



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

Lima, 14 de enero de 2022

APELANTE : **GLADYS BARRAGAN DE RAMOS.**
TÍTULO : N° 2362591 del 1/9/2021.
RECURSO : Escrito del 17/11/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Arrendamiento.
SUMILLA :

ARRENDAMIENTO

Cuando la arrendataria es casada bajo el régimen de sociedad de gananciales, se requiere el consentimiento de su cónyuge en el contrato de arrendamiento, salvo que se demuestre que la renta se pagará con bienes propios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alberto Valeriano Benites y Melissa Sindy Ramos Barragán, como arrendadores y Gladys Barragán de Ramos, como arrendataria, en mérito a la escritura pública otorgada el 27/8/2021 ante Notario de Lima, Renzo Alberti Sierra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Alonso Amoros Figueroa denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n);

En la escritura pública materia de calificación consta que la arrendataria Gladys Barragán de Ramos es casada con Segundo Anaximandro Ramos Burga, en tal sentido el mencionado cónyuge deberá intervenir ratificando el contrato de arrendamiento mediante escritura pública, de conformidad con el Art. 313 del Código Civil.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

Al reingreso.

Subsiste la observación anterior por cuanto no se ha cumplido con subsanar conforme lo solicitado, téngase en cuenta que el dinero con el que se pagará la renta se presume bien social. Artículo 310 del Código Civil.

Base Legal Art. 313, 315, 2011 del Código Civil, Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Gladys Barragán de Ramos, quien interpone la presente apelación tiene la calidad de arrendataria en el contrato de arrendamiento que se busca inscribir en el presente título, en el presente escrito declara expresamente que se encuentra separada de facto de su esposo Segundo Anaximandro Ramos Burga de quien no recibe suma de dinero alguna, con lo cual confirma que el dinero no es bien social, sino que es propio de la administrada apelante.

- Dada la declaración del párrafo inmediato anterior, queda plenamente establecido que la apelante requiere la inscripción para mejor protección de su derecho como arrendataria, en perfecta aplicación de la normativa especial civil y registral.

- El dinero de la renta es un bien mueble, y por tanto para su disposición no se necesita la intervención del otro cónyuge, ello de acuerdo al artículo 315 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 13261215 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el estacionamiento 17-primer sótano, ubicado en la calle comandante Arístides Aljovin N° 628 Urb. Leuro, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 corre inscrito el dominio vía adjudicación a favor de Luis Alberto Valeriano Benites y Melissa Sindey Ramos Barragán.

Partida electrónica N° 13261219 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el estacionamiento 21-primer sótano, ubicado en la calle comandante Arístides Aljovin N° 628 Urb. Leuro, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

En el asiento C00004 corre inscrito el dominio vía adjudicación a favor de Luis Alberto Valeriano Benites y Melissa Sindey Ramos Barragán.

Partida electrónica N° 13261301 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el departamento 802-edificio 1-séptimo nivel, azotea y techo, ubicado en la calle San Fernando N° 421 Urb. Leuro, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 corre inscrito el dominio vía adjudicación a favor de Luis Alberto Valeriano Benites y Melissa Sindey Ramos Barragán

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo. Habiéndose citado a informe oral al abogado de la recurrente, no asistió.

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

- Cuál es la naturaleza del bien destinado para pagar la renta, esto es, si el dinero con que se pretende pagar la renta constituye un bien propio o un bien social.
- Sí el contrato de arrendamiento celebrado por un arrendatario que se encuentra bajo el régimen de la sociedad de gananciales, requiere el consentimiento de su cónyuge.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, 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,

¹ Artículo modificado por la [Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309](#), publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

Principio de legalidad y rogación

Artículo 2011.- Los registradores 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

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 (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Ahora bien, el artículo 1351 de nuestro Código Civil define al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

A partir de lo normado, el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. La característica de plurilateral responde a la necesidad de la conjunción de la declaración de voluntad de varias partes, a efectos de generar los efectos que sus intereses persigan. De otro lado, la característica de patrimonial se relaciona con la naturaleza económica que producirá el contrato, es decir, las variaciones al patrimonio de los sujetos/partes intervinientes².

