

■ Artículo 15. Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un predio al que la ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio, expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:

Karina Massiel Sánchez Sánchez

El artículo en referencia trata de la calidad del bien de acuerdo al régimen patrimonial adoptado antes o durante el matrimonio. Por lo tanto, debemos recordar que el Código Civil en el artículo 295 establece lo siguiente: “Antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual comenzará a regir al celebrarse el casamiento. Si los futuros cónyuges optan por el régimen de separación de patrimonios, deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad. Para que surta efecto debe inscribirse en el registro personal. A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales”.

Como podemos apreciar, el artículo hace referencial al régimen patrimonial, el cual es entendido como el conjunto de normas mediante el cual se regula la situación económica y administración de los bienes adquiridos antes y durante el matrimonio, entre los cónyuges y frente a terceros.

Nuestra legislación contempla dos regímenes patrimoniales, el de sociedad de gananciales o de comunidad de bienes y el de separación de patrimonios. Por el régimen de sociedad de gananciales Canales Torres nos dice que: “La sociedad de gananciales constituye una comunidad de bienes que doctrinariamente en nuestro medio es concebida de acuerdo a los principios de la comunidad germánica, conocida también como propiedad de mano en común” (como se citó en Alvarado Guerra Marcela Julissa y Quintana Nuntón Jacqueline s.f.⁶⁰), es la administración común de los bienes adquiridos por el marido y la mujer durante el matrimonio.

Por otra parte, el régimen de separación de patrimonios se constituye cuando cada cónyuge antes y durante el matrimonio mantiene individualizado su patrimonio; es decir, que cada uno mantiene su propiedad y administra sus bienes⁶¹.

Si hacemos una comparación entre lo regulado en nuestro Código Civil con el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, veremos que lo que se ha buscado es solucionar los problemas que surgen cuando una persona celebra un contrato de compra venta declarando un estado civil que no le corresponde, para lo cual se presentan tres supuestos:

a. Adquisición del inmueble por solo uno de los cónyuges, quien se inscribe como único propietario

De acuerdo a mi experiencia en Sunarp, puedo afirmar que no son pocos los casos en los que los cónyuges que adquieren predios celebran la minuta y formalizan la escritura

60 Alvarado M. y Quintana J. (s.f.). Los Problemas en las Deudas Contraídas por uno de los cónyuges en la Sociedad de Gananciales. Recuperado de: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:O3ypPCHI9jwJ:www.uss.edu.pe/uss/RevistasVirtuales/Egresados_Derecho/1edicion/articulos/Los_problemas_en_las_deudas_contraidas_sociedad_de_gananciales.doc+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=pe.

61 “Régimen Patrimonial del Matrimonio” (s.f.), recuperado en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3270/5.pdf>.

pública declarando ser solteros, cuando en realidad son casados. Ahora bien, qué es lo que debe hacer el o la cónyuge que no intervino en el contrato, pues simplemente ratificar la compra venta. Para ello es necesario que otorgue una escritura pública identificándose como cónyuge de quien figura como propietario del inmueble e indique que ratifica o manifiesta su conformidad con la adquisición del inmueble, señalando como mínimo el número de la partida registral del inmueble y el nombre de su cónyuge. En forma adicional, deberá solicitar al notario que inserte en la escritura pública la partida de matrimonio cuya copia certificada fue expedida con fecha posterior a la fecha en que el cónyuge celebró el contrato de compra venta, salvo que acompañe el original de dicha copia certificada al parte notarial al momento de solicitar su inscripción en el Registro. El registrador público solo con verificar que efectivamente el titular registral tenía el estado civil de casado al momento de adquirir el inmueble y contando con el instrumento público de ratificación otorgado por el cónyuge que no intervino, procederá a extender un asiento rectificando la calidad del bien, señalando que el inmueble le corresponde a la sociedad conyugal, he incorporará los datos de identificación del cónyuge. Este proceder del registrador público está justificado, ya que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 311 del Código Civil, todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. La partida de matrimonio cuya copia certificada se inserta o se anexa al título es de vital importancia siempre que haya sido expedida con fecha posterior a la adquisición del inmueble, pues de ella se verificará no solo la celebración del matrimonio, sino también que no se haya extendido ninguna marginal, dejando constancia de la existencia del divorcio o la nulidad del matrimonio celebrado. De lo señalado, tal vez se podrían preguntar ¿por qué es necesario otorgar una escritura pública de ratificación si la partida de matrimonio es suficiente para acreditar que el inmueble fue adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales y la ley le atribuye la calidad de bien social?. La respuesta la encontramos en el último párrafo del artículo 315 de nuestro Código Civil, pues de su redacción se concluye que los cónyuges en forma indistinta solo pueden adquirir bienes muebles mas no bienes inmuebles, siendo necesario para la adquisición de estos, la intervención de ambos cónyuges. Disposición que ha sido recogida y plasmada en el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

b. Adquisición del inmueble con calidad de bien propio dentro del régimen de sociedad de gananciales

Tal como he señalado en el literal anterior, el Código Civil ha establecido que los bienes adquiridos durante el matrimonio se presumen sociales salvo se pruebe lo contrario. Ahora bien, ¿qué podemos hacer cuando el inmueble fue adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales, pero el dinero de la adquisición corresponde a uno solo de los cónyuges?, ¿cómo acreditamos ante el Registro que el inmueble tiene la calidad de bien propio? Con relación a este punto y dada la naturaleza no contenciosa del Registro, para enervar la presunción de bien social dada por la ley se requiere de la presentación de documentos fehacientes que ayuden a determinar de manera indubitable la calidad del bien adquirido. En la práctica vemos que al celebrar la compra-venta los cónyuges dejan constancia de que el dinero con el cual se compra el inmueble constituye el bien propio de uno de ellos, así que el cónyuge que no aportó ninguna suma dineraria hace constar en la escritura pública su conformidad con que el inmueble tenga la calidad de bien propio del otro cónyuge. Sin embargo, para efectos registrales no es suficiente la declaración efectuada o no es correcto hacer valer dicha declaración en el procedimiento registral, pues ella tiene la condición de medio de prueba y su valoración corresponde a la vía judicial dada su naturaleza contenciosa, no estando permitido al registrador público valorar dicho documento; por lo tanto, para determinar que el inmueble adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales tiene la calidad de bien propio, se requiere que exista una declaración judicial.

El Tribunal Registral aprobó en el II Pleno Registral realizado los días 29 y 30 de noviembre del año 2002, el siguiente precedente de observancia obligatoria: "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, y publicada el 30 de enero de 2002.

c. Adquisición del inmueble por parte de una supuesta sociedad conyugal

Como todos sabemos, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. Así y en forma más amplia, lo establece el artículo 2013 del Código Civil y el VII Principio del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la resolución N° 126-2012-SUNARP/SN. Teniendo en cuenta lo señalado, debemos preguntar ¿qué pueden hacer los propietarios que adquirieron un inmueble señalando tener el estado civil de casados, pero en realidad eran solo convivientes y su unión de hecho no ha sido reconocida?, ¿con qué documento se puede solicitar la rectificación del asiento registral? al respecto, debemos indicar que cuando se trata de rectificar un error de concepto (aquellos que no consisten en defectos en la redacción del asiento por datos que obran correctamente en los documentos que integran el título archivado) es requisito que se adjunte un documento fehaciente que permita rectificar el error.

En el presente caso, dado que el error al consignar el estado civil proviene de la declaración de quienes adquirieron el inmueble, y que se encuentra contenida en una escritura pública, es necesario que mediante otra escritura pública (documento con el mismo valor legal) los propietarios corrijan la declaración efectuada al adquirir el inmueble y señalen su estado civil correcto, debiendo acompañar, dado que el RENIEC es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales e inscribir los hechos y actos relativos a su capacidad y estado civil, los certificados expedidos por dicha entidad con los cuales se acredite que las personas titulares de los D.N.I. consultados no han contraído matrimonio, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 26497.