 2010, 2011 y 2013 del Código Civil, Numerales III y V del Título Preliminar, Art. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación bajo los siguientes argumentos:

- Señala que la Registradora, ha formulado sucesivas observaciones, al título el mención, manifestando en esta última observación que: "el monto pagado fue fruto de los dividendos que obtuviera el recurrente en calidad de accionista de Hilanderia Andina S.A."; a pesar que dichas acciones se adquirieran cuando era soltero, asimismo la Registradora amparada en el artículo 310 del Código Civil vigente resalta que la compra del inmueble fue adquirido por capital de Bien Social.

- El recurrente acredita con los testimonios de escritura pública, que del precio pagado por los inmuebles (esto es $ 411,000.00 dólares americanos) el 87 % del precio de los inmuebles materia de investigación ha sido cancelado íntegramente con dinero proveniente de la venta de bienes propios y con dinero producto de los anticipos de legítima efectuados a su favor. Que a continuación detalló:

- Dinero en efectivo hasta por la suma de $ 200, 000 (doscientos mil y 00/100 Dólares Americanos) provenientes del anticipo de legítima que afectuó Nissim Mayo Frid según Escritura Pública de fecha 27 de mayo del 2003 otorgado ante Notario Doctor Marcos Vaintein Black.

- Dinero en efectivo hasta por la suma de $ 80, 000 (ochenta mil 00/100 dólares americanos) proveniente de la venta de los siguientes inmuebles: departamento N° 16 ubicado en la Calle Malecón Paul Harris 398 y estacionamientos con entrada por la Calle Centenario Número 360, Barranco, dichos bienes fueron entregados por anticipo de herencia de Nissim Mayo Frid, según escritura pública de fecha 25 de noviembre del 2003 y vendidos mediante Escritura Pública de fecha 28 de enero del 2005 ambas otorgadas ante el notario Marcos Vainstein Black. Los inmuebles corren inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11080329, 11080275, 11080276 y 11080271 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima respectivamente.

- Dinero en efectivo hasta por la suma de $ 60, 000 (sesenta mil y 00/100 Dólares Americanos) provenientes del anticipo de legítima de don Nissim Mayo Frid según Escritura Publica de fecha 16 de noviembre de 2005 otorgada ante el notario Manuel Galvez Succar;

- Finalmente sostiene que el saldo del precio equivalente a $ 71, 000.00 que representa el 18.28 % del precio total pagado por el inmueble materia de análisis, ha sido cancelado con dinero proveniente de los dividendos pagados a su favor por Hilanderia Andina S.A., los referidos dividendos son producto de las acciones que el recurrente adquiriera cuando éste era soltero. Que si bien es cierto que los dividendos pagados cuando ya era casado se consideran bienes comunes, también es cierto que se han

presentado recibos que acreditan el pago de dividendos por mas del doble de lo que se necesitaba para completar el saldo para pagar los bienes adquiridos y que en todo caso considerando la mitad de dichos dividendos que es un bien propio del comprador se completa el monto indicado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida electrónica Nº 11970547 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el departamento Nº 301, ubicado en la Av Pezet 535 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

- En las partidas electrónicas Nº 11970596 y 11970605, corren inscritos los estacionamientos Nº 12 y 21, ubicados en la Av Pezet 535 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

- En el partida Nº 11970580, corre anotado el depósito Nº 10 ubicado en el sótano 1, ubicados en la Av Pezet 535, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si se ha acreditado que la totalidad del dinero que se ha utilizado para la compra de los inmuebles cuya inscripción se pretende, tiene la calidad de bien propio.

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 295 del Código Civil, antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, siendo que en este último caso se exige para su validez, el otorgamiento de escritura pública y su respectiva inscripción en el Registro Personal, de lo que se colige que al no haberse cumplido con dichos actos, deberá entenderse que los cónyuges eligieron el régimen patrimonial de sociedad de gananciales.

Dentro del régimen de sociedad de gananciales, existen dos tipos de bienes: los propios y los sociales, conforme se señala en el artículo 301 del Código Civil.

2. El artículo 302 del Código Civil detalla los supuestos de bienes propios:

- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
- Los derechos de autor e inventor.
- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.

- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.
- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.

Por su parte el artículo 310 del mismo Código señala:

"Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión; así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso".

Al respecto, como expresa Diez-Picazo y Gullón "mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para el marido y la mujer las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que le serán atribuidos por mitades al disolverse aquella"[1].

