



**Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas**

**Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción  
registral de la fábrica social, Huacho - 2022**

**Tesis**

**Para optar el Título Profesional de Abogado**

**Autora**

**Eveling Patricia Espinoza Núñez**

**Asesora**

**Mtra. Liubisa Jazminka Yong Becaj**

**Huacho – Perú**

**2023**



**Reconocimiento – No Comercial – Sin derivados – Sin restricciones adicionales**

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

**Reconocimiento:** Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar se realizaron los cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



# UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

## LICENCIADA

*(Resolución de consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)*

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas**

<b>DATOS DEL AUTOR (ES):</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>FECHA DE SUSTENTACIÓN</b>
Eveling Patricia Espinoza Núñez	46668207	15/11/2023
<b>DATOS DEL ASESOR:</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CÓDIGO ORCID</b>
Liubisa Jazminka Yong Becaj	15761281	0000-0002-5031-8346
<b>DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS - PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CÓDIGO ORCID</b>
María Rosario Meza Aguirre	17859377	0000-0003-3736-5903
Aldo Remigio La Rosa Regalado	40768186	0000-0003-2781-7451
Elsa Silva Castro	09907053	0000-0003-1616-8898

## CALIFICACION DE BIENES SOCIALES SOBRE SUELO PRIVATIVO FRENTE AL CRITERIO DE INSCRIPCION REGISTRAL DE LA FÁBRICA SOCIAL, HUACHO-2022

### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.unjfsc.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>tesis.pucp.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>zagan.unizar.es</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>6</b>	<b>cdn.www.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>vbook.pub</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>lpderecho.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>

**TESIS**  
**CALIFICACIÓN DE BIENES SOCIALES SOBRE SUELO PRIVATIVO FRENTE**  
**AL CRITERIO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FÁBRICA SOCIAL,**  
**HUACHO - 2022**

**JURADO EVALUADOR**



---

MTRA. MARIA ROSARIO MEZA AGUIRRE  
***PRESIDENTE***



---

MTRO. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO  
***SECRETARIO***



---

DRA. ELSA SILVA CASTRO  
***VOCAL***

## **DEDICATORIA**

A mi madre por el apoyo demostrado en todo este  
proceso.

A mi padre, por sus valiables consejos, cariño,  
comprensión, apoyo incondicional y por enseñarme  
siempre a hacerle frente a las adversidades.

A mi hermano, por sus palabras de aliento, y por  
animarme a concretar sueños y metas

*Eveling Patricia Espinoza Núñez.*

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por brindarme salud, y permitirme disfrutar de la  
compañía de mis padres y hermano.

A mis padres, por los valores inculcados.

A mi asesora Mtra. Liubisa Jazminka Yong Becaj, por los  
conocimientos impartidos y por el tiempo dedicado.

*Eveling Patricia Espinoza Núñez.*

## Índice General

Dedicatoria -----	vi
Agradecimiento -----	vii
Índice general -----	viii
Índice de tablas -----	xi
Índice de figuras -----	xiii
Resumen -----	xiv
Abstract -----	xv
Introducción -----	xvi
<b>CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA-----</b>	<b>18</b>
1.1 Descripción de la realidad problemática -----	18
1.2 Formulación del problema -----	24
1.2.1 Problema general.-----	24
1.2.2 Problemas específicos. -----	24
1.3 Objetivos de la investigación -----	25
1.3.1 Objetivo general.-----	25
1.3.2 Objetivos específicos.-----	25
1.4 Justificación de la investigación-----	26
1.4.1 Justificación Práctica. -----	26
1.4.2 Justificación Teórica. -----	26
1.5 Delimitaciones del estudio -----	27
1.5.1 Delimitación espacial. -----	27
1.5.2 Delimitación temporal. -----	27
1.5.3 Delimitación social. -----	27
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO-----</b>	<b>28</b>
2.1 Antecedentes de la investigación -----	28



2.1.1	Investigaciones internacionales. -----	28
2.1.2	Investigaciones nacionales. -----	29
2.2	Bases teóricas -----	33
2.2.1	Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo. -----	33
2.2.1.1	<i>Accesión invertida.</i> -----	36
2.2.1.2	<i>Precedente 3° del Pleno II del Tribunal Registral.</i> -----	40
2.2.1.3	<i>Pacto de atribución ganancial o privativo de bienes.</i> -----	43
2.2.2	Criterio de inscripción registral de la fábrica social. -----	46
2.2.2.1	<i>Derecho de Propiedad.</i> -----	51
2.2.2.2	<i>Inscripción registral</i> -----	52
2.2.2.3	<i>Seguridad jurídica.</i> -----	54
2.3	Definición de términos básicos -----	55
2.4	Hipótesis de investigación -----	58
2.4.1	Hipótesis general. -----	58
2.4.2	Hipótesis específicas. -----	58
2.5	Operacionalización de las variables -----	59
<b>CAPÍTULO III. METODOLOGÍA -----</b>		<b>60</b>
3.1	Diseño metodológico -----	60
3.2	Población y muestra -----	61
3.2.1	Población -----	61
3.2.2	Muestra -----	62
3.3	Técnicas de recolección de datos -----	63
3.3.1	Técnica -----	63
3.3.2	Instrumento. -----	63
3.4	Técnicas para el procedimiento de la información -----	64
3.4.1	Validez. -----	64
3.4.2	Confiabilidad. -----	64
3.4.2.1	<i>Resultados de Análisis de confiabilidad.</i> -----	65
3.4.3	Análisis de datos. -----	68
3.5	Matriz de consistencia -----	69
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS -----</b>		<b>71</b>

4.1	Análisis e interpretación de resultados -----	71
4.1.1	Dimensión: Accesoión invertida. -----	71
4.1.2	Dimensión: Precedente 3 del II Pleno Registral. -----	73
4.1.3	Dimensión: Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes. -----	75
4.1.4	Dimensión: Derecho de propiedad. -----	78
4.1.5	Dimensión: Inscripción Registral. -----	80
4.1.6	Dimensión: Seguridad Jurídica Registral. -----	83
<b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN -----</b>		<b>94</b>
5.1	Discusión de resultados-----	94
<b>CAPÍTULO VI. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES -----</b>		<b>97</b>
6.1	Conclusiones. -----	97
6.2	Recomendaciones -----	99
<b>REFERENCIAS-----</b>		<b>100</b>
5.1	Fuentes bibliográficas-----	100
5.2	Fuentes hemerográficas-----	102
5.3	Fuentes electrónicas-----	103
<b>ANEXOS-----</b>		<b>105</b>
Anexo 01. Juicio de Expertos -----		105
Anexo 02. Instrumento – Cuestionario de encuesta -----		<b>111</b>
Anexo 03. Base de datos -----		<b>113</b>

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1</b>	Población de profesionales del Colegio de Abogados de Huaura.....	61
<b>Tabla 2</b>	Juicio de expertos .....	64
<b>Tabla 3</b>	Escala de medición de confiabilidad .....	65
<b>Tabla 4</b>	Resumen de procesamiento de casos.....	66
<b>Tabla 5</b>	Estadística de fiabilidad.....	66
<b>Tabla 6</b>	Resumen de procesamiento de casos.....	66
<b>Tabla 7</b>	Estadística de fiabilidad.....	66
<b>Tabla 8</b>	Estadística del total de elementos Alfa de Cronbach .....	67
<b>Tabla 9</b>	Opinión sobre la accesión inversa de la edificación social .....	71
<b>Tabla 10</b>	Opinión sobre la aplicación de la accesión inversa previa prueba admisible .....	72
<b>Tabla 11</b>	Opinión sobre la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral.....	73
<b>Tabla 12</b>	Opinión sobre la posibilidad de acreditar en sede registral la calidad de un bien... 74	
<b>Tabla 13</b>	Opinión sobre la viabilidad de un pacto de atribución de ganancialidad o privatividad del bien. ....	76
<b>Tabla 14</b>	Opinión sobre la eficacia de determinar el carácter ganancial o privativo del bien mediante escritura pública .....	77
<b>Tabla 15</b>	Opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil.....	78
<b>Tabla 16</b>	Opinión sobre si el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la Sunarp vulnera la titularidad del cónyuge propietario.....	79
<b>Tabla 17</b>	Opinión sobre la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges.....	80

<b>Tabla 18</b> Opinión sobre que el Tribunal Registral vulnera el Art. 310 del C.C al sostener que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal. ....	82
<b>Tabla 19</b> Opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral respecto a la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social. ....	83
<b>Tabla 20</b> Opinión respecto a la omisión si en sede registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida. ....	84
<b>Tabla 21</b> Tabla cruzada Calificación de Bienes Sociales Sobre Suelo Privativo* Criterio de inscripción Registral del de la fábrica social. ....	86
<b>Tabla 22</b> Pruebas de chi-cuadrado. ....	86
<b>Tabla 23</b> Tabla cruzada Accesión invertida*Criterio de inscripción registral de la fábrica social. ....	88
<b>Tabla 24</b> Pruebas de Chi-cuadrado. ....	89
<b>Tabla 25</b> Tabla cruzada Precedente 3 del II Pleno Registral*Criterio de inscripción registral de la fábrica social. ....	90
<b>Tabla 26</b> Pruebas de Chi-cuadrado. ....	91
<b>Tabla 27</b> Tabla cruzada Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes*Criterio de inscripción registral de la fábrica social. ....	92
<b>Tabla 28</b> Pruebas de Chi-cuadrado. ....	92

## Índice de Figuras

<b>Figura 1</b> Porcentaje de opinión sobre la accesión inversa de la edificación social. ....	71
<b>Figura 2</b> Porcentaje de opinión sobre la aplicación de la accesión inversa previa prueba admisible.....	72
<b>Figura 3</b> Porcentaje de opinión sobre la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral. ....	73
<b>Figura 4</b> Porcentaje de opinión sobre la posibilidad de acreditar en sede registral la calidad de un bien.....	75
<b>Figura 5</b> Porcentaje de opinión sobre sobre la viabilidad de un pacto de atribución de ganancialidad o privatividad del bien .....	76
<b>Figura 6</b> Porcentaje de opinión sobre sobre la eficacia de determinar el carácter ganancial o privativo del bien .....	77
<b>Figura 7</b> Porcentaje de opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil. ....	78
<b>Figura 8</b> Porcentaje de Opinión sobre si el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad del cónyuge propietario. ....	79
<b>Figura 9</b> Porcentaje de opinión sobre la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges.....	81
<b>Figura 10</b> Porcentaje de opinión sobre la decisión del Tribunal Registral que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal. ....	82
<b>Figura 11</b> Porcentaje de opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral respecto a la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social. ....	83
<b>Figura 12</b> Porcentaje de opinión respecto a la omisión si en sede registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida.....	85

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar en qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho - 2022.

**Metodología:** Se utilizó un enfoque básico, de nivel explicativo y diseño no experimental de tipo transeccional – causal; la población de interés constituida por 958 profesionales pertenecientes al Ilustre Colegio de Abogados de Huaura, se seleccionó una muestra de 63 letrados especializados en derecho civil; para recopilar los datos, se empleó como instrumento un cuestionario de encuesta validado vía el juicio de expertos, y se evaluó la confiabilidad del instrumento utilizando el coeficiente estadístico Alfa de Crombach en el software SPSS.

**Resultados:** De los encuestados el 74,60 % afirmaron que la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social; el 55,60 % opinan que la accesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible que garantice que la edificación se realizó con el aporte del caudal social; por otro lado, un 68.3 % sostienen que la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral contribuirá a proteger el derecho del cónyuge titular del suelo. **Conclusiones:** Se evidencia que el CCXX precedente registral comete un error al interpretar el alcance del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil. Esto implica que se estaría produciendo un cambio en el derecho de propiedad de uno de los cónyuges en beneficio de la sociedad de gananciales, mediante la inscripción registral de la declaratoria de fábrica, únicamente con la presentación del acta de matrimonio.

**Palabras claves:** Bienes sociales, suelo privativo, declaratoria de fábrica, inscripción registral, fábrica social.

## ABSTRACT

**Objective:** To determine to what extent the classification of social assets on private land influences the criteria for registration of the social factory, Huacho - 2022.

**Methodology:** A basic approach, explanatory level and non-experimental design of transectional - causal type was used; the population of interest constituted by 958 professionals belonging to the Illustrious Bar Association of Huaura, a sample of 63 lawyers specialized in civil law was selected; To collect the data, a survey questionnaire validated through expert judgment was used as an instrument, and the reliability of the instrument was evaluated using the Cronbach's Alpha statistical coefficient in the SPSS software. **Results:** Of those surveyed, 74.60% affirmed that the qualification of social assets on private land directly affects the criteria for registration of the social factory; 55.60% believe that the inverted accession should be applied after admissible proof that guarantees that the building was carried out with the contribution of the social wealth; On the other hand, 68.3% maintain that the repeal of the third precedent of the II Registry Plenary will contribute to protecting the property right of the spouse who owns the land. **Conclusions:** It is evident that the preceding CCXX of obligatory observance commits an error of interpretation regarding the scope of the second paragraph of article 310 of the Civil Code. This implies that a change in the property right of one of the spouses would be taking place for the benefit of the joint venture, through the registration of the factory declaration, only with the presentation of the marriage certificate.

**Keywords:** Social assets, private land, factory declaration, registration, social factory.

## INTRODUCCIÓN

La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo; consiste en la interpretación del segundo párrafo del artículo 310° del Código Civil, que establece que los edificios construidos con el aporte económico de ambos consortes sobre el suelo privativo o personal de uno de ellos, produce por ley, la conversión de la integridad del inmueble a bien social, a no ser que se acredite la permanencia de bien privativo, regulándose así, un criterio de accesión invertida, frente al criterio de inscripción registral de la fábrica establecida por el Tribunal Registral (CCXX Pleno), que determinó los requisitos para inscribir un bien social a beneficio de la sociedad de gananciales, siendo necesario, solo la participación del cónyuge titular del terreno, así como: la copia de la partida matrimonial, y la inscripción de la declaratoria de fábrica, sin valorar si esta fue realizada con caudal social, vulnerándose el artículo 310° del Código Civil. **Propósito:** Estudiar y explicar tres lineamientos para la inscripción registral de un bien social sobre terreno propio de un cónyuge basado en: a) Aplicación de la accesión invertida de bienes sociales; b) Dejar sin efecto el Precedente 3° del Pleno Registral c) Permitir el reconocimiento de mutuo acuerdo del pacto de atribución ganancial o privativo a un bien mediante la incorporación al patrimonio social vía escritura pública, con el propósito de mantener la naturaleza privativa del inmueble o, alternativamente, para aplicar el concepto de accesión invertida en beneficio de la sociedad de gananciales. **Importancia:** Porque nos permite sugerir criterios normativos para una correcta y justa inscripción registral.

**Problema:** ¿En qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho 2022? **Objetivo:** Determinar en qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social. **Alcance:** La investigación basada en el enfoque cuantitativo, de nivel explicativo; contó con un extenso conocimiento técnico y teórico, se logró resolver los objetivos establecidos mediante la contrastación de hipótesis, lo



cual ha resultado beneficioso. **Justificación:** Su justificación es válida porque permitió explicar tres lineamientos para la inscripción registral, sin infringir el artículo 310 del ordenamiento Civil. **Hipótesis:** La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social. **Metodología:** La investigación adoptó un enfoque cuantitativo, de tipo básico y con nivel explicativo; El diseño utilizado fue no experimental de tipo transeccional-causal. La población de estudio estuvo compuesta por 958 profesionales del distrito de Huacho, agremiados del Colegio de Abogados de Huaura. La muestra, determinada mediante un porcentaje estadístico, consistió en 63 abogados habilitados del Colegio en mención. Para recopilar los datos fue la encuesta la técnica utilizada, siendo su instrumento el cuestionario de encuesta, validado a través del juicio de expertos. Además, se evaluó, la confiabilidad de los instrumentos a través del coeficiente Alfa de Cronbach en el software SPSS.

**Estructura:** El primer capítulo, incluye la descripción de la situación problemática, y se aborda los criterios de interpretación de las dos variables analizadas. En el capítulo segundo, se detallan las investigaciones similares a la investigación planteada, junto a las bases teóricas, así como, las hipótesis de investigación; básicamente este capítulo aborda a profundidad tanto la definición como los aspectos más relevantes de la doctrina nacional y comparada en ambas variables. El tercer capítulo nos muestra el diseño metodológico y los métodos para procesar la información recopilada. El capítulo cuarto; describe los resultados alcanzados de la aplicación de las hipótesis obtenidos a través de la aplicación del cuestionario de encuesta, así como, en la presentación de tablas y gráficos estadísticos. El capítulo quinto, analiza y discute los resultados producidos mediante el análisis de los datos procesados con el software estadístico SPSS. El sexto capítulo, abarca a las conclusiones alcanzadas y recomendaciones. Finalmente, se incluyen el material bibliográfico, hemerográfico y electrónico utilizado en este trabajo de investigación.

## **CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Descripción de la realidad problemática**

La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo; consiste en la interpretación del segundo párrafo del artículo 310º del Código Civil. Dicho artículo dispone que, en caso de construirse edificios con recursos sociales en terrenos de propiedad de uno de los cónyuges, se considera automáticamente que tanto el terreno como la construcción adquieren un carácter social, a menos que, se demuestre su condición privativa. Esta disposición regula lo que se conoce como criterio de accesión invertida. El criterio de inscripción registral de la fábrica social, que se basa en la exégesis asumido en una sesión plenaria del Tribunal Registral (CCXX pleno) y dispone que, para inscribir los bienes sociales a nombre de la sociedad de cónyuges, solo es necesario la participación del cónyuge propietario del terreno. Como requisitos adicionales se solicita la copia del acta de matrimonio y la declaración de fábrica. Para el Tribunal Registral, este último requisito no configura un acto de disposición, por tanto, no demanda de la presencia de ambos consortes. Bajo esta perspectiva, se argumenta que aún existen falencias de interpretación del Tribunal Registral, ya que sostiene que la accesión invertida establecida en el artículo 310 del Código Civil se produce únicamente debido a que la construcción se realizó durante el matrimonio y sobre el terreno de propiedad exclusiva de uno de los consortes, sin exigir pruebas de que los recursos utilizados provienen del patrimonio conyugal. Esta situación se agrava debido a que no se exige la participación de ambos consortes en el proceso de registro.

A nivel internacional, calificación de bienes sociales sobre suelo privativo de uno de los cónyuges, no afecta el derecho de propiedad que ostenta uno de ellos, ya que, normativamente se ha determinado de manera objetiva la calidad de los bienes privativos, frente a los bienes de la sociedad de cónyuges. En España, el criterio de inscripción de bienes

sociales, no exime de dicho derecho al cónyuge propietario del suelo, así Santillán (2020) manifestó lo siguiente:

El mecanismo de inscripción de la atribución voluntaria de ganancialidad no procede de manera unilateral (es decir, por voluntad de un solo cónyuge), sino que opera únicamente por común acuerdo entre cónyuges. Cuando un cónyuge adquiere un bien en solitario y declara hacerlo en favor de la sociedad de gananciales, esta manifestación no es suficiente para adquirir la condición de ganancial del bien adquirido, de modo que si este, cónyuge prueba que adquirió el bien con dinero privativo, dicho bien también será privativo, —es decir el bien no pierde la calidad de propio—. Distinto es el escenario cuando ambos cónyuges adquieren un bien propio y acuerdan atribuirle carácter ganancial. En este caso, aun cuando uno de los cónyuges demuestre que el dinero invertido para adquirir el bien era privativo, no por ello el bien será privativo. No obstante, el cónyuge que aportó este dinero privativo sí podrá exigir que se le reintegre el dinero utilizado, aunque no hubiese hecho reserva sobre la procedencia del mismo ni sobre su derecho de reembolso en el momento de la adquisición. (p.743-745)

A nivel nacional, la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo; hace referencia a lo señalado en el artículo 310 del Código Civil (1984) que indica lo siguiente:

“También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”. (Código Civil, 1984)

El párrafo en cuestión, presenta diferentes interpretaciones y posturas, ya que la norma hace referencia al edificio que se construye a costa del caudal social, por lo tanto, se debe interpretar que la totalidad de la edificación deberá ser financiada por ambos cónyuges. Esto implica que, si el edificio de uno o nueve pisos con área construida de 100 m<sup>2</sup> edificado sobre

un terreno de 1000 m<sup>2</sup>, debe entenderse que el edificio en su totalidad de 100 m<sup>2</sup> pertenecerá a la sociedad de gananciales, y no los 1000 m<sup>2</sup>. No obstante, si el terreno y el primer piso de la construcción pertenecen únicamente a un consorte, y durante el período en que rige la sociedad ganancial se amplía la edificación con recursos compartidos, se estaría generando una situación diferente a la establecida en el artículo mencionado. En este caso, la totalidad de la edificación no se construyó con recursos compartidos, por lo que no sería aplicable la norma dirigida a la sociedad ganancial; En su lugar, se aplicaría la regla general de los derechos reales del artículo 889 del Código Civil, que consagra que tanto las partes que integran un bien, así como, sus accesorios mantendrán la condición de dicho bien, a menos que una norma o un contrato conceda la separación o diferenciación. (Quispe, 2020, págs. 277-282)

A nuestro criterio, el párrafo segundo del artículo 310° del Código Civil, presenta todavía, en su interpretación ciertos aspectos problemáticos que merecen ser analizados a detalle, ya que en la práctica se han presentado numerosos casos con diversos pronunciamientos, tal es así, que la Casación N° 4640-2018-Arequipa, determinó que ciertas secciones de un inmueble mantenían la calidad de propio, mientras que, otras la calidad de bien social, toda vez que, solo una sección del primer piso fue edificada con caudal social; al respecto la Corte Suprema arribó a la conclusión que sería excesivo considerar que esta sección transforme a todo el inmueble en social. Cabe señalar que no existe un mandato explícito para transformar la calidad de bien propio del suelo en un bien social, incluso, si se analiza por el ámbito del derecho real, implicaría una afectación a la propiedad que se encuentra protegido por la carta magna. Lo cierto es que la norma atribuye la condición social a la fábrica que se construye con dinero ganancial y no dice lo mismo respecto al suelo. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018)

A pesar de ello, el Tribunal Registral, llevó a debate el análisis e interpretación del párrafo segundo del artículo 310 del Código Civil y mediante precedente vinculante estableció el siguiente criterio de inscripción de la fábrica social sobre terreno propio:

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, —por imperio de la ley— se produce la conversión en social de todo el inmueble (edificación y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de bien propio. A efectos de dar cumplimiento al artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge titular del terreno adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio. (p.63)

Según lo establecido, es evidente, que aún se interpreta el artículo mencionado como un criterio de accesión invertida, de esta manera, se busca que, a través del registro de la declaratoria de fábrica, se proceda a transformar la propiedad en un bien social, contradiciendo lo estipulado en dicho artículo. Toda vez que, la accesión invertida se aplica a aquellos edificios construidos con recursos compartidos, no basta con que la construcción haya tenido lugar durante el matrimonio, sino que se debe demostrar que se financió con dinero de ambos consortes. Por lo tanto, es incorrecto considerar que la accesión invertida se aplica simplemente presentando el acta de matrimonio, ya que esta solo establece la fecha con la que se apertura la sociedad conyugal. En relación a la edificación, el Tribunal infiere que se realizó con dinero de ambos cónyuges, y con la declaratoria de fábrica pretende justificar que la construcción se realizó durante la permanencia de la sociedad ganancial, cuando lo crucial es demostrar que se financió con recursos compartidos.

En este contexto, el Tribunal Registral (2022) extendió el registro de propiedad de la fábrica al terreno, mediante la presentación de una declaración de ampliación de la fábrica por parte de uno de los consortes, y con la concurrencia de tres requisitos:

a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges b) Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de la propio. (Sunarp, Resolución N°3280-2019-SUNARP-TR, 2022, pág. 4)

En ningún extremo el Tribunal Registral verificó si en realidad la fábrica fue edificada con caudal social, más aún, en este caso en particular, incluso es la ampliación de la fábrica la que termina transformando la edificación y el suelo en social, extendiéndose el asiento de dominio a favor de ambos cónyuges e incluyendo como nueva titular registral a la cónyuge que no era propietaria del terreno. (Sunarp, Resolución N°3280-2019-SUNARP-TR, 2022)

También es menester señalar que mediante Resolución N°082-2022-Sunarp/PT publicada el 14 de abril del 2022, se derogó el pronunciamiento del CXXI Pleno del Tribunal (2014) que planteaba:

“La calidad de social de la fábrica social construida en terreno propio de uno de los cónyuges, es también aplicable a la ampliación de la fábrica” (Sunarp, pág. 53)

Este fue reemplazado por el precedente aprobado en el Pleno CCXX (2022), que estableció lo siguiente:

“se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros” (Sunarp, 2022).

En consecuencia, la nueva regla limita específicamente a las situaciones en las que se edificó sobre un terreno, en tanto, no abarca aquellos casos en la que se amplió, modificó,

remodeló u otras circunstancias, sin embargo, la precisión no señala si las ampliaciones mantienen la naturaleza de propio.

En efecto, puede advertirse que todavía se está infringiendo el derecho a la propiedad de uno de los consortes, ya que la ley no establece una presunción de bienes de gananciales. Por lo tanto, se debe interpretar que la condición social se aplica solo a la construcción (fábrica) y no al terreno. Si la sociedad conyugal desea adquirir la propiedad del terreno, deberá pagar su precio correspondiente.

En consecuencia, el problema de la investigación es el inadecuado criterio asumido vía precedente registral para la inscripción del bien social sobre el suelo privativo, que en definitiva, menoscaba el derecho del cónyuge propietario; cuyo efecto pernicioso, es que si no se adoptan criterios adecuados para la inscripción de la fábrica social sobre terreno propio, y se avala lo asumido por el CCXX Pleno del Tribunal Registral respecto a la transformación del suelo propio a bien social, se estaría vulnerando el derecho de propiedad de uno de los consortes, el cual está protegido por la Constitución Política del Perú. Esta situación se agrava aún más debido a que, para registrar el bien social, se ha establecido que solo se requiere la participación de un solo cónyuge y la presentación de la partida de matrimonio como único requisito.

A nivel local, la ciudad de Huacho no es ajena a la problemática planteada, considerando que el enfoque adoptado por el Tribunal Registral es de alcance nacional, sin embargo, es importante considerar que el artículo 310 del CC no establece la obligación al Registro Público de convertir el terreno en propiedad común posteriormente a la inscripción de una fábrica para la sociedad de gananciales.

En este sentido, la presente investigación pretende explicar el criterio razonable que permita la inscripción del edificio social construido en el terreno privativo de uno de los cónyuges, a fin de no menoscabar el derecho del cónyuge propietario. El propósito de la investigación será establecer criterios que permitan registrar los bienes sociales sobre terreno propio de uno de los consortes basados en: a) Aplicación de la accesión invertida de bienes sociales; b) Dejar sin efecto el Precedente 3° del Segundo Pleno Registral c) Permitir el reconocimiento de mutuo acuerdo del pacto de atribución ganancial o privativo a un bien mediante la incorporación al patrimonio social vía escritura pública, a fin, de que el inmueble mantenga su condición de privativo o que operó la accesión invertida a favor de la sociedad de gananciales.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general.**

¿En qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho 2022?

### **1.2.2 Problemas específicos.**

1. ¿De qué manera la accesión invertida del bien social incide en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges?

2. ¿De qué manera el dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral incide en la inscripción registral del bien social?

3. ¿De qué manera el pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece la seguridad jurídica registral del suelo?



### **1.3 Objetivos de la investigación**

#### **1.3.1 Objetivo general.**

Determinar en qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

#### **1.3.2 Objetivos específicos.**

1. Interpretar la manera en que la accesión invertida del bien social incide en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges.

2. Explicar las consecuencias que produce el dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral en la inscripción registral del bien social.

3. Demostrar de qué manera el pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece a la seguridad jurídica del suelo.

## **1.4 Justificación de la investigación**

### **1.4.1 Justificación Práctica.**

La razón de la investigación es explicar qué bienes califican como sociales cuando se construyó sobre suelo privado de uno de ellos, en comparación con el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por Tribunal Registral, con el objetivo de proteger la propiedad de uno de los consortes. El estudio beneficiará a los cónyuges que son propietarios de bienes inmuebles adquiridos antes de la apertura de la sociedad ganancial; por lo que se propone criterios que permitan la inscripción de la fábrica social, sin vulnerar la propiedad; Para lograr esto, se analizarán aspectos como: la accesión invertida, el dejar sin efecto el Precedente 3° del Pleno Registral, y permitir el reconocimiento del carácter social o privado de la edificación por ambos cónyuges mediante escritura pública; con el propósito de alcanzar una correcta y justa inscripción registral.

### **1.4.2 Justificación Teórica.**

La justificación teórica se justificó por la autora Santillán (2020), quién se basa en el hecho de que, aunque la normativa peruana prohíbe que los cónyuges alteren de manera conjunta la naturaleza de los bienes sociales, esta limitación se encuentra exceptuada para los bienes propios. En otras palabras, la prohibición de que los cónyuges realicen contratos entre sí, no se extiende a la esfera de los bienes propios. Por lo tanto, mediante el mecanismo de aportación al patrimonio social es posible que los cónyuges, de mutuo acuerdo, asignen la calidad de social a un bien de condición privativo; esta figura legal no está impedida en nuestro sistema jurídico, y su uso requiere que el acto quede registrado mediante una escritura pública y sea inscrito, con el fin que surta efectos ante terceros. Alternativamente, también puede aplicarse la presunción de ganancialidad en el momento de la adquisición del bien.

## **1.5 Delimitaciones del estudio**

### **1.5.1 Delimitación espacial.**

La investigación propuesta tiene un alcance a nivel nacional, sin embargo, se desarrollará en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

### **1.5.2 Delimitación temporal.**

El estudio comprenderá la explicación de la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, a fin de evitar la vulneración del derecho de propiedad de los consortes, desde el mes de octubre a diciembre del año 2022.

### **1.5.3 Delimitación social.**

El contexto social en el que surge el presente problema de estudio involucra a los integrantes de la sociedad conyugal, quienes han construido una edificación en terreno cuya titularidad recae en uno de los consortes.

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes de la investigación

#### 2.1.1 Investigaciones internacionales.

Santillán (2021) en la ciudad de Zaragoza – España en su tesis titulada: “*La legitimación de los cónyuges para disponer de los bienes comunes bajo el régimen de sociedad de gananciales en el Derecho peruano. Estudio comparado con el derecho español*”. (Tesis doctoral de la Universidad de Zaragoza). Cuyo objetivo fue el análisis de las reglas de gestión del patrimonio común establecidas por el ordenamiento jurídico español y peruano, con la finalidad de determinar la naturaleza de los bienes. Se empleó una metodología aplicada. El autor llega a la conclusión que en sistemas legales como el español, no se aplica el típico mecanismo de otorgar exclusivamente a la norma una prerrogativa específica. En otras palabras, en España se permite que los cónyuges puedan acordar de manera voluntaria mediante pactos la naturaleza privativa o social de los bienes. Una situación diferente ocurre con el sistema económico – matrimonial peruano, que no permite los acuerdos de atribución, debido a la prohibición legal que impide contratar entre ellos sobre su propiedad común; no obstante, esta restricción no se aplica a los bienes de naturaleza individual, lo cual genera cierta incertidumbre. (págs. 16-17)

Arranz (2020) en la urbe de Valladolid – España realizó la investigación titulada: “*Los bienes privativos en la sociedad de gananciales*”. (Tesis de pregrado de la Universidad de Valladolid), y que analizó la calidad de la propiedad privada en la sociedad de gananciales, y definir quién goza de dicha naturaleza, a consecuencia, de la dificultad de los tribunales para establecer el carácter ganancial o privativo en las controversias generadas por la liquidación de la sociedad de gananciales. La Metodología utilizada fue descriptiva - explicativa, de tipo no experimental. El autor concluyó que el la normativa civil española protege a la familia al

otorgar un trato especial a ciertos bienes, como es el caso del hogar conyugal, que con el fin de evitar el desamparo o desequilibrio patrimonial entre cónyuges, el ordenamiento español tiene una regla relativa al hogar conyugal, y establece que si el bien privativo es cancelado con el dinero de ambos consortes, el bien adquiere la naturaleza de social. (págs. 15-18)

Ortega (2019) en Valladolid – España tituló a su tesis: “*La accesión invertida*”. (Tesis de pregrado de la Universidad de Valladolid). Basado en el análisis de las reglas de accesión invertida en terreno de propiedad ajena según el ordenamiento español, estableciéndose como requisito para su aplicación la construcción extralimitada, dirigida exclusivamente a edificaciones de obra nueva y no en ampliaciones o modificaciones. El autor llegó a la conclusión de que en el ordenamiento español, la figura de la accesión invertida se aplica exclusivamente en los casos establecidos en la normativa española, debido a la derogación de la accesión familiar invertida. (págs. 32-34)

### **2.1.2 Investigaciones nacionales.**

Pinedo (2021) en la ciudad de Lima – Perú llevó a cabo un estudio titulado: “*Informe Jurídico sobre la Resolución No. 3280-2019-SUNARP-TR-L*”, (Tesis de pregrado de la Universidad Pontificia Católica del Perú). El autor analizó los criterios y conceptos de las figuras registrales consignadas en la resolución mencionada, con el fin de evaluar si es apropiado ampliar el asiento de dominio a favor de ambos consortes, bajo los parámetros estipulados en el artículo 79° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP). La metodología utilizada fue de carácter descriptivo – explicativo. El autor concluyó que la disposición contemplada en el último párrafo del artículo 79° del RIRP contradice nuestra legislación civil, ya que en los Acuerdos Plenarios aprobados de 2014 y 2019, se realizaron erradas interpretaciones del artículo 310 del Código Civil, debido al intento de adecuar la

normativa civil a lo consignado en el reglamento de predios, cuando por el principio de jerarquía, el Código Civil se encuentra por encima de los reglamentos. (págs. 120-122)

Ortega (2021) en Lima – Perú realizó la investigación titulada: *“El VIII Pleno Casatorio y el Dualismo del Tercero Registral: Una aproximación jurisprudencial a la tesis monista”*, (Tesis de especialidad de la Pontificia Universidad Católica del Perú). El objetivo fue analizar la mencionada jurisprudencia desde las perspectivas monista y dualista. El autor concluyó que el octavo Pleno Casatorio Civil fue uno de los plenos más debatidos, puesto que, consideró nulas las transferencias producidas de manera unilateral, por contravenir a las normas de orden público señaladas en el ordenamiento civil. Los soportes de este criterio fueron el interés familiar como la igualdad entre consortes, así mismo, este confirmó la protección del tercero y sucesivos adquirentes. (págs. 36-40)

Garatuza (2021), en la ciudad de Lima – Perú en su artículo de investigación titulado: *“Edificación social sobre terreno propio de uno de los cónyuges: Problemática derivada del régimen patrimonial del matrimonio”*, de la Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Su objetivo fue el análisis del criterio jurisprudencial del artículo 310 del Código Civil. La metodología utilizada fue descriptiva, siguiendo un diseño no experimental. El autor llegó a la conclusión de que: La *Casación N°4640-2018-Arequipa*, interpretó que la calidad de bien propio es absorbida por la naturaleza social de la fábrica, invirtiéndose así la fórmula general de los edificios que son parte integrante de la propiedad a la que se incorporan y siguen la misma condición. Según esta interpretación, el suelo cambia de titularidad por mandato de un solo cónyuge y, al ser absorbido, adquiere la misma condición jurídica de bien social que la construcción financiada con caudal social. Esto implica que, con la disolución de la sociedad ganancial, el cónyuge no propietario deberá reembolsar al cónyuge propietario el valor

correspondiente al suelo. Sin embargo, el autor mantiene una posición contraria a la señalada en la *Casación N°4640-2018-Arequipa*, argumentando que no existe un mandato explícito de transformación de la calidad del suelo de bien propio a bien social, ya que considera que esta interpretación afectaría el derecho de propiedad. En consecuencia, según la norma, únicamente se atribuye la condición de bien social al inmueble construido con los recursos de ambos cónyuges, sin hacer mención expresa respecto al suelo. (págs. 168-171)

Solís & Villalobos (2021), en la ciudad de Lima – Perú, en su artículo titulado: “*Edificación sobre suelo propio a costa del caudal social: Análisis al CCXX Pleno del Tribunal Registral*”, de la Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. El cual tuvo como objetivo analizar el criterio de inscripción de la fábrica social asumido por el CCXX Pleno del Tribunal Registral. La metodología utilizada fue descriptiva, con un diseño de investigación no experimental. Los autores concluyeron que la Asamblea Plenaria estableció que, si los consortes construyen sobre un terreno perteneciente a uno de ellos, la totalidad del inmueble (terreno y edificación) se convierten en bienes comunes, a menos que persista la particularidad privativa del terreno. Además, se da a conocer la figura del reembolso establecida en el artículo 310° del Código Civil, cuya exigibilidad está sujeta a la verificación del hecho futuro e incierto, esto es, el fin del vínculo matrimonial. Respecto a la declaración del inmueble o la construcción por parte de ambos cónyuges, se aclara que no se trata de un acto meramente administrativo, por lo tanto, es necesaria la declaración de los dos cónyuges. (págs. 187-204)

Helfer (2020) en la ciudad de Lima – Perú llevó a cabo una investigación titulada: “*La declaratoria de fábrica: acto de disposición o acto de administración.*”. En este estudio analizó el criterio para registrar una declaratoria de fábrica, según la normativa vigente del Código Civil y el Reglamento de Predios. Con una metodología de tipo descriptivo y de diseño no

experimental. El autor concluyó que la resolución que sustentó el criterio asumido, es incorrecta, ya que, al tener la declaratoria la posibilidad de modificar la titularidad, este acto ya no debería considerarse un acto de administración, sino sería un acto de disposición, por tanto, requiere ser analizado a fin de no vulnerar lo prescrito en nuestro ordenamiento civil. En consecuencia, al existir el desplazamiento de un determinado dominio resulta necesario la participación de ambos consortes. (pág. 17)

Flores & Guerra (2018) en la ciudad de Loreto – Perú realizó la investigación titulada: *“Constituye bien social lo construido sobre un bien propio Casación N.º38-2016-Lima”*. (Trabajo de suficiencia profesional – Método de Caso Jurídico de pregrado, Universidad Científica del Perú ). El objetivo fue determinar si lo construido sobre un bien propio constituye un bien social. Se utilizó una metodología explicativa - no experimental. El autor llegó a la conclusión que es importante evaluar la evidencia presentada de acuerdo con la naturaleza del proceso, con el propósito de prevenir el quebrantamiento al derecho del debido proceso en situaciones similares. (pág. 51)



## 2.2 Bases teóricas

### 2.2.1 Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo.

Los bienes sociales pertenecen a la estructura económica del matrimonio, y están compuestos por el capital de ganancias acumulado durante la vida en común. Ambos cónyuges tienen derecho sobre estos activos (Rodríguez, 2006, pág. 25).

Entiéndase que se configuran como bienes sociales a aquellos que le son comunes a ambos cónyuges, y que, formarían parte de la sociedad de gananciales. El ordenamiento de 1936 lo denominó patrimonio común, y con el Código Civil de 1984, se denominó patrimonio social, cuyo fin radica en solventar las necesidades de los hijos y cónyuges. Dicha sociedad debe entenderse como una comunidad de bienes y no como una persona jurídica bajo la forma de sociedad. (Aguilar, 2019, págs. 61-62)

Es relevante señalar que, dentro del marco legal de la ganancialidad, el artículo 301 del C.C establece la posibilidad de que existan tanto bienes propios de cada cónyuge como bienes pertenecientes a la sociedad. En concordancia con esto, el artículo 310 del Código Civil (C.C) establece como:

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302°, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor”. (Código Civil, 1984)

Así mismo, el segundo párrafo del artículo 310 del CC. indica:

“También *tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges*, abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso” (Código Civil, 1984).

En efecto, de las líneas en negrita y cursiva debe entenderse que no se produce la unificación de la propiedad, sino una situación similar al derecho de superficie. Sin embargo, cuando se menciona, el tema del reembolso, se interpretaría como una indemnización a favor del cónyuge propietario debido a la transformación de la propiedad. Esto indica que la construcción de un edificio con recursos de la sociedad de gananciales tiene como objetivo el cambio de titularidad tanto del terreno como de la edificación. Sin embargo, surge la pregunta de cuándo se produce exactamente la conversión de la propiedad, ya que algunos argumentan que ocurre al finalizar la construcción, mientras que, otros sostienen que sucede cuando la edificación se considera realmente parte integral del inmueble. (Muro & Torres, 2020, págs. 280-281)

Cuando una edificación se construye sobre suelo privativo, se genera la figura jurídica de la conversión del suelo propio a bien social, así Schreiber (1997) indica:

Igualmente, y como excepción invertida del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tiene la calidad de bien social los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto al terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión. (págs. 229-230)

En esta línea de ideas, según Cornejo Chávez, al regularse la sociedad ganancial, se observa una desviación de la regla general en cuanto que, lo agregado mantendrá la misma condición de lo principal, como se establece en los artículos 941,943 y 944 del Código Civil peruano que regula los derechos reales. Sin embargo, no proporciona un fundamento que respalde esta diferenciación.; y sostiene que la accesión invertida se aplica debido la viabilidad del propietario del edificio a que retribuya el valor del suelo, y no el valor de la edificación; si

se tiene en cuenta que este último posee un valor superior al de los terrenos. (Cornejo, 1991, pág. 297)

Por otro lado, para Aguilar (2019) el artículo 310 del CC. nos lleva a considerar la presencia de un bien mixto; que combina elementos propios y sociales. Esto para evitar cualquier incertidumbre, en cuanto si alguna parte del bien es propio o social, para estos casos, existe una norma que establece la conversión en social a los edificios construidos sobre suelo propio, sin embargo, para respetar el derecho del cónyuge que es titular del terreno, se debe reintegrar el valor del terreno al cónyuge propietario, debido al cambio de la naturaleza de la propiedad. (págs. 63-64)

Conforme lo regula el artículo 310 del CC. al extenderse la condición social de una edificación hacia el suelo, el inmueble en sí (que incluye el terreno y la construcción) pasará al patrimonio ganancial, con la condición de reembolsar el valor del terreno en el momento correspondiente. (Vilchez, 2018, págs. 246-248)

Además, el artículo 310° del Código Civil, califica a un edificio como bien social, porque se utilizó el dinero de ambos cónyuges para su construcción, es decir, se financió con los recursos de la sociedad conyugal. Del mismo modo, se puede inferir que se cumple esta condición siempre y cuando la construcción se haya ejecutado durante el matrimonio. En consecuencia, aquellos bienes obtenidos con recursos compartidos se consideran como bienes sociales, a menos que se demuestre lo contrario, según el artículo 311° del C.C. Por ende, si el cónyuge propietario demuestra que la edificación fue financiada con sus propios fondos, el suelo y la edificación conservarán su condición de propio. (Solís & Villalobos, 2021, págs. 192-194)

No obstante, cabe resaltar que el artículo 310° del CC., indica que la edificación sobre suelo privativo es un bien social. Además, se menciona la naturaleza jurídica del reembolso del valor del terreno, lo que indica que, al convertir el terreno privado en terreno social por mandato del artículo en mención, la construcción se interpreta como un título de adquisición de propiedad aplicando las reglas de accesión invertida. Sin embargo, el reembolso está sujeto en caso de que se disuelva el matrimonio, lo que constituye un caso de lo que la doctrina denomina *conditio iuris* (condición de origen legal). Por lo tanto, el reembolso solo se realizará al finalizar y liquidar la sociedad de gananciales. (Solís & Villalobos, 2021, págs. 203-204)

#### ***2.2.1.1 Accesión invertida.***

Según lo expresado por Sánchez (2017), la accesión invertida ocurre cuando el titular del suelo al momento de edificar se extralimita e invade parcialmente el terreno de su colindante, ya sea debido a errores en los planos u otros factores. En este caso, se requiere que exista buena fe por parte del propietario, es decir, que actúe de manera honesta y sin intención de perjudicar a su vecino. (pág. 18)

Ortega (2019) indica que la accesión invertida, según se define, implica una reversión completa y directa de la accesión, donde se considera al terreno como un componente secundario y al edificio como el elemento principal (pág. 31). En tanto, se aplicará en el supuesto de una construcción extralimitada de parte del edificante quien adquirirá el terreno invadido sin culpa del mismo, toda vez, que el valor de la edificación supera en precio al del terreno, y se fundamenta en la reversión del principio que la superficie cederá al suelo. (págs. 32-34)

Hernández (1972) la accesión invertida radica en la prioridad del interés supremo de mantener la construcción como elemento principal (pág. 744).

Asimismo, Cerdeira (2009) se destaca que la accesión invertida se fundamenta en una construcción que excede los límites del terreno adyacente, siempre y cuando no sea de mayor importancia que la parte edificada sobre el suelo del propio constructor (pág. 22).

Así, debe señalarse en primer término que la accesión, en la doctrina peruana rige por el artículo 938° del Código Civil, que dispone lo siguiente:

“el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él” (Código Civil, 1984).

Esta forma de accesión demuestra que todo aquello que se añada mantendrá la misma condición del objeto principal, lo que implica que, todo lo que se añada o agregue a un bien principal se convertirá en parte integral del mismo, formando una sola entidad. (Schreiber, 1997, pág. 500)

De hecho, según la doctrina nacional, la accesión se sustenta en el aforismo lo accesorio seguirá el carácter de lo fundamental. En este sentido, el concepto de accesión, según definición de Barbero, se refiere al fenómeno en el cual una cosa, al unirse a la tierra de otra, se convierte, automáticamente en propiedad del propietario del suelo. (Vásquez, 2005, págs. 92-93)

A diferencia de otros países, la accesión invertida taxativamente no se encuentra regulada en nuestro Código Civil, y se manifiesta únicamente según interpretación normativa del artículo 310° del Código Civil (1984). Por lo que se infiere que, la edificación se convierte en lo principal, mientras que, el suelo es accesorio. (Código Civil, 1984)

Visto desde este ángulo, es necesario saber qué indica el derecho comparado en relación a la accesión invertida. En el derecho italiano la accesión invertida se produce en aquellas construcciones extralimitadas producto de la ocupación sin mala fe de una porción del fundo adyacente (Código Civile, 1942, pág. 262).

Con esta medida se busca evitar situaciones inusuales de copropiedad. La disposición anterior no especificaba un plazo preciso para presentar objeciones, ya que se centraba en la buena fe y en la compensación de los daños producidos por el que construyó. El texto vigente de la norma indica un plazo de tres meses, manteniendo así, la interpretación basada en la buena fe. (Ballarín, 1950, pág. 516)

La regla italiana fundamenta y destaca el principio de *ne aspectos urbis deformatur*, que se interpreta como el deterioro socioeconómico que se generaría al demoler una parte adicional de un edificio cuyo diseño tiene un propósito específico. Esto conduce a un mayor valor de lo construido y busca encontrar una solución beneficiosa para la sociedad al preservar la estructura. (De la Plaza, 1947, pág. 442)

No obstante, a diferencia de la doctrina italiana, el sistema legal francés defiende enérgicamente los derechos del propietario de la tierra. En este sentido, el artículo 545 la normativa francesa señala inequívocamente la obligación de demoler cualquier construcción erigida en terreno ajeno, sin considerar el monto adicional a la edificación ni la intención del que construyó. Como consecuencia, el derecho francés adopta el principio de accesión general en lugar de la accesión invertida. (García, 2000, pág. 1663)

En Alemania, la accesión invertida se regula en el párrafo 912 del Código Civil alemán, que dispone:

(1) Cuando el propietario que hace una construcción rebase los límites del suelo propio, sin que puede reprochársele premeditación o falta grave, el vecino debe soportar el saliente, a menos que haya protestado contra el hecho antes de la transgresión de los límites o inmediatamente después. (2) El vecino será compensado con una renta económica. La cuantía de la renta se determinará en función del momento en que se haya rebasado el límite. (República Federal de Alemania, 1900)

Mientras tanto, la legislación alemana se dirige al dueño de la propiedad invadida, pero plantea la necesidad de establecer a quién se le debe pagar una compensación monetaria en forma de "renta". (De la Plaza, 1947, pág. 443)

Así también, en el derecho portugués, la accesión invertida se regula en su artículo 1343 de su Código civil, que señala lo siguiente:

“Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe, de buena fe, una parcela del terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado, si hubieren transcurrido tres meses a contar desde el inicio de la ocupación, sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y reparando el perjuicio causado, concretamente el resultante de la depreciación eventual del terreno restante.”

(Decreto Lei N° 47 344, 1966)

Finalmente, en España se derogó la accesión invertida y se dio con el objeto de evitar en un futuro, situaciones injustas o abusivas producto de la interpretación literal del derogado artículo 1404 inciso 2 del antiguo Código Civil español, que otorgaba la posibilidad a que uno de los cónyuges proceda con la modificación de la titularidad de la finca rústica por el hecho de haber construido en este con fondos gananciales; o en el caso de viviendas construidas sobre

propiedad de uno de los cónyuges, valorado y determinado por la fecha en que se construyó, permitiéndosele la conversión de la titularidad sobre el inmueble de privativo a ganancial; mediante, el reembolso al cónyuge titular del suelo afectado; dicho tratamiento con el derogado Código español fue injusto y perjudicial; por lo que se optó regular dicha situación a través del artículo 1359,1 del Código Civil, que dispone: Las construcciones, plantaciones y cualquier otra mejora realizada sobre bienes gananciales y privativos adquirirán el carácter correspondiente a los bienes que éstos afecten, sin que esto perjudique el derecho al reembolso del valor pagado. (Rams, 1985, págs. 401-402)

En efecto, en España el tratamiento normativo se rige con la figura ordinaria de la accesión, toda vez que, la regla de conversión de un terreno privativo a bien social fue derogado. Actualmente, si el terreno es un bien privativo y la edificación un bien social, la edificación se convierte en propio, en aplicación de la regla clásica de la accesión “superficie solo cedit”. No obstante, el autor Rams (1985) considera que la accesión invertida debería haber sido preservada únicamente cuando se construye una vivienda familiar, –albergue al grupo familiar–, utilizando fondos gananciales en el terreno de cualquier consorte, según señala el artículo 1357.2 del ordenamiento español. Esto también aplica en el caso de la adquisición a plazos de la vivienda familiar con dinero ganancial. Sin embargo, como se mencionó la normativa española mantiene la regla de la accesión ordinaria. (págs. 402-404)