La fuerza vinculante para los contratantes deriva de la voluntad común manifestada en el contrato de tal forma que si alguna de las partes no expresa su conformidad no existe contrato.

3. El inciso 6 del artículo 2019 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento es inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, del cual forma parte el Registro de Predios.

El arrendamiento se encuentra regulado en el título VI de la Sección Segunda – Contratos Nominados – del Libro VII – Fuentes de las obligaciones – del Código Civil. El artículo 1666 establece que *“por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”*.

Se entiende del artículo precitado que para la configuración del contrato de arrendamiento se requiere el concurso de la voluntad de ambas partes

² Es preciso indicar que cuando la norma civil hace referencia al vocablo “parte”, hace alusión a uno o más sujetos de derecho con un interés común.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

para el nacimiento de la obligación de cesión temporal del uso a cambio de una renta.

Mario Castillo Freyre³ recoge la metodología de Manuel De La Puente Lavalle para enunciar las características del contrato de arrendamiento, mencionando entre ellas que, de acuerdo a su formación, el contrato es consensual, vale decir, que se celebra con el solo consentimiento de las partes. Asimismo, señala el autor que, de acuerdo a su prestación, el contrato de arrendamiento es esencialmente bilateral, sinalagmático, o de prestaciones recíprocas.

De lo manifestado se desprende que en el arrendamiento resulta necesario – como en todo contrato – el concurso de voluntades para el nacimiento de las obligaciones correspondientes al arrendador y al arrendatario.

4. En el presente caso se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alberto Valeriano Benites y Melissa Sindey Ramos Barragán, como arrendadores y Gladys Barragán de Ramos, como arrendataria, en mérito a la escritura pública otorgada el 26/8/2021 ante Notario de Lima, Renzo Alberti Sierra.

La observación se contrae en señalar que de la revisión del parte notarial presentado con el título alzado, se advierte que la arrendataria se encuentra casada; sin embargo, no ha intervenido su cónyuge en el referido contrato. En ese sentido, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 310 y 313 del Código Civil, se solicita que adjunte parte notarial de la escritura ratificatoria en la que intervenga el cónyuge de la arrendataria.

De acuerdo a lo señalado, corresponde a este colegiado determinar cuál es la naturaleza del bien destinado para pagar la renta, esto es, si el dinero con que se pretende pagar dicha prestación, constituye un bien propio o un bien social; por otro lado, si el contrato de arrendamiento celebrado por un arrendatario que se encuentra bajo el régimen de la sociedad de gananciales, requiere el consentimiento de su cónyuge.

Habiendo propuesto las aludidas cuestiones, corresponde ahora analizar cada uno de los puntos controvertidos.

5. Sobre el tema, existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

³ CASTILLO FREYRE, Mario. En Código Civil Comentado. Tomo VIII. Lima, Editorial Gaceta Jurídica, 2020; página 503 y siguientes.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

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

En este orden de ideas, debe presumirse que el dinero destinado para el pago de la renta por el arrendamiento celebrado es un bien social. Ello, por cuanto se aplica para el caso del dinero la regla general de la presunción de ganancialidad, ya que de la documentación que se acompaña con el título alzado no se ha logrado desvirtuar dicha presunción. Téngase en cuenta que la sola declaración del cónyuge en cuanto a que el bien es propio no es prueba suficiente que acredite dicha condición.

Así, esta instancia registral aprobó en el II Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre del 2002 el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002.

7. Por otro lado, el artículo 315 del Código Civil regula la disposición de los bienes sociales señalando lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

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

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

En tal sentido, constituyen actos de disposición de bienes sociales, tanto la enajenación de los mismos, como la adquisición a título oneroso de bienes en la medida que en este último supuesto, no obstante producirse un incremento del patrimonio a través de la incorporación de un bien, también se generará un egreso del patrimonio de la sociedad conyugal como ocurre en la compraventa y en la permuta.

Conforme a lo anteriormente expresado; y teniendo en cuenta la referida norma del Código Civil, se desprende que se requiere la intervención del marido y de la mujer para enajenar y gravar bienes muebles e inmuebles, bastando la intervención de uno de los cónyuges cuando se trata de actos de adquisición de bienes muebles.

8. Ahora bien, la recurrente ha señalado en el recurso de apelación que no existe base legal que establezca la obligatoriedad de la intervención de ambos cónyuges para celebrar contrato de arrendamiento o, en calidad de arrendatarios. Por tanto, cuestiona el hecho que se pretenda aplicar por analogía los artículos 310 y 313 del Código Civil, no obstante que dicho dispositivo se encuentra previsto para actos de disposición o gravamen, mientras que el contrato que se pretende inscribir es uno de administración.

Conforme al artículo 1667 del Código Civil puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. En tal sentido, debe entenderse que al celebrarse un contrato de arrendamiento se celebra un acto de administración, en el que el arrendador cede temporalmente el uso del bien (manteniéndose incólume, su derecho de propiedad), mientras el arrendatario paga una renta en contraprestación.

9. Como se ha señalado en los numerales precedentes, el dinero con el que se paga la renta es un bien social, (salvo prueba en contrario, que en el presente caso no se ha presentado).

Al respecto, el artículo 313 del Código Civil establece que: *“Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.”*

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

Alex Plácido Vilcachagua⁴ señala al comentar el referido artículo, que por el principio de igualdad jurídica de los cónyuges se atribuye por igual a ambos el poder doméstico y se exige la actuación conjunta de los mismos cuando se trata de actos que excedan tal potestad. Así, para el referido autor, puede distinguirse dentro del ámbito de la administración, distintos supuestos en los que los cónyuges pueden ejercer de manera individual o conjunta la administración del patrimonio social, siendo estos:

“(...)a) Poder doméstico o administración ordinaria: Por el mismo, cualquiera de los cónyuges podrá realizar los actos encaminados a atender las necesidades ordinarias de la familia y a la conservación de su patrimonio. En tal sentido, comprende no solo las adquisiciones corrientes u ordinarias para el sustento cotidiano sino todos aquellos actos que representan la satisfacción de necesidades inmediatas de la familia, conforme con la condición social y económica de ésta. (...)”

b) Actos de administración y disposición que exceden de la potestad doméstica: El poder doméstico autoriza a satisfacer las necesidades ordinarias de la familia, pero no facultan realizar actos de administración y disposición que excedan de él y para lo cual se exige actuación conjunta. (...)”

En el presente caso, la obligación que asume uno de los cónyuges de pagar una renta en virtud de un contrato de arrendamiento constituye un acto de administración, que excede la potestad doméstica o de administración ordinaria que le compete ejercer de manera individual a uno de los cónyuges, pues atendiendo a la naturaleza de la prestación, podemos afirmar que el pago de una renta para alquilar un departamento y dos estacionamientos, no es un acto de administración ordinaria o corriente para el sustento cotidiano.

En ese sentido, por tratarse de una coparticipación en la administración de un bien social (dinero con el que se va pagar la renta) se requiere la voluntad concorde de ambos esposos como elemento necesario para la inscripción del presente contrato.

Asimismo, del título alzado no se advierte que la arrendataria haya acreditado que el pago de la renta se hará con recursos provenientes de bienes propios.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

⁴ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. “Código Civil Comentado, Tomo II”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2003, Páginas 366 y 367.

RESOLUCIÓN No. - 111 -2022-SUNARP-TR

En sentido similar se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 1565-2009-SUNARP-TR-L del 20/8/2009.

Interviene la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 295-2021-SUNARP/PT de 28/12/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

FDO
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR
Vocal (s) del Tribunal Registral