3. Consideramos que es indispensable en presencia de un bien cualquiera tipificar nítidamente su naturaleza, y si bien es cierto los artículos 302 y 310 del Código Civil resuelven casi enteramente el problema, al establecer enumerativamente cuáles son los bienes propios y precisar que los demás son sociales, es también verdad que eso no es suficiente porque no siempre es posible fijar el origen de alguno o algunos de los bienes que hay en una sociedad conyugal.

4. Para obviar estas dificultades la ley ha preferido consagrar tres presunciones, que resuelvan los casos de incertidumbre del origen de los bienes, así el artículo 311 del Código Civil contiene reglas para tal efecto: inciso 1) todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario, inciso 2) los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que se sustituyeron o subrogaron e inciso 3) si vendidos algunos bienes, cuyo precio no consta haberse invertido, se compran después otros equivalentes, se presume, mientras no se pruebe lo contrario, que la adquisición posterior es hecha con el producto de la enajenación anterior.

5. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que el asiento registral deberá consignar entre otros aspectos, el estado civil de quien adquiere el derecho que se inscribe, precisando que si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio, de ser el caso.

En ese sentido, resulta de aplicación el artículo 12 del referido reglamento que dispone que para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social, deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por si o mediante representación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento.

---

[1] Citado por Javier Rolando Peralta Andía. Derecho de Familia en el Código Civil. Edición Idense. Perú. pág. 216.

Tal hecho encuentra sustento en que la calidad del bien, al tener relevancia jurídica por los efectos que genera, constituye uno de los elementos sobre los que recae la calificación registral[2], considerando asimismo que el matrimonio genera derechos, deberes y responsabilidades entre los cónyuges y origina – salvo que se opte por el régimen de separación de patrimonios-, el régimen de sociedad de gananciales.

6. En el caso sub examine, el apelante sustenta que los inmuebles han sido adquiridos, con dinero proveniente de la venta de bienes propios, dinero producto de los anticipos de legítima efectuados a su favor (aspectos que no han sido cuestionados por la Registradora Pública) y con dinero proveniente de los dividendos pagados a su favor por Hilandería Andina S.A.

Con relación al dinero proveniente de los dividendos pagados a su favor que ha sido utilizado para comprar los bienes submateria, precisa que este representa el 18.28 % del precio total equivalente al U$$ 71.000 y siendo que con los recibos presentados se acredita que el pago de dividendos es por mas del doble de lo que se necesitaba para completar el saldo del precio, la mitad de dicho dividendo es un bien propio, por lo que los inmuebles adquiridos tienen la calidad de bien propio.

7. Como se ha señalado precedentemente, es indispensable establecer el origen de los bienes de una sociedad conyugal; en tal sentido, siendo que son bienes sociales los frutos y productos de los bienes propios, el dinero proveniente de los dividendos pagados a Jacques Mayo Tepperman por Hilandería Andina S.A. tienen la calidad de bien social de conformidad a lo establecido en el artículo 310 del Código Civil.

Ahora bien, es conveniente precisar que la sociedad de gananciales está constituida por bienes sociales y bienes propios y constituye una forma de comunidad de bienes que recae sobre un patrimonio y no una forma de copropiedad que recae sobre bienes singulares; en consecuencia la sociedad de gananciales constituye un patrimonio autónomo que no está dividido en partes alícuotas y que es distinto al patrimonio de cada uno de los cónyuges que la integran.

Por lo tanto, lo afirmado por el apelante en cuanto a que la mitad de lo recibido como dividendo constituye un bien propio, no es correcto.

Consecuentemente, corresponde confirmar la observación formulada por la Registradora.

8. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156º del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe

---

[2] Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos: El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:
a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.
b) Verificar la valides y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en le título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.
c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas.
d) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.
e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.
(.....).

pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Los actos materia de rogatoria son los siguientes:

Inscripción de Compraventa:

• Departamento 301	
Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 3,264.633
Subtotal	S/. 3292.633
• Estacionamiento 12	
Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 47.961
Subtotal	S/. 75.961
• Estacionamiento 21	
Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 191.844
Subtotal	S/. 219.844
• Depósito 10	
Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 23.981
Subtotal	S/. 51.981
Total:	S/. 3640.419
Derechos cancelados (recibo N° 34-00001078)	S/. 112.00
Derechos pendiente de pago	**S/. 3528.419**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral