



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO Nº 2154888-2020**

**PRESENTADO POR  
BRENDA MILAGROS TASAYCO TORBISCO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ  
2021**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 2154888-2020**

**Materia**

**: INSCRIPCIÓN DE TITULO**

**Entidad**

**: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS**

**Solicitante**

**: F.R.B.G.**

**Bachiller**

**: BRENDA MILAGROS TASAYCO TORBISCO**

**Código**

**: 2014112932**

**LIMA – PERÚ**

**2021**

En el presente Informe Jurídico que recae sobre el procedimiento administrativo en materia Registral sobre el expediente N° 2154888 - 2020/SUNARP, se analiza la solicitud de inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante, SUNARP) de la compraventa de cuota ideal otorgada por D.G.T.R. , en su condición de cónyuge supérstite, a favor de G.T.Q. en mérito al parte notarial de escritura pública del 16 de noviembre de 2020 extendido ante el Notario de Lima Dr. F.B.G. , respecto del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° PXXXXXXXXX del Registro de Predios de Lima, cuyo copropietario, conforme a la citada partida, es la sociedad conyugal conformada por D.G.T.R. , el vendedor, y E.R.I.Y.P.T, fallecida el 15 de agosto de 2020.

El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: régimen patrimonial en el matrimonio, el fenecimiento de la sociedad de gananciales teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII realizado en Lima el 13 de abril de 2012, sobre transferencia como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales y el CIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria, realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, sobre la precisión de precedente aprobado en pleno LXXXVII transferencia como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales, para lo cual se revisó la norma, doctrina y jurisprudencia materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Administrativo.

En primera instancia, el registrador público, en un segundo pronunciamiento mediante anotación de tacha sustantiva, advierte que el título adolece de defecto insubsanable al considerar que el fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Sucesiones del Registro de Personas Naturales. Ante esta denegatoria de inscripción, se interpuso recurso de apelación alegando que el porcentaje transferido le corresponde al vendedor, cónyuge supérstite, por el fenecimiento de sociedad de gananciales lo cual se acredita con la copia certificada del Acta de Defunción expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) de conformidad con el artículo 318° y 319° del Código Civil y el acuerdo plenario que precisa el precedente de observancia obligatoria LXXXVII adoptado en el pleno CIX en sesión ordinaria los días 28 y 29 de agosto de 2013. Por otro lado, indicó que además existía un error de hecho y derecho por cuanto se insistía con la inscripción de la sucesión de E.R.I.Y.P.T para acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales, aun cuando ya se había acreditado mediante copia certificada del Acta Defunción. Finalmente, el presente caso, que llega al Tribunal Registral mediante recurso de apelación, se resuelve revocando la tacha sustantiva del título formulada por el registrador público y disponiendo la inscripción de la compraventa.

## ÍNDICE

<b>1. Relación de los principales hechos expuestos por las partes intervinientes en el procedimiento.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Solicitud de Inscripción: .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Esquela de Observación expedida por el Registrador Público .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Escrito de subsanación a la observación advertida.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Esquela de Tacha Sustantiva expedida por el Registrador Público .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. Recurso de Apelación.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6. Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente. ....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Si procede la inscripción de la transferencia de alícuotas que le corresponden al cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge mediante copia certificada del Acta de Defunción expedida por RENIEC.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Es necesario la previa inscripción de la sucesión intestada para acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales por la causal de muerte de uno de los cónyuges..</b>	<b>15</b>
<b>2.3. Es necesario que en el instrumento público se indique de forma expresa que las transferencias de cuotas ideales se realizan respecto de la totalidad del predio.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados. ....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Primera instancia: Anotación de Tacha .....</b>	<b>18</b>
<b>3.2. Segunda Instancia: Resolución del Tribunal Registral .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3. Problema jurídico identificado.....</b>	<b>21</b>
<b>4. Conclusiones.....</b>	<b>24</b>
<b>5. Referencias .....</b>	<b>25</b>
<b>6. Anexos.....</b>	<b>28</b>

## **1. Relación de los principales hechos expuestos por las partes intervinientes en el procedimiento.**

### **1.1. Solicitud de Inscripción:**

- Mediante título SID N° 02154888-2020 de fecha 18/11/2020, presentado por el Notario Público de Lima F.R.B.G. , se solicitó al Registrador Público de la oficina registral de Lima - SUNARP la inscripción del acto de compraventa de cuotas ideales que le corresponden – como cónyuge superviviente – a D.G.T.R. sobre el inmueble inscrito en la Partida N° PXXXXXXXXXX del Registro de Predios de Lima a favor de G.T.Q. (la compradora), para ello se adjuntó el siguiente documento:

Parte notarial electrónico de la escritura pública N° 5298-2020, de fecha 16/11/2020, que corresponde a la formalización del contrato de compraventa de acciones y derechos; que lleva inserto la copia certificada del Acta de Defunción de E.R.I.Y.P.T, ex -cónyuge del vendedor.

- Conforme lo redactado en el instrumento público, se ha de tener en cuenta lo siguiente:
  1. El predio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, siendo uno de los copropietarios la sociedad conyugal conformada por D.G.T.R. (el vendedor) y E.R.I.Y.P.T (Asiento 00003);
  2. Con fecha 15/08/2020, fallece E.R.I.Y.P.T (ex-cónyuge del vendedor), por lo que, el vendedor manifiesta que le corresponden la mitad de las acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge superviviente.
  3. Es materia de transferencia la totalidad de las acciones y derechos que le corresponden al vendedor sobre el inmueble.
  4. La compraventa se realiza de conformidad con el Código Civil y al Precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII, sobre la transferencia de acciones y derechos de uno de los ex cónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales.

Es decir que la cuota ideal, materia de transferencia, le correspondería al vendedor por el fenecimiento de sociedad de gananciales por la causal de fallecimiento de uno de los cónyuges.

### **1.2. Esquela de Observación expedida por el Registrador Público**

Con fecha 23/11/2020 la registradora pública denegó de la inscripción del título, mediante esquela de observación indicando que el mismo adolece de defecto subsanable, por lo que solicita.

1. Se indique el número de Partida Registral y Sede donde obra inscrita la sucesión de E.R.I.Y.P.T., a efecto de verificar que no existan más herederos declarados. De no encontrarse inscrita la sucesión deberá inscribirse en el Registro Pertinente como acto previo a la formalización de la presente compraventa.
2. Se ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de cuotas ideales se realiza respecto de la totalidad del predio. Por lo que a efectos de proceder con lo

solicitado se deberá subsanar la observación en los extremos señalados líneas arriba, guardando la formalidad establecida en el artículo 48 de la Ley del Notariado.

### **1.3. Escrito de subsanación a la observación advertida**

Con fecha 3 de diciembre del 2020, el solicitante presenta escrito de subsanación a efectos de levantar las observaciones advertidas, siendo sus argumentos:

Respecto al primer punto de la observación:

- Que, de conformidad con el inciso 5) del artículo 318° del Código Civil, fenecce el régimen de sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges. Asimismo, el Tercer Acuerdo Plenario (aprobado en el pleno CIX) que precisa el precedente de observancia obligatoria adoptado en la Resolución N° 251 – 2012 de fecha 16/02/2012 señala:  
"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal. **En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la Partida de Defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión**".
- Asimismo, señaló que conforme consta del parte notarial se ha insertado la partida de defunción de la cónyuge quien fuera E.R.I.Y.P.T, acreditando de manera indubitable el fallecimiento de la mencionada cónyuge, en consecuencia, el cónyuge superviviente, ha adquirido la libre disposición del 50% de acciones que le corresponde a la sociedad de gananciales extinguida, sobre la propiedad materia de compraventa que se pretende inscribir mediante título 2020-2154888.
- Por otro lado, indicó que de una interpretación literal de los artículos 322° y 323° del Código Civil, podríamos entender que solo después de realizada la liquidación de la sociedad de gananciales, cada cónyuge podrá disponer de las acciones y derechos que le corresponda, sin embargo, el suscrito considera que el solo fenecimiento de la sociedad de gananciales determina el cambio de comunidad de bienes que existió durante el matrimonio por un régimen de copropiedad.
- Además, se señala que la presente inscripción no se pretende inscribir la sucesión de la causante, por el contrario, solo se quiere disponer del 50% de acciones y derechos que le corresponde al cónyuge sobreviviente al amparo del acuerdo plenario citado, ya que el suscrito conforme el acuerdo plenario entiende que si uno de los cónyuges fallece desaparece la sociedad de gananciales, por ende, solo bastaría que se presente el certificado de defunción expedido por RENIEC.
- En tal sentido, habiéndose demostrado que la presente transferencia cuenta con sustento legal al amparo de un precedente de observancia obligatoria, no resulta obligatorio la inscripción de la sucesión intestada, ya que se está acreditando y sustentando el fenecimiento de la sociedad, con la partida de defunción, en ese caso se entiende por subsanada la observación en el punto 1 referido a la inscripción como acto previo de la sucesión intestada.

Respecto al segundo punto de la observación:

- EL XL pleno señala respecto de la transferencia de cuotas ideales en sendas resoluciones (161-2007 y 439-2008), lo siguiente: “Cuando se transfiera la integridad de la alícuotas que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.
- Señalo, que lo que se pretende transferir es la totalidad de acciones y derechos que le corresponden al cónyuge sobreviviente, es decir, el 50% (mitad) del 66.66% de acciones y derechos del inmueble, conforme se desprende del parte notarial y del análisis de la Partida Electrónica PXXXXXXXXX.
- Asimismo, en la cláusula primera del parte notarial (párrafo final) se detalla que al vendedor le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge supérstite, en tal sentido, se está transfiriendo la integridad de acciones y derechos.
- En tal sentido, habiéndose demostrado que la presente transferencia de acciones y derechos se da sobre la integridad que le corresponde al vendedor como conyugue supérstite, no resulta obligatorio la precisión del porcentaje a transferir, más aun, cuando en la primera clausula, se detalla que al vendedor le corresponde la mitad de acciones y derechos como cónyuge sobreviviente. En tal sentido se entiende por subsanada la observación en el punto 2

#### **1.4. Esquela de Tacha Sustantiva expedida por el Registrador Público**

Visto el escrito de subsanación, el registrador público, formulo tacha sustantiva del título por adolecer de defecto insubsanable, subsistiendo la observación anterior por lo siguiente:

1. Como bien se cita tenemos el POO aprobado en el Pleno LXXXVII que a la letra dice: “procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex – cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal”

Posteriormente en el Pleno CIX fue aprobada una precisión al POO antedicho, mediante Acuerdo Plenario, cuya redacción es la siguiente: “Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex – cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal”. En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

Al respecto podemos decir, que se trata de una figura sui generis, dado que nos encontramos frente a un precedente de observación obligatoria aparentemente debilitado por un acto administrativo de menor rango (acuerdo plenario), recordemos que el Registrador se encuentra obligado a aplicar las normas y los precedentes, siendo así los acuerdos plenarios no conminan a la primera instancia. La registradora que suscribe es de opinión que el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro Personas

Naturales y el fallecimiento es acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Sucesiones respectivos, para ello la norma ha previsto un trámite notarial. La Ley ha dispuesto que es el notario del profesional de derecho, facultado para evaluar pruebas que se le presenten y asumir la responsabilidad del trámite celebrado, para lo cual se le ha asignado un procedimiento y un protocolo. Siendo así, se tacha el presente título porque a criterio de la suscrita adolece de defecto insubsanable y queda a salvo el derecho del usuario de acceder a la segunda instancia.

### **1.5. Recurso de Apelación**

El 05/01/2021, G.T.Q., la compradora, interpone recurso de apelación contra la tacha formulada por la registradora, sobre la base de los siguientes términos:

#### **I. Pretensión impugnatoria**

El recurso de apelación tiene como finalidad que el Superior Jerárquico realice una nueva calificación del título en los extremos que declaró:

- i) Insubsana la transferencia del 50% de acciones y derechos del cónyuge sobreviviente.
- ii) La omisión de señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

En tal sentido, solicitamos se revoque todos los extremos de la tacha y se proceda con la inscripción del presente título.

#### **II. Fundamentos:**

1. El 18 de noviembre de 2020, fue ingresado a los Registros Públicos el título N° 2020-2154888 solicitando la inscripción de la compraventa de acciones y derechos elevado mediante Escritura Pública de fecha 16 de noviembre de 2020, celebrado entre D.G.T.R.Y G.T.Q., (Contrato de Compraventa) sobre la Partida Electrónica No PXXXXXXXXX.
2. Con fecha 23 de noviembre del 2020, fue expedida una esquila de observación, dicha esquila señala que el título adolece de defecto subsanable, por lo que procedimos a subsanar y explicar a situación al registrador conforme a ley; sin embargo, con fecha 12 de diciembre de 2020, la registradora a cargo tacho el título bajo el argumento que se encuentra ante un precedente de observancia obligatoria debilitado por un acto administrativo de menos rango.
3. En el presente caso, conforme al parte notarial, se está solicitando la transferencia del 50% de acciones y derechos que le corresponde al cónyuge sobreviviente (D.G.T.R.) a favor de G.T.Q., asimismo, el Notario ha insertado la partida de defunción de la cónyuge quien fuera E.R.I.Y.P.T, en donde consta de manera indubitable el fallecimiento de la mencionada cónyuge.
4. Al respecto el artículo 318 del Código Civil sobre el fenecimiento de la sociedad de gananciales señala: Fenece el régimen de la sociedad de gananciales: (...) por muerte de uno de los cónyuges. Consideramos que habiendo fallecido la señora E.R.I.Y.P.T, el cónyuge supérstite, D.G.T.R. ha adquirido la libre disposición del 50% de acciones que le corresponde a la sociedad de gananciales extinguida, sobre la propiedad materia de compraventa que se pretende inscribir mediante título 2020-2154888.

5. Ahora bien, en el presente título se demuestra y acredita que la sociedad de gananciales a fenecido, dando a entender que el hecho ocurrió, ya que previamente se inscribió ante la RENIEC, en tal sentido, ello estaría acreditado con la copia certificada del Acta de Defunción, lo que implica su cumplimiento del requisito prescrito en el artículo 318 del código civil citado en el párrafo anterior y al amparo del acuerdo plenario CIX, ante el hecho de acreditar que la sociedad a fenecido. Por tanto, la suscrita no considera que es indispensable que se acredite el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Sucesiones o en el Registro de Testamentos.
6. De otro lado, debemos manifestar que el Artículo 319 del Código Civil, refiere Fecha de fenecimiento de la Sociedad de Gananciales:  
Para las relaciones entre cónyuges se considera que el fenecimiento de la Sociedad de Gananciales se produce en la fecha de la muerte... Respecto del criterio de la registradora de proceder a inscribir la sucesión intestada a efectos de determinar el fenecimiento de la sociedad de gananciales, en el registro personal. Ello no aplica, ya que, en todo caso, no se solicita en ningún momento la inscripción de la sucesión intestada.
7. Asimismo, resulta imposible inscribir la sucesión intestada de la causante, ya que no solo resulta heredero el cónyuge sobreviviente, sino además son herederos los hijos de la causante, cuyas partidas de nacimiento presentan errores y deben de ser rectificadas por los titulares, en la actualidad personas,
8. De lo expuesto, nuestra petición tiene base sólida y arraigo en la jurisprudencia registral, conforme al precedente de observancia obligatoria - Resolución N° 251-2012 del 16/02/2012, aclarado por el Tercer Acuerdo Plenario (aprobado en el pleno CIX), dice: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges,

#### **1.6.Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral**

Mediante Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L de fecha 26 de marzo del 2021, El Tribunal Registral revocó la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución y dispuso su inscripción previo pago de los derechos registrales

Los principales fundamentos fueron:

- En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de transferencia de alícuotas se aprecia que estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de la cónyuge, ya que de esta no deriva la legitimación del cónyuge supérstite para disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario del bien conjuntamente con los llamados a la herencia de la cónyuge. (fundamento 8)
- Ahora bien, conforme a la escritura pública del 16/11/2020 se aprecia que interviene en calidad de vendedor, D.G.T.R. de estado civil viudo, quien en la cláusula primera de la escritura pública manifiesta ser propietario del 50 % de cuotas ideales

de la sociedad de gananciales, como cónyuge supérstite. Asimismo, en la cláusula segunda, transfiere sus acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite de la totalidad del predio. Por otro lado, en el instrumento público en mención, se advierte el inserto del Acta de Defunción de E.R.I.Y.P.T, fallecida el 15/8/2020. De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha de la escritura pública presentada (16/11/2020), E.R.I.Y.P.T ya había fallecido (15/8/2020); y en tanto, no se encuentra registrada sucesión testamentaria ni intestada de esta persona, **podemos concluir que con la presentación de su partida de defunción se acredita, a partir de la fecha del fallecimiento, el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre ésta y D.G.T.R. , y por tanto este último podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal sobre el predio sub-materia**, como ha sucedido en el presente caso. Cabe precisar que el cónyuge D.G.T.R. no está transfiriendo las cuotas ideales que le corresponderán en su calidad de heredero, pues efectivamente aún no se ha inscrito la sucesión de E.R.I.Y.P.T, sino las cuotas ideales que le corresponden por fenecimiento de la sociedad de gananciales. Consecuentemente, siendo que la transferencia rogada se encuentra conforme a lo establecido en las normas y criterios jurisprudenciales desarrollados, procede su inscripción (...). (fundamento 10)

- (...) Efectuado el análisis de la partida registral correspondiente al predio materia de transferencia (N° PXXXXXXXXX) se advierte que como cónyuge supérstite le corresponde el 33.333 % de cuotas ideales respecto de la totalidad de predios. Tenemos entonces que la compraventa de cuotas ideales contenida en la escritura pública del 16/11/2020 cumple con los requisitos establecidos por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (fundamento 14).

## **2. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente.**

### **2.1. Si procede la inscripción de la transferencia de alícuotas que le corresponden al cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge mediante copia certificada del Acta de Defunción expedida por RENIEC.**

En nuestro ordenamiento jurídico existen dos regímenes patrimoniales del matrimonio: el de sociedad de gananciales y separación de patrimonios, los futuros contrayentes podrán optar por uno de ellos cumpliendo la formalidad establecida en el artículo 291° del Código civil, siendo que si la elección corresponde al régimen de separación de patrimonios deberán hacerlo por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad, e inscribirse en el registro personal para que surte efectos a terceros; si la elección corresponde al otro régimen bastará con la celebración del matrimonio, pues también corresponde a un régimen legal, que se aplica de forma supletoria.

El régimen patrimonial también puede sustituirse por el otro régimen, es decir separación de patrimonios por el de sociedad de gananciales o viceversa, por cuanto, uno de sus características como lo señala Enrique Varsi (2012) es la libertad y mutabilidad: “los contrayentes tienen la facultad de elegir su régimen patrimonial matrimonial que regirá su vida conyugal así como, ya casados, cambiar el régimen existente tantas y cuantas veces lo consideren conveniente, sin proceso judicial, como parte de las vivencia.” (pp. 48)

El régimen elegido puede fenecer producida una de las causales establecidas en la norma para cada régimen. En el de sociedad de gananciales de conformidad con en el artículo 318° del Código Civil, son:

- Por invalidez del matrimonio
- Por separación de cuerpos
- Por divorcio
- Por declaración de ausencia
- **Por muerte de uno de los cónyuges**
- Por cambio del régimen patrimonial

Por otro lado, es posible que el cambio del régimen se produzca como resultado de la imposición judicial, cuando se demuestre que uno de los cónyuges abusa de las facultades que le corresponden o que se hubiere perjudicado patrimonialmente a la sociedad, lo cual se puede ubicar en el artículo 330° del Código Civil. (José Quintana, 2019, pp. 36-37)

La norma en materia civil establece que fenecido dicho régimen patrimonial se procede inmediatamente a realizar un inventario valorizado de todos los bienes, para proceder a su liquidación (322° del Código Civil) esto es, pagar las obligaciones y cargas sociales; y reintegrar los bienes propios cada cónyuge. Los bienes remanentes serán divididos por mitad entre ambos cónyuges (artículo 323° del Código civil).

Respecto a la liquidación que habrá de practicarse luego de fenecido el régimen sociedad de gananciales, a nivel registral surgió la cuestión si resulta necesario que, previamente, se inscriba la liquidación de la sociedad de gananciales para poder inscribir la transferencia de la cuota ideal de uno de los cónyuges sobre un predio inscrito a nombre de la sociedad conyugal fenecida. El tema fue objeto de pronunciamiento en el Pleno LXXXVII realizado el 13 de abril del 2012, en el cual se aprobó el precedente de observación obligatoria, que establece, el siguiente criterio interpretativo:

***Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo. (Criterio adoptado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L de fecha 16/02/2012).***

El Tribunal Registral consideró que no se requiere la previa inscripción de la liquidación de sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos puedan transferir la cuota ideal que le corresponde. (*Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L, fundamento 10*), por los siguientes fundamentos:

Tal como se ha señalado, el Código Civil prevé que luego de fenecida la sociedad de gananciales, se proceda al inventario valorizado de todos los bienes. Sin embargo, **en el caso de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, es claro que forma parte de los bienes de la sociedad**

**conyugal**, por lo que no se requiere inventario, para tener certeza respecto a que se trata de un bien de la sociedad conyugal.

En lo que respecta al pago **de las obligaciones y las cargas sociales -que exige la normativa civil-, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges o sus herederos deben cumplir con su pago, sea con el precio de la venta de los bienes sociales o no.** De otra parte, si un bien está inscrito como bien social, es indudable que no es un bien propio y por lo tanto no se "reintegra" a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges (o sus herederos).

En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges, cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos. (*Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L*)

Cabe precisar que los actos posteriores al fenecimiento de la sociedad de gananciales relacionados con la liquidación suceden a nivel extra registral; siendo el documento que contiene el acuerdo mediante el cual los bienes quedan divididos, o adjudicados, el que daría mérito a extender un asiento de inscripción en la partida del bien, pues los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre bienes inmuebles son inscribibles de conformidad con el inciso 1) artículo 2019° del Código Civil.

Asimismo, consideró indicar que el régimen patrimonial sociedad de gananciales fenece por la ocurrencia de alguna de las causales establecidos en el artículo 318° y 330° del Código Civil, en consecuencia, es dicha causal la que se acredita con la documentación correspondiente, se evalúa e inscribe en el registro personal y no el fenecimiento de sociedad de gananciales como acto, ello se puede verificar en la redacción del artículo 2030<sup>o1</sup> de la citada norma.

Por otro lado, se deberá tener en cuenta la procedencia o no de la inscripción de las causales que ponen fin a la sociedad de gananciales en el Registro Personal, concordando el artículo 318° y 2030° del Código Civil. Así a modo de ejemplo, la causal de divorcio, separación de cuerpos, ausencia y cambio de régimen patrimonial

---

<sup>1</sup>**Artículo 2030.-** Se inscriben en este registro:

- 1.- Las resoluciones o escrituras públicas en que se establezca o modifique la designación apoyos y salvaguardias de personas naturales.
2. Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta, la ausencia por desaparición forzada y el reconocimiento de existencia de las personas.
3. Las sentencias que impongan inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad.
4. Los actos de discernimiento de los cargos de tutores o curadores, con enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas, así como su remoción, acabamiento, cese y renuncia.
5. Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles
6. Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación.
7. El acuerdo de separación de patrimonios y su sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación.
8. La declaración de inicio del procedimiento concursal, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia
9. Las resoluciones que designan al tutor o al apoyo y las que dejan los dejen sin efecto.
- 10.- Las uniones de hecho inscritas en vía notarial o reconocidas por vía judicial.

son actos inscribibles, muy por el contrario, la causal sustentada en la muerte<sup>2</sup> (física) de uno de los cónyuges no es un acto inscribible en el Registro Personal, pero si en Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC

Ahora bien, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema De Justicia De La República señalo que “el fenecimiento de la sociedad de gananciales provoca que los bienes sociales dejen de serlo, pasando a ser de copropiedad de los ex cónyuges, a la espera de la liquidación respectiva”. (Casación N° 870 – 2016 – Lima Norte, fundamento 7)

Enrique Varsi (2012) señala que:

Comunidad postmatrimonial o postganancial se da en aquellos casos en que habiéndose disuelto la comunidad no se ha procedido a su liquidación. El patrimonio deja de regirse por las normas de comunes de la sociedad de gananciales para supeditarse a las normas de copropiedad.

Siendo ello así, producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales, entre los cónyuges, ex cónyuges o herederos y cónyuge supérstite, serían copropietarios del bien o conjunto de bienes que antes pertenecía a la sociedad fenecida.

Conforme todo lo señalado, en el presente caso al fenecer la sociedad de gananciales, el vendedor habría adquirido la mitad de la cuota ideal que le correspondía a la sociedad conyugal fenecida sobre el bien, pues conforme consta en el instrumento público la sociedad conyugal fenecida era copropietaria del predio.

Ahora bien, se solicita inscribir la transferencia de la totalidad de la cuota ideal que sobre el predio le corresponde al vendedor, como cónyuge supérstite, como consecuencia del fenecimiento de la sociedad conyugal por muerte de uno de los cónyuges. Conforme con el criterio interpretativo del precedente y lo ha analizado anteriormente procedería la inscripción si la causal de fenecimiento de la sociedad de gananciales está inscrita en el Registro de Personas Naturales correspondientes.

Entonces el problema surge cuando la registradora pública al calificar el título procede a realizar la búsqueda en el índice del registro de sucesiones y advierte que no está inscrita la sucesión intestada de E.R.I.Y.P.T, se debe indicar que el hecho que no obre inscrito la sucesión no obedece a que se haya omitido realizar la inscripción del acto, así como tampoco a la inobservancia del Reglamento de Inscripciones del Registro Predio, que no regula el supuesto de transferencia de cuota ideal (50%) que efectúa un ex cónyuge sobre un bien que perteneció a la sociedad fenecida<sup>3</sup>, sino por tratarse de la causal establecida en el inciso 5) del artículo 318° del Código Civil, esto es la muerte de uno de los cónyuges como causal de fenecimiento de la sociedad de gananciales, el cual no es inscribible en el registro personal, al no estar previsto en el artículo 2030° del Código Civil, asimismo conforme al criterio del Tribunal Registral:

---

<sup>2</sup> **Artículo 108.-** La muerte pone fin a la persona. Se considera ausencia de vida al cese definitivo de la actividad cerebral, independientemente de que algunos de sus órganos o tejidos mantengan actividad biológica y puedan ser usados con fines de trasplante, injerto o cultivo. El diagnóstico fundado de cese definitivo de la actividad cerebral verifica la muerte. Cuando no es posible establecer tal diagnóstico, la constatación de paro cardio-respiratorio irreversible confirma la muerte. Ninguno de estos criterios que demuestran por diagnóstico o corroboran por constatación la muerte del individuo, podrán figurar como causas de la misma en los documentos que la certifiquen. (Ley N° 26842 - Ley General de Salud).

<sup>3</sup> Resolución N° 540 – 2021 –SUNARP – TR – L, de fecha 26/03/2021

(...) Al respecto cabe mencionar que el contenido del artículo 319 del Código Civil establece los momentos a partir de los cuales el fenecimiento de la sociedad de gananciales produce efectos entre los cónyuges y frente a terceros, por lo que, **al hacer mención de la inscripción del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales en el Registro Personal, lo hace como acepción amplia del término y no de forma específica como acto inscribible en dicho registro, tal como sostiene el apelante.**

**Por lo que a efectos de determinar si el acto solicitado resulta inscribible o no en el Registro, se deberá interpretar dicho artículo en concordancia con lo indicado en el artículo 2030 del Código Civil respecto a los actos inscribibles en el Registro Personal, de lo que resulta que el supuesto presentado en el título venido en grado de apelación no se encuentra comprendido como un acto o derecho susceptible que pueda tener acogida registral en el Registro citado.** (Resolución N° 2644-2015-SUNARP-TR-L de fecha 24 de diciembre 2015, fundamento 5)

Al respecto, en el pleno CIX sesión ordinaria 28 y 29 de agosto del 2013, mediante acuerdo plenario se aprobó la precisión del precedente de observancia obligatoria, siendo el criterio:

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

*En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".*

Sin embargo, la registradora pública ha manifestado que no conmina a la primera instancia. En el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se adoptó como acuerdo plenario el siguiente criterio: Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante.

Al respecto, Almendra Espinoza (2019) indica que los acuerdos plenarios brindan información a los registradores para realizar una buena calificación, en algunos casos adoptan el mismo criterio, sin embargo, no les resulta obligatorio en su calificación. (pp. 21)

Por lo que, corresponde analizar si la copia certificada de la Acta de Defunción acreditaría el fenecimiento de sociedad de gananciales por la muerte de uno de los cónyuges, teniendo en cuenta que este último no corresponde a un acto inscribible, así como también que a partir de la fecha de la muerte se considera fenecida la sociedad de gananciales de conformidad con el artículo 319° del Código Civil

- Primero se debe considerar que la muerte pone fin a la persona (Artículo 61 C.C.), si era casada(o) pone fin a la sociedad de gananciales, e incluso desde el momento de la muerte los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores (artículo 660 del C.C.).
- En segundo lugar, la inscripción del hecho del fallecimiento, de acuerdo a la legislación peruana, corresponde a Registro Nacional de Identificación de Estado Civil, de hecho, la Constitución Política en el segundo párrafo del artículo 183° señala “El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil tiene a su cargo la inscripción de los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones, y otros actos que modifican el estado civil. Emite las constancias correspondientes (...)”. De igual forma consta en el Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil. En el Reglamento de Inscripciones del RENIEC se establece los requisitos a presentar para la inscripción de la defunción.
- En tercer lugar, podemos señalar que las copias certificadas emitidas por las oficinas de RENIEC son documentos públicos y prueban fehacientemente los hechos a que se refieren (artículo 64° del Decreto Supremo N° 015-98-PCM). Asimismo, mediante Resolución Jefatural N° 782-2009-JNAC-RENIEC (6 de noviembre de 2009) se precisó que el Acta de Defunción constituye un instrumento jurídico que acredita el fallecimiento, hecho vital que pone fin a la persona, en tal sentido la información esencial del Acta está constituida por los datos referidos al nombre, documento de identidad del difunto, así como la fecha y el lugar donde ocurrió el deceso.

A nivel de instancia registral, los documentos públicos expedidos por RENIEC dan mérito a extender asientos de rectificación de conformidad con el artículo 85° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos. Por otro lado, la presentación de estos documentos, ya sea insertos en los instrumentos públicos o adjuntos a estos, constituyen requisitos para la inscripción de los títulos, por ejemplo, cuando se solicita la inscripción del contrato de anticipo de legitima, señala María Gutiérrez<sup>4</sup> (2018, pp. 333) “será objeto de calificación registral, la constatación de la existencia del vínculo consanguíneo que existe entre el anticipado y el anticipante, circunstancia que se acredita con la partida de nacimiento”.

Asimismo, en palabras de Max Arias Schreiber (2003, pp.416) “en el supuesto de la muerte de un cónyuge, la sociedad conyugal se dará por fenecida a partir del momento mismo de acontecido el hecho”.

Ahora bien, el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones como Resolución No. 413-2018-SUNARP-TR-L de fecha 21/02/2018, Resolución No. 1787-2018-SUNARP-TR-L de fecha 03/08/2018, Resolución No. 1243-2016-SUNARP-TR-L del 17/06/2016, Resolución No. 1511-2014-SUNARP-TR-L de fecha 14/08/2014, ha considerado:

En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de transferencia de alícuotas se aprecia que

---

<sup>4</sup> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2018). Comentario al reglamento de Inscripciones del Registro de Predio. pp. 333

estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de la cónyuge, ya que de esta no deriva la legitimación del cónyuge supérstite para disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario del bien conjuntamente con los llamados a la herencia de la cónyuge.

El precedente de observancia obligatoria reseñado se refería a un fenecimiento de la sociedad de gananciales por causal de divorcio, distinto al caso de fenecimiento por muerte de uno de los cónyuges, en este caso, el acto de defunción se inscribe en el RENIEC.

En consecuencia, cuando la sociedad de gananciales fenece por muerte de uno de los cónyuges, lo que se tendrá que acreditar es la ocurrencia del hecho y no la inscripción en el registro personal, pues no sea previsto su inscripción en dicho registro sino en RENIEC. Por lo que, si la copia certificada del Acta de Defunción acredita fehacientemente el fallecimiento de uno de los cónyuges (hecho), con la inserción en el instrumento público o su presentación adjunta al título se estaría acreditando también la causal por la que fenece la sociedad de gananciales.

Siendo ello así, procede inscribir la transferencia de la cuota ideal que le corresponde al cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge mediante copia certificada del Acta de Defunción expedida por RENIEC.

## **2.2. Es necesario la previa inscripción de la sucesión intestada para acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales por la causal de muerte de uno de los cónyuges**

En opinión de la registradora pública, el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Personas Naturales y el fallecimiento es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de sucesiones respectivo, para ello la norma ha previsto un trámite notarial.

Al respecto, en una de las resoluciones del Tribunal Registral, anterior a la adopción del acuerdo plenario que precisa el precedente aprobado en el pleno LXXXVII, adoptó el siguiente criterio el cual coincide con la postura de la registradora:

“En tal sentido si bien en el presente caso la muerte física no es un acto inscribible en los registros administrativos de la SUNARP, el fenecimiento de la sociedad de gananciales se acredita con la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos”. (Resolución No.- 927- 2013 - SUNARP-TR-L, Tribunal Registral, de fecha 05 de junio del 2013)

En dicha resolución se consideró que la causal señalada en el Código Civil artículo 318° inc. 5, no era un acto inscribible y que para dar cumplimiento al precedente de

observancia obligatoria el fenecimiento de la sociedad por muerte de uno de los cónyuges debe ser inscrita en el Registro de Sucesiones o de Testamento del Registro de Personas Naturales

Sin embargo, tanto la sucesión testamentaria como la sucesión intestada, son instituciones jurídicas relacionados con la transmisión sucesoria, en uno la persona en vida organizó su propia sucesión; y el segundo la ley establece los órdenes sucesorios de los llamados a suceder, atendiendo a los grados de consanguinidad. Considero que la inscripción de estos actos es para dar a conocer a los terceros, respecto quienes han sido declarados herederos del causante mediante el procedimiento notarial o proceso no contencioso de sucesión intestada o quienes han sido instituidos herederos o legatarios por testamento, y no para acreditar de forma directa una causal de fenecimiento de la sociedad de gananciales.

La exigencia de la inscripción de la sucesión intestada, tendría sustento, cuando del instrumento público que contiene el acto de transferencia de cuotas ideales, se advierte que el vendedor pretende transferir la cuota ideal que le corresponde en su calidad de heredero, en cambio, si el vendedor transfiere las cuotas ideales que le corresponden sobre el inmueble como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales por la muerte de uno de su cónyuge bastará que acredite el hecho con la copia certificada del Acta de Defunción.

Finalmente, si bien no se requiere la inscripción de la sucesión intestada, como acto previo, por cuanto de conformidad con el Código Civil en el artículo 319, establece que el fenecimiento de la sociedad de gananciales se considera en la fecha de la muerte, ello no impide que, el registrador pueda proceder a la inscripción del acto rogado si verifica la inscripción de la sucesión intestada, sin requerir la copia certificada de la partida de defunción.

### **2.3. Es necesario que en el instrumento público se indique de forma expresa que las transferencias de cuotas ideales se realizan respecto de la totalidad del predio.**

En opinión de Gustavo Zevallos <sup>5</sup>(2018, pp. 297) el artículo 96° del Reglamento de inscripciones en el registro de predios (RIRP), en comparación con el artículo 62 del reglamento anterior, presenta una regulación más amplia sobre las transferencias de cuotas ideales, así, ha considerado el supuesto de transferencia de cuotas ideales por más de un copropietario, en el cual deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere. Asimismo, prevé que cuando el copropietario transfiera la totalidad de sus cuotas ideales no se requiere consignar en el título el porcentaje transferido. Por otro lado, se ha mantenido la redacción del primer párrafo el cual proscribía en el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

---

<sup>5</sup> Ídem p. 297

El Tribunal Registral (2017) respecto a la transferencia de cuota ideal indicó que la norma citada busca que en los asientos registrales se publicite con precisión los alcances del acto y derecho inscrito a efectos de brindar a los terceros información completa de acuerdo al principio de especialidad. (Resolución N° 2422-2017-SUNARP-TR-L, fundamento 3).

El artículo 4° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que “Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.” Lo regulado se encuentra relacionado con el principio de especialidad y la técnica del folio real, que según Chico y Ortiz son los más usados por los sistemas registrales pues mientras el titular cambia, el predio o finca suele permanecer siempre, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo (citado por Rosario Guerra, 2019).

Según García García (como se citó por el Tribunal Registral en la Resolución N° 157-2017-SUNARP-TR-A):

Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

En el presente caso, la observación recae en el hecho que se omitió indicar que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto a la totalidad del predio, en otras palabras, que se omitió indicar la expresión: “sobre la totalidad del predio”. En el instrumento público, la indicación del porcentaje a transferir es sobre el inmueble, por lo que cabe analizar la expresión “sobre el inmueble” cumpliría con las exigencias del artículo 96° RIRP.

Aníbal Torres (2021, pp. 479) señala que “el predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica”.

Cuando existan dudas respecto a los alcances de alguna cláusula en el instrumento público podemos recurrir al artículo 168°, 169° y 170° del Código Civil, que establecen reglas para la interpretación del acto jurídico.

El Tribunal Registral (2014):

Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se

pronuncia (Resolución N° 2207-2014-SUNARP-TR-L de fecha 19/11/2014)

Siendo que, en el presente caso, el Tribunal, mediante la interpretación sistemática del acto jurídico, entre la primera, segunda y tercera cláusula del instrumento público determinó que la compraventa de cuotas ideales contenida en la escritura pública del 16/11/2020 cumple con los requisitos establecidos por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

### **3. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados.**

#### **3.1. Primera instancia: Anotación de Tacha**

La primera instancia, corresponde a la registradora pública, a cargo de la calificación del título, el desarrollo en este punto versará sobre la denegatoria de inscripción mediante la anotación de tacha del título, si bien no termina el procedimiento registral, no cabe otro recurso que el de apelación.

La registradora pública formulo la tacha sustantiva del título de conformidad con el inciso a) del artículo 42° del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; asimismo considero que subsiste la observación anterior, lo que podría evidenciar en una contradicción en la calificación, siendo que a su criterio el título adolecería de defecto subsanable e insubsanable a la vez, y por los mismo motivos. A su criterio el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Personas Naturales y el fallecimiento es un acto que debe ser evaluado previamente en el registro de sucesiones respectivo. Asimismo, con respecto al acuerdo plenario alegado indicó que no conminan a la primera instancia.

Considero que la registradora pública al denegar la inscripción no tomo en consideración el precedente de observancia obligatoria, así como tampoco, los reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral referidos a actos que tienen la misma característica que el de materia de calificación, en los cuales revoca las observaciones formulada por los registradores y dispone la inscripción de los títulos. Así consta en la Resolución No. 413-2018-SUNARP-TR-L de fecha 21/02/2018, Resolución No. 1787-2018-SUNARP-TR-L de fecha 03/08/2018, Resolución No. 1243-2016-SUNARP-TR-L del 17/06/2026, Resolución No. 413-2018-SUNARP-TR-L de fecha 14/08/2014.

Asimismo, indicó que los registradores públicos se encontraban obligados a aplicar las normas y precedentes, siendo que los acuerdos plenarios (menor rango) no conminan a la primera instancia. Al respecto debo señalar que en el inciso 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444, el principio de predictibilidad establece:

La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

Dicho principio es aplicable a todos los procedimientos administrativos incluido el procedimiento registral, que se le aplica de forma supletoria la Ley N° 27444, este principio se relaciona con el principio de igualdad en la aplicación de la ley, principio de seguridad jurídica y buena fe, y El principio de interdicción de la arbitrariedad.

Este principio en materia registral se refleja en el artículo 33, inciso a.3): Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

En el presente caso, el Tribunal Registral ya se había pronunciada respecto a la procedencia de inscripción de un título con las mismas características que el que se está solicitando inscribir, por lo que, bajo responsabilidad, la registradora debió adoptar el mismo criterio; y proceder a la liquidación del título, por tratarse de dos actos a inscribir: uno referido a la copropiedad que surge por el fenecimiento de la sociedad de gananciales y otro la compraventa de acciones y derechos.

De acuerdo a lo analizado en el punto 2 del presente informe jurídico, el título no adolecía de ningún defecto, sin embargo, la registradora formulo denegatoria de inscripción en dos oportunidades, dilatando así el procedimiento de forma innecesaria. Ahora bien, con relación a las reiteradas resoluciones del Tribunal Registral, cabe indicar solo corresponden a los Tribunal Registral de la ciudad Lima y por el mismo acto.

### **3.2. Segunda Instancia: Resolución del Tribunal Registral**

Mediante Resolución N° 540-2021 – SUNARP de fecha 26/03/2021 el Tribunal Registral revoca la tacha sustantiva formuladas por la registradora y dispone la inscripción del título.

Al respecto, el vocal ponente planteó como cuestiones a determinar por la sala

- Si procede admitir la inscripción de la transferencia de alícuotas de propiedad del cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge.
- Si cuando el cónyuge supérstite transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde, es necesario que en el título se indique el porcentaje transferido

Respecto a la primera cuestión, inició señalando los alcances de la calificación registral en el Código Civil y el T.U.O. Reglamento General de los Registros, pasando a realizar

un breve resumen acerca de la solicitud, así como también, lo solicitado por la registradora para subsanar las observaciones, y por el ultimo lo manifestado por el apelante. Realizó un análisis partiendo del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII y, así como también la Resolución en donde se adoptó ese criterio, concluyendo

(...) De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha de la escritura pública presentada (16/11/2020), E.R.I.Y.P.T ya había fallecido (15/8/2020); y en tanto, no se encuentra registrada sucesión testamentaria ni intestada de esta persona, podemos concluir que con **la presentación de su partida de defunción se acredita, a partir de la fecha del fallecimiento, el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre ésta y D.G.T.R. , y por tanto este último podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal sobre el predio submateria, como ha sucedido en el presente caso.** (fundamento 10)

Se deberá tener en cuenta la procedencia o no de la inscripción de las causales que ponen fin a la sociedad de gananciales en el Registro Personal, concordando el artículo 319° y 2030° del Código Civil. Así, la causal sustentada en la muerte (física) de uno de los cónyuges no es un acto inscribible en el Registro Personal, pero si en Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC

En efecto, fenecido el régimen patrimonial de sociedad de gananciales provoca que los bienes sociales dejen de serlo, pasando a ser de copropiedad de los ex cónyuges, cónyuges o cónyuge superviviente y herederos, a la espera de la liquidación respectiva. Además, el vendedor lo que está transfiriendo es la cuota de ideal que le corresponde por el fenecimiento de la sociedad de gananciales, por lo que estoy a favor de lo resuelto por el Tribunal registral.

Con respecto a la segunda cuestión planteada por el vocal ponente se citó el pleno de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XL y XLI Pleno del Tribunal Registral, de fecha 18 y 19 de diciembre de 2008, el cual establece: “Cuando se transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”. En el instrumento público se advierte de la cláusula primera, que el vendedor es copropietarios del inmueble por fenecimiento de la sociedad de gananciales, de la cláusula segunda se desprende que es materia de transferencia la totalidad de las acciones y derechos que le corresponden sobre el inmueble, por lo que conforme lo indico por el Tribunal Registral se cumple con la exigencia del artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sobre este punto considero que conforme con el Tribunal, que la transferencia corresponde a la totalidad de las acciones y derechos que sobre el inmueble le corresponden al vendedor; sin embargo, la observación de la registradora no fue respecto que se precisará la cuota ideal que se estaba transfiriendo, sino que se omitió consignar “sobre la totalidad del inmueble”. A mi criterio al señalar el porcentaje a transferir respecto del inmueble, cumple con la exigencia del artículo citado, por cuanto el bien inmueble, no corresponda a una parte del mismo, sino en su integridad.

### 3.3. Problema jurídico identificado

- Respecto al primer problema identificado, en el presente informe jurídico, daré mi posición en conjunto con el segundo problema, ello debiendo, a que de considerar que sí procede la inscripción de la transferencia de alícuotas que le corresponden al cónyuge superviviente, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge mediante copia certificada del Acta de Defunción expedida por RENIEC, excluye la necesidad de requerir la inscripción de la sucesión intestada como acto previo.

En el presente caso se ha solicitado la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que le corresponden al vendedor, en su condición de cónyuge superviviente por el fallecimiento de la sociedad de gananciales por muerte del otro cónyuge. Del criterio adoptado en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno LXXXVII, respecto a la transferencia de cuotas ideales como consecuencia del fallecimiento de sociedad de gananciales, se deduce que, procederá la inscripción del acto señalado siempre y cuando se haya inscrito el fallecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales, el último párrafo del acuerdo plenario aprobado en el CIX PLENO en sesión ordinaria los días 28 y 29 de agosto de 2013, que precisa del precedente de observancia obligatoria, establece: “ (...) En el caso de fallecimiento de la sociedad de gananciales por **muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión**”.

Al respecto considero que la muerte de uno de los cónyuges pone fin a la sociedad de gananciales de conformidad con el inciso 5) del artículo 318° del Código Civil, en el presente caso la muerte de E.R.I.Y.P.T pone fin a la sociedad de gananciales, siendo la fecha de la muerte el 15 de agosto del 2020, según la copia certificada del Acta de Defunción, el momento en que se produce el fallecimiento de la sociedad de gananciales, de acuerdo con el artículo 319° del Código Civil.

Asimismo, al fenecer la sociedad de gananciales los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos, salvo que por acuerdo o decisión del juez se establezca una distribución diferente; sin embargo, no es el caso en la solicitud de inscripción, por lo que es factible que el cónyuge pueda transferir la cuota ideal que le corresponde sobre el inmueble, como ha sucedido en el presente caso.

Por otro lado, el hecho de la muerte como causal de fallecimiento de la sociedad de gananciales no es inscribible en el registro de personas naturales (artículo 319° concordado con el artículo 2030° del Código Civil), como bien lo he indicado en el análisis, esta inscripción corresponde al Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de conformidad con la norma constitucional, ley orgánica y el reglamento de inscripciones de la entidad. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 2644-2015-SUNARP-TR-L de fecha 24 de diciembre 2015, que, en vía de apelación del título sobre la solicitud de inscripción de la muerte como causal de fallecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas naturales, señaló:

(...) Por lo que a efectos de determinar si el acto solicitado resulta inscribible o no en el Registro, se deberá interpretar dicho artículo en concordancia con lo indicado en el artículo 2030 del Código Civil respecto a los actos inscribibles en el Registro Personal, de lo que resulta que **el supuesto presentado en el título venido en grado de apelación no se encuentra comprendido como un acto o derecho susceptible que pueda tener acogida registral en el Registro citado.** (fundamento 5)

Además, la copia certificada del Acta de Defunción acredita fehacientemente el hecho de la muerte, así consta en la Resolución Jefatural N° 782-2009-JNAC-RENIIEC (6 de noviembre de 2009) que precisó que el Acta de Defunción constituye un instrumento jurídico que acredita el fallecimiento. Siendo ello así, considero que bastará con la presentación de este documento para acreditar que ha fenecido la sociedad de gananciales, sin requerir la inscripción de la sucesión intestada o ampliación de testamento, por cuanto, el porcentaje transferido respecto al predio es sobre la cuota ideal que le corresponde al vendedor por el fenecimiento de la sociedad de gananciales y no sobre la cuota ideal que hereda de su cónyuge, en consecuencia, no cabe formular observación alguna si lo que se pretende es la inscripción de la compraventa de la cuota ideal respecto al inmueble que le corresponde al vendedor al fenecer la sociedad de gananciales, debiendo extender el asiento de inscripción correspondiente o de ser el caso proceder a la liquidación del título.

Por último, considero que cuando se solicita la inscripción de la compraventa de cuotas ideales que le corresponde al cónyuge o ex cónyuge, sobre un predio cuya titularidad registral o cotitularidad sea de la sociedad conyugal fenecida, se debe verificar – cuando corresponda – la inscripción de la causal de fenecimiento de la sociedad de gananciales en el registro de personas naturales y de tratarse de la causal establecida en el inciso 5) del artículo 318° del Código Civil, se deberá adjuntar o insertar en el instrumento público la copia certificada de la partida de defunción, salvo que esté inscrita la sucesión intestada o ampliación de testamento.

- Respecto al último problema identificado, considero que no es necesario que en el instrumento público se indique de forma expresa que la transferencia de cuotas ideales se realizan respecto de la totalidad del predio, cuando del instrumento se puede advertir que se cumple con la exigencia del artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a ello, el Tribunal Registral (2017) respecto a la transferencia de cuotas ideales indico que la norma citada busca que en los asientos registrales se publicite con precisión los alcances del acto y derecho inscrito a efectos de brindar a los terceros información completa, de acuerdo al principio de especialidad. (Resolución 2422 – 2017 – SUNARP – TR – L, fundamento 3)

En la transferencia de cuotas ideales considero que uno de los datos importantes es la indicación del porcentaje transferido respecto al inmueble, ello debido que, para efectos de la calificación registral, el registrador deberá confrontar el título con los asientos de inscripción de la partida en la que se habrá de practicar la inscripción conforme a lo establecido en el inciso a) del artículo 32 del T.U.O Reglamento General de los Registros Públicos, de modo que la indicación del porcentaje transferido en el

instrumento público deberá expresarse en relación al inmueble y no sobre las cuotas ideales que el vendedor manifiesta tener y en caso que el porcentaje corresponda a la totalidad de la cuota ideal que sobre el predio el vendedor, bastará con tal indicación y no será necesario precisar el porcentaje transferido. En ese sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral (2021):

(...) La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, quién es el transferente del bien, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, descripción del inmueble en la partida, obstáculos en ella, etc). (Resolución No. - 1451 -2021-SUNARP-TR-L, fundamento 1)

Asimismo, considero que el hecho de que exista discrepancia en la identificación del bien que es objeto de contrato transferencia o la omisión de consignar en el instrumento que la transferencia de cuota ideal se realiza respecto a la totalidad del predio no siempre va a dar lugar a formular observación a la solicitud de inscripción, se debe evaluar en cada caso las cláusulas del instrumento público y aplicar las normas referidas a la interpretación del acto jurídico. Desde una interpretación objetiva, el acto jurídico se interpreta conforme a lo que se haya manifestado en el, y desde la interpretación sistemática, no puede interpretarse las cláusulas de forma aislada sino que se entiende al acto jurídico como unidad, por ello, las cláusulas se interpretarán las unas con las otras como un conjunto.

(...) Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido del acto o contrato. En el mismo sentido se pronuncia León Barandiarán al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio. (Resolución N° 037-2017- SUNARP-TR- A, fundamento 4)

En ese sentido, considero que si de la calificación integral del título se puede determinar que el instrumento público cumple con las exigencias del artículo 96° del T.U.O Reglamento General de los Registros Públicos, no corresponde observar título a efectos de que se presente el instrumento público aclaratorio.

#### **4. Conclusiones.**

1. Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales, entre los cónyuges, ex cónyuges o herederos y cónyuge supérstite, serían copropietarios del bien o conjunto de bienes que antes pertenecía a la sociedad fenecida a la espera de la liquidación respectiva.
2. El régimen patrimonial sociedad de gananciales fenecce por la ocurrencia de alguna de las causales establecidos en el artículo 318° y 330° del Código Civil, en consecuencia, es dicha causal la que se acredita con la documentación correspondiente, se evalúa e inscribe en el registro personal y no el fenecimiento de sociedad de gananciales como acto, ello se puede verificar en la redacción del artículo 2030° de la citada norma.
3. Se deberá tener en cuenta la procedencia o no de la inscripción de las causales que ponen fin a la sociedad de gananciales en el Registro Personal, concordando el artículo 318° y 2030° del Código Civil. Así, la causal sustentada en la muerte (física) de uno de los cónyuges no es un acto inscribible en el Registro Personal, pero si en Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC
4. Por lo que, si la copia certificada del Acta de Defunción acredita fehacientemente el fallecimiento de uno de los cónyuges (hecho), con la inserción en el instrumento público o su presentación adjunta al título se estaría acreditando también la causal por la que fenecce la sociedad de gananciales.
5. Siendo ello así, procede inscribir la transferencia de la cuota ideal que le corresponde al cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge mediante copia certificada del acta de defunción expedida por RENIEC.
6. La exigencia de la inscripción de la sucesión intestada, tendría sustento, cuando del instrumento público que contiene el acto de transferencia de cuotas ideales, se advierte que el vendedor pretende transferir la cuota ideal que le corresponde en su calidad de heredero, en cambio, si el vendedor transfiere las cuotas ideales que le corresponden sobre el inmueble como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales por la muerte de uno de su cónyuge bastará que acredita el hecho con la copia certificada del acta de defunción.
7. Cuando existan dudas respecto a los alcances de alguna cláusula en el instrumento público podemos recurrir al artículo 168°, 169° y 170° del Código Civil, que establecen reglas para la interpretación del acto jurídico.

## 5. Referencias

Arias, Schreiber Pezet, Max. Fin de la Sociedad. Ed. Gaceta Jurídica. Código Civil comentado Tomo II. Derecho de la Familia. Pp.416

Espinoza, Almendra. (2019) Regularización de las sociedades irregulares incurridas en causal de disolución de pleno derecho - Comentarios al primer Acuerdo Plenario del “L” Pleno [Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] pp.21

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16229/ESPINOZA\\_PALOMINO\\_ALMENDRA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16229/ESPINOZA_PALOMINO_ALMENDRA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Guerra Macedo, Rosario. (S.f.) EL PRINCIPIO REGISTRAL DE ESPECIALIDAD Y LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LOS DATOS DESCRIPTIVOS DEL PREDIO. Universidad de San Martín de Porres.

[https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\\_anual/registral\\_inmobiliario\\_urbanistico/rosario\\_guerra/la\\_publicidad\\_registral\\_efectos.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registral_inmobiliario_urbanistico/rosario_guerra/la_publicidad_registral_efectos.pdf)

Quintana, José. (2020) “El fenecimiento de la sociedad de gananciales por separación de hecho frente a la protección patrimonial del cónyuge perjudicado” [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] pp.36-37

[https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8572/Quintana\\_Choso\\_Jos%C3%A9\\_V%C3%ADctor.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8572/Quintana_Choso_Jos%C3%A9_V%C3%ADctor.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Parras, Lucas (s. f.). “Autonomía de la voluntad y régimen patrimonial matrimonial [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Empresarial Siglo 21]

<https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/10608/Parras,%20Lucas%20Francisco.pdf?sequence=1>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2018). Comentario al reglamento de inscripciones del Registro de Predio

<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf>

Varsi - Rospigliosi, E. (2012). TRATADO DE DERECHO DE FAMILIA Derecho familiar patrimonial Relaciones económicas e instituciones supletorias y de amparo familiar Tomo III. pp. 47-48, 167.

Torres, Aníbal (2021) Derechos reales. Tomo II, Instituto Pacífico, 2021, (pp. 479)

Fuentes legales

Constitución Política del Perú [Const] Art. 183, 29 de diciembre de 1993.

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú)

Decreto Supremo N° 015-98-PCM. Reglamento De Inscripciones Del Registro Nacional De Identificación Y Estado Civil

LEY N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General (2001)

Ley N° 26366. Ley de creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos (1994)

LEY N° 26497 - Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil. (1995)

LEY N° 26842 - Ley General de Salud (1997)

Resolución Jefatural N° 782-2009-JNAC-RENIEC, Precisan que el Acta de Defunción constituye un instrumento jurídico que acredita el fallecimiento (2009)

Resolución de superintendencia nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN.

Aprueban Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (2012)

Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN

Aprueban Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP (2013)

Resoluciones

Poder Judicial (2016). Casación N° 870 – 2016 – Lima Norte: 8 de setiembre del 2016. Corte

Suprema De Justicia De La República Sala Civil Permanente. Recuperado de

[https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/01/Casaci%C3%B3n-870-2016-Lima-Norte-Legis.pe\\_.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/01/Casaci%C3%B3n-870-2016-Lima-Norte-Legis.pe_.pdf)

SUNARP (2021). Resolución No. - 1451 -2021-SUNARP-TR-L: 20 de agosto del 2021 Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2021). Resolución N° 540-2021-SUNARP-TR-L: 26 de marzo de 2021. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2018). Resolución N° 1787-2018-SUNARP-TR-L:3 de agosto de 2018. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2018). Resolución N° 413-2018-SUNARP-TR-L: 21 de febrero de 2018. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2017). Resolución N° 157-2017-SUNARP-TR-A: 24 de enero de 2017. Tribunal Registral de Arequipa.

SUNARP (2017). Resolución N° 037-2017- SUNARP-TR- A: 20 de enero de 2017. Tribunal Registral de Arequipa.

SUNARP (2016). Resolución N° 1243-2016-SUNARP-TR-L:17 de junio de 2016. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2015). Resolución N° 2644-2015-SUNARP-TR-L: 24 de diciembre de 2015. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2013). Resolución N° 927-2013-SUNARP-TR-L: 5 de junio de 2013. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2012). Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L:16 de febrero del 2012. Tribunal Registral de Lima.

SUNARP (2014). Resolución N° 511-2014-SUNARP-TR-L: 5 de junio de 2013. Tribunal Registral de Lima.

## **6. Anexos**

Los anexos que se adjunta al presente informe, de acuerdo a la naturaleza del expediente, son los siguientes:

- Resolución emitida por el Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 540 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 26 de marzo 2021

**APELANTE** : ██████████  
**TÍTULO** : N° 2154888 del 18/11/2020.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 4/12/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa.

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

**SUMILLA** :

### TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales o un porcentaje menor que le corresponde a uno de los cónyuges o ex-cónyuges, respecto de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre que se encuentre inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

### TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS IDEALES DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

Cuando el cónyuge supérstite transfiere de la integridad de su alícuota, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga ██████████ a favor de ██████████, respecto del predio inscrito en la partida N° P████████ del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 16/11/2020 extendida ante notario de [REDACTED]
- Copia certificada del acta de defunción de [REDACTED] expedida por certificador de la Jefatura Regional Lima-Reniec, [REDACTED] el 22/9/2020.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima [REDACTED] denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

**[Se reestructura el defecto advertido por la registradora para mejor análisis]**

Visto el reingreso subsiste la observación anterior:

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

1.- Revisado nuestro sistema se aprecia que a la fecha no se encuentra inscrita la sucesión de la titular registral Sra [REDACTED], por ello sírvase indicar el número de partida registral y sede donde obra inscrita la sucesión a efecto de verificar que no existan más herederos declarados. De no encontrarse inscrita la sucesión deberá inscribirse en el Registro pertinente como acto previo a la formalización de la presente compraventa.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, el cual señala que en los casos de transferencia de cuotas ideales se deberá indicar la cuota ideal respecto de la totalidad del predio que es objeto de enajenación. Sin embargo, de la escritura pública de fecha 16/11/2020 autorizado por el Notario Dr. [REDACTED] se aprecia que se ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

Por lo que a efectos de proceder con lo solicitado se deberá subsanar la observación en los extremos señalados líneas arriba, guardando la formalidad establecida en el artículo 48 de la Ley del Notariado.

Base Legal: Art. 660, 2011 Código Civil, Art. 31, 32 Reglamento General de los Registros Públicos.

**Con el reingreso del 4/12/2020, la registradora a cargo de la calificación del título *submateria* al determinar que el título acarrea defecto insubsanable, realiza la siguiente tacha sustantiva:**

Se tacha el presente título luego de haber sido observado y reingresado; por adolecer de defecto insubsanable, de conformidad con el art. 43° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.07.2001

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

# RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

ACTO: TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Visto el reingreso subsiste la observación anterior por lo siguiente:

Como bien se cita tenemos el POO aprobado en el Pleno LXXXVII que a la letra dice: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal".

Posteriormente en el Pleno CIX fue aprobada una precisión al POO antedicho, mediante Acuerdo Plenario, cuya redacción es la siguiente: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

Al respecto podemos decir, que se trata de una figura sui generis, dado que nos encontramos frente a un precedente de observancia obligatoria aparentemente debilitado por un acto administrativo de menor rango (acuerdo plenario), recordemos que el Registrador se encuentra obligado a aplicar las normas y los precedentes, siendo así los acuerdos plenarios no conminan a la primera instancia.

La registradora que suscribe es de opinión que el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Personas Naturales y el fallecimiento es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Sucesiones respectivo, para ello la norma ha previsto un trámite notarial. La ley ha dispuesto que es el notario del profesional del derecho, facultado para evaluar las pruebas que se le presenten y asumir la responsabilidad del trámite celebrado, para lo cual se le ha asignado un procedimiento y un protocolo.

Siendo así, se tacha el presente título porque a criterio de la suscrita adolece de defecto insubsanable y queda a salvo el derecho del usuario de acceder a la segunda instancia registral.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Manifiesta que la sociedad de gananciales ha fenecido, acreditándolo con la copia certificada del acta de defunción de la [REDACTED], cumpliéndose el requisito prescrito en el artículo 318 del código civil y al amparo del acuerdo plenario CIX. No considera que sea indispensable que se acredite el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Sucesiones o en el Registro de Testamentos.

- Sobre la cuota ideal a transferir, hace mención que en la cláusula primera del parte notarial (párrafo final) se detalla que al vendedor le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge supérstite, en tal sentido, se está transfiriendo la integridad de acciones y derechos, cumpliendo con lo establecido en el XL Pleno Registral.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Partida electrónica N° P [REDACTED] del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida registral se encuentra inscrito el [REDACTED] de la manzana [REDACTED] ubicada en el [REDACTED] del distrito de [REDACTED] provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00003 consta inscrito la adjudicación del predio a favor de la sociedad conyugal integrada por [REDACTED]

En el asiento 00004 consta inscrito la compraventa de acciones y derechos (33.333 %) a favor de [REDACTED], ambos solteros, otorgado por la sociedad conyugal conformada por [REDACTED].

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede admitir la inscripción de la transferencia de alícuotas de propiedad del cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge.

- Si cuando el cónyuge supérstite transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde, es necesario que en el título se indique el porcentaje transferido.

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL

# RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

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.

2. El artículo 32 del mismo Reglamento General desarrolla los alcances de la calificación registral, señalando que esta comprende entre otros aspectos los siguientes:

"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 (...).

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...)."

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga [REDACTED] -como cónyuge supérstite - a favor de [REDACTED], respecto del predio inscrito en la partida N° P [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

La registradora señala que al no encontrarse la sucesión inscrita de la titular registral [REDACTED] solicita que se regularice en el Registro pertinente la sucesión de la causante como acto previo a la formalización de la compraventa que solicita el cónyuge supérstite.

La apelante manifiesta que al fenecer la sociedad conyugal por fallecimiento de [REDACTED], el deceso se acredita sólo con el acta de defunción para así el cónyuge supérstite proceda a la transferencia de las acciones y derechos que le correspondan.

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sur de Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Por lo cual, esta Sala determinará cuál es el medio probatorio para acreditar el fenecimiento de la sociedad conyugal por fallecimiento, con el fin de que el cónyuge superviviente pueda disponer de sus acciones y derechos.

4. Al respecto corresponde citar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII<sup>1</sup> realizado en Lima el 13 de abril de 2012, donde se establece como criterio de interpretación:

### TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".

Este precedente se sustentó en el criterio adoptado en la Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/6/2012, en donde se precisa que como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales se crea un estado de indivisión postcomunitario que tiene el propósito de mantener inalterable el patrimonio hasta su liquidación. Desde entonces, deja de estar regido por las normas de la sociedad de gananciales, para quedar sujeto a las prescripciones de la copropiedad; aunque seguirán aplicándose los principios rectores para la calificación de los bienes, los cuales contribuirán también a mantener el estado del patrimonio.

5. En el análisis de la Resolución aludida se cita a Max Arias Schreiber<sup>2</sup> cuando afirma que "Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales debe liquidarse el patrimonio. La primera operación es la realización de un inventario valorizado que comprenderá los bienes propios y sociales, como activo, y las obligaciones sociales, cargas y deudas comunes, como pasivo"<sup>3</sup>.

De igual modo la citada resolución argumenta que "el Código Civil prevé que luego de fenecida la sociedad de gananciales, se proceda al inventario valorizado de todos los bienes. Sin embargo, en el caso de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, es claro que forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, por lo que no se requiere

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de mayo de 2012.

<sup>2</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Código Civil Comentado. Tomo II. Derecho de Familia. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Junio, 2003. Lima, Perú. Pág. 408.

<sup>3</sup> Op. cit. Pág. 420.

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
CECILIA GISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

inventario, para tener certeza respecto a que se trata de un bien de la sociedad conyugal.”

Afirma el criterio jurisprudencial: “En lo que respecta al pago de las obligaciones y las cargas sociales –que exige la normativa civil-, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges o sus herederos deben cumplir con su pago, sea con el precio de la venta de los bienes sociales o no. De otra parte, si un bien está inscrito como bien social, es indudable que no es un bien propio y por lo tanto no se “reintegra” a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges (o sus herederos).

Agrega el colegiado: “En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges, cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos.”

Finalmente, la segunda instancia concluye: “En consecuencia, no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos pueda disponer de la cuota ideal que le corresponde. En cambio, para la adjudicación del predio (en propiedad exclusiva) a uno de los cónyuges, sí se requiere de la intervención de ambos cónyuges (o sus herederos) vía liquidación y subsecuente adjudicación, o división o partición o cualquier otro acto jurídico de transferencia.”

6. Cabe precisar que el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no regula el supuesto de transferencia de cuota ideal (50%) que efectúa un excónyuge sobre un bien que perteneció a la fenecida sociedad de gananciales.

El artículo 105 regula el supuesto de adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En este supuesto sí se requiere el documento de liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición, debiendo inscribirse el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales.

7. El presente caso está referido al fenecimiento de la sociedad de gananciales originado por la muerte de uno de los cónyuges; sin embargo, el precedente citado en el numeral 4, al precisar que es inscribible el acto de disposición realizado por uno de los cónyuges sin que se acredite la liquidación de la sociedad de gananciales, parte del supuesto que el solo fenecimiento convierte al régimen de comunidad de

“Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento”

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
CERTIFICADOR  
Rede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

bienes, derivado de la sociedad de gananciales en uno regido por las reglas de la copropiedad.

En el caso bajo análisis, no resulta admisible una tesis contraria a la antes esgrimida, ya que, en ambos casos de existir deudas de la sociedad de gananciales, estas deberán honrarse con los bienes de la sociedad conyugal.

Al respecto, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria, realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

### PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

8. En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de transferencia de alícuotas se aprecia que estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de la cónyuge, ya que de esta no deriva la legitimación del cónyuge supérstite para disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario del bien conjuntamente con los llamados a la herencia de la cónyuge.

El precedente de observancia obligatoria reseñado se refería a un fenecimiento de la sociedad de gananciales por causal de divorcio, distinto al caso de fenecimiento por muerte de uno de los cónyuges, en este caso, la defunción se inscribe en el RENIEC.

9. Revisada la partida N° P [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, correspondiente al bien materia de transferencia, de acuerdo al antecedente registral mencionado en el antecedente registral -rubro II- de la presente resolución, verificamos que al cónyuge supérstite [REDACTED], le pertenece el **33.333 % de acciones y derechos** de la totalidad del predio *submateria*.

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

10. Ahora bien, conforme a la escritura pública del 16/11/2020 se aprecia que interviene en calidad de vendedor, [REDACTED] de estado civil viudo, quien en la cláusula primera de la escritura pública manifiesta ser propietario del 50 % de cuotas ideales de la sociedad de gananciales, como cónyuge supérstite. Asimismo, en la cláusula segunda, transfiere sus acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite de la totalidad del predio. Por otro lado, en el instrumento público en mención, se advierte el inserto del acta de defunción de [REDACTED], fallecida el 15/8/2020.

De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha de la escritura pública presentada (16/11/2020), [REDACTED] ya había fallecido (15/8/2020); y en tanto, no se encuentra registrada sucesión testamentaria ni intestada de esta persona, podemos concluir que con la presentación de su partida de defunción se acredita, a partir de la fecha del fallecimiento, el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre ésta y [REDACTED], y por tanto este último podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal sobre el predio submateria, como ha sucedido en el presente caso.

Cabe precisar que el cónyuge [REDACTED] no está transfiriendo las cuotas ideales que le corresponderán en su calidad de heredero, pues efectivamente aún no se ha inscrito la sucesión de [REDACTED], sino las cuotas ideales que le corresponden por fenecimiento de la sociedad de gananciales.

Consecuentemente, siendo que la transferencia rogada se encuentra conforme a lo establecido en las normas y criterios jurisprudenciales desarrollados, procede su inscripción.

En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 413-2018-SUNARP-TR-L del 21/2/2018, N° 1787-2018-SUNARP-TR-L del 3/8/2018, 1078-2014-SUNARP-TR-L del 6/6/2014, N° 1511-2014-SUNARP-TR-L del 14/8/2014 y N° 1243-2016-SUNARP-TR-L del 17/6/2016.

11. Ahora bien, la registradora observa que en la escritura pública del 16/11/20, el cónyuge supérstite ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
JUAN SANDOVAL  
CERTIFICADO LITERAL  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

### **"Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio**

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

**Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido." (Lo resaltado es nuestro)**

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

12. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano señala que "Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia."

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

13. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil.

Así, cuando el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
OSCAR SANDOVAL  
CERTIFICADO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

al comprador como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presenta al Registro, lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alícuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente, pues en este caso no existe desmembración o partición de las alícuotas sino que es la misma cantidad de alícuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alícuotas que le corresponden al vendedor en un determinado predio, conforme establece expresamente el artículo 96 del RIRP y se ha señalado en reiterada jurisprudencia.

En ese sentido, en el XL y XLI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión realizada los días 18 y 19 de diciembre de 2008, se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

### TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Cuando se transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido".

14. Revisada la escritura pública del 16/11/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González, se señala:

"[...]

#### PRIMERA: ANTECEDENTES

[...] EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL [REDACTED], DISTRITO DE [REDACTED], PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO F [REDACTED] DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, CORRESPONDIÉNDOLE LA MITAD DE ACCIONES Y DERECHOS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

#### SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27265 y su reglamento"

  
CECILIA CISTERNAS SANDOVAL  
Zona Registral N° IX - Sede Lima  
CERTIFICADOR

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

EL VENDEDOR MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO FORMALIZA LA VENTA TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, A FAVOR DEL COMPRADOR, EN ESE SENTIDO, LA COMPRADORA SERÁ PROPIETARIA DE LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN AL VENDEDOR EN LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL.

LA VENTA COMPRENDE E INCLUYE EL ÁREA FÍSICA, SUPERFICIE, SERVIDUMBRES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ÁREAS COMUNES Y TODO CUANTO POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDA AL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ENTENDIÉNDOSE LA TRANSFERENCIA COMO UNA VENTA AD-CORPUS.

### TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE FORMALIZACIÓN DE COMPRA-VENTA, FUE LA SUMA DE S/. 12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES). MONTO QUE HA SIDO CANCELADO EN SU INTEGRIDAD Y EN EFECTIVO POR LA COMPRADORA CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. SIN MAS CONSTANCIA DE PAGO QUE LAS FIRMAS DE LAS PARTES PUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

[...]"

Del texto transcrito se puede extraer la siguiente información:

- El vendedor es copropietario de un porcentaje de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el [REDACTED], [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de lima, inscrito en la partida electrónica N.º P [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

- Según la cláusula segunda (transcritas líneas arriba) el vendedor formaliza la venta total de acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite respecto del predio submateria.

Efectuado el análisis de la partida registral correspondiente al predio materia de transferencia (Nº P [REDACTED]) se advierte que como cónyuge supérstite le corresponde el 33.333 % de cuotas ideales respecto de la totalidad de predios.

Tenemos entonces que la compraventa de cuotas ideales contenida en la escritura pública del 16/11/2020 cumple con los requisitos establecidos por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora.**

"Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento"

  
JUAN CISTERNAS SANDOVAL  
REGISTRADOR  
Zona Registral N.º 1000 de Lima

## RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Interviene la vocal suplente Karina Rosario Guevara Porlles designada mediante Resolución N° 072-2021-SUNARP/PT de 12 de marzo de 2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales de corresponder.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

PRESIDENTE (e) DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

**KARIAN ROSARIO GUEVARA PORLLES**

“Esta reproducción impresa proviene del documento electrónico con firma digital almacenado en los sistemas informáticos de Sunarp, conforme a la Ley N° 27269 y su reglamento”

  
.....  
**CECILIA CISTERNAS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Firmado digitalmente por:

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Este documento fue generado con firma digital.  
Página Web: <https://enlinea.sunarp.gob.pe/preh/pagos/acceso/cfr/titulo.faces>  
Motivo: Soy el autor del documento.  
Código de Verificación: 32840688, Publicación N°: 2021-2161144, Recibo Nro. 2021-862-001

Firmado digitalmente por:

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Este documento fue generado con firma digital.  
Página Web: <https://enlinea.sunarp.gob.pe/preh/pagos/acceso/cfr/titulo.faces>  
Motivo: Soy el autor del documento.  
Código de Verificación: 32840688, Publicación N°: 2021-2161144, Recibo Nro. 2021-862-001

Firmado digitalmente por:

**KARIAN ROSARIO GUEVARA PORLLES**  
Este documento fue generado con firma digital.  
Página Web: <https://enlinea.sunarp.gob.pe/preh/pagos/acceso/cfr/titulo.faces>  
Motivo: Soy el autor del documento.  
Código de Verificación: 32840688, Publicación N°: 2021-2161144, Recibo Nro. 2021-862-001