#### ***2.2.1.2 Precedente 3° del Pleno II del Tribunal Registral.***

El tercer precedente del II Pleno del Tribunal Registral está relacionado con la forma de acreditar la condición de bien propio, este precedente estableció:

Que para contrarrestar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil y registrar un bien inmueble como bien propio, no es suficiente la



declaración realizada por el otro cónyuge en la escritura pública de compraventa. Este criterio fue adoptado en la Resolución N.º 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002. (Sunarp, 2014, pág. 10)

En la Resolución N.º 003-2002-ORLC/TR que estableció el precedente mencionado, el Tribunal Registral afirmó que no es posible inscribir un bien como propio a favor de un solo cónyuge, incluso si hay una declaración del adquirente del inmueble y el consentimiento del otro cónyuge en una escritura pública. Según el Tribunal, la simple manifestación no proporcionaba suficiente prueba para determinar que el bien es propio, incumpliendo la presunción del artículo 311 del Código Civil, que exige aceptar como cierto un hecho, a menos que se presente evidencia que demuestre lo contrario. Además, el Tribunal Registral determinó que la manifestación de parte es un medio probatorio válido en el proceso civil, según lo establece el artículo 196 del Código Procesal Civil, no obstante, este solo se limita al proceso civil de naturaleza contenciosa; y no puede considerarse como válido dentro del derecho registral, porque posee un mecanismo especial y no contencioso. (fundamento 12) (pág. 3)

Efectivamente, se evidencia que la determinación de la prueba de privatividad de los bienes ha resultado una tarea complicada. Por lo tanto, los precedentes registrales han establecido con frecuencia que la simple confesión de uno o ambos cónyuges no es suficiente como prueba para registrar un bien como propio a favor de algunos de ellos, a menos que se presenten pruebas adicionales que respalden la naturaleza privativa del bien. (Registral, 1999)

Es importante destacar que el TR ha adoptado el subsiguiente criterio en relación con los requisitos de prueba: Que si bien taxativamente, el Código Civil, no señala la obligación de acreditar las pruebas, sin embargo, al no reconocer la simple manifestación de voluntad, se

deduce que los consortes deberán demostrar la naturaleza del bien social o privativo, y esto, se hará a través de medios que acreditan cualquiera de las dos condiciones. (Resolución 239-99-ORC/TR, 1999)

En correspondencia con lo señalado, la Resolución N°115-2005-SUNARP-TR-L (2005) ha considerado lo siguiente que: En caso, uno de los consortes cuente con las pruebas suficientes, que acrediten y desvirtúen la condición de social, entonces, el bien deberá inscribirse como propio. (Tribunal Registral , 2005)

Como resultado de esto, se permite inscribir un bien como propio proporcionando en la solicitud de inscripción pruebas sólidas que respalden de manera contundente la calidad afirmada en relación al bien. De manera similar, el bien será registrado como propio cuando la manifestación de privatividad del bien presenta evidencia que respalde su naturaleza privada. (Santillan R. , 2020, pág. 162)

Finalmente, queda claro que para inscribir un bien como propio, la sola declaración de los cónyuges, no es suficiente. Se requerirá presentar elementos adecuados que permitan desvirtuar la presunción de ganancialidad señalado en el artículo 311 inciso 1 de nuestro ordenamiento jurídico. Por ende, si se proporcionan los medios probatorios necesarios, se llevará a cabo la inscripción del bien como propio. (Tribunal Registral , 2005, pág. 4)

De manera similar, es necesario demostrar de manera fundamentada que la construcción social sobre un terreno de propiedad de uno de los consortes se realizó con los fondos de la sociedad ganancial o personales. Esto para poder aplicar la accesión invertida del artículo 310 del Código Civil. Si no se cumple con este requisito, se estaría vulnerando el

mencionado artículo, ya que el texto normativo indica claramente que los fondos de la sociedad conyugal deben haber cubierto el costo total de la construcción. En ese caso, se procedería al cambio de titularidad del inmueble en su totalidad, ya que el artículo mencionado establece un reembolso que puede interpretarse como una compensación o indemnización sustitutoria debido al cambio de titularidad en beneficio de la sociedad conyugal. (Santillán, 2020, pág. 160)

En consecuencia, la única prueba válida en el procedimiento administrativo registral para reconocer el carácter social de una edificación es la presentación de un instrumento público debidamente inscrito en el Registro Público. Sin embargo, dicha prueba está sujeta a los elementos de calificación del artículo 2011 de nuestro ordenamiento civil, y no se requiere un proceso judicial ni pruebas adicionales. En este sentido, es posible que un inmueble conserve su condición de propiedad individual si la edificación fue financiada con recursos privados, o que se aplique el principio de acesión invertida a beneficio de la comunidad de gananciales si el costo de la construcción fue cubierto por aportes de la sociedad conyugal. No obstante, el tercer precedente del Segundo Pleno niega la validez legal de la sola expresión de voluntad por parte de los consortes. (Santillan R. , 2020, págs. 161-162)

### ***2.2.1.3 Pacto de atribución ganancial o privativo de bienes.***

En el Perú, los pactos de atribución privativos o gananciales sobre bienes entre cónyuges, se encuentran supeditados normativamente al régimen económico ganancial. Esto se basa en el artículo 312 del C.C. que refiere: Que los cónyuges se encuentran impedidos de celebrar acuerdos, respecto a bienes sociales, a fin de evitar la afectación a bienes de la sociedad conyugal. (Código Civil, 1984)

Sin embargo, esto no significa, que la contratación esté totalmente prohibida, ya que legalmente no hay impedimento expreso. Por lo tanto, los cónyuges tienen la posibilidad de celebrar contratos que involucren sus bienes individuales, sin que esto tenga repercusión en los bienes compartidos de la sociedad conyugal. (Santillán, 2020, pág. 208)

Si analizamos este asunto desde una perspectiva comparada, en España es posible que los cónyuges mediante acuerdo expreso, puedan asignar el carácter ganancial o privado a ciertos bienes durante el matrimonio. Dicha regla se sustenta en el principio de libertad para contratar, toda vez que, antes de 1981, al igual que en el ordenamiento peruano, los cónyuges tenían prohibido realizar contratos entre sí. Sin embargo, con la reforma del Código Civil Español, a través del artículo 1323 del CC., se permite lo siguiente:

“Los cónyuges podrán transmitir bienes y derechos y celebrar toda clase de contratos”  
(Código Civil Español, 1889).

En efecto, el Tribunal Español mediante jurisprudencia, ha establecido que:

“No se puede privar a dos personas por el hecho de estar casada entre sí del poder realizar los actos que cualesquiera otras les está permitido, toda vez que, el artículo 1323 CC., ha superado las antiguas restricciones entre cónyuges” (Código Civil Español, 1889).

En este sentido, surge la pregunta de si los acuerdos de asignación de carácter privativo o ganancial de bienes por parte de los consortes estarían permitidos en el derecho peruano. (Santillán, 2020, págs. 206-208)

En efecto, es importante señalar que la restricción de contratar entre cónyuges, de acuerdo con la legislación peruana, se aplica únicamente a aquellos cónyuges que pertenecen al régimen ganancial, y de conformidad con los artículos 301,310.312.315 del C.C. este impedimento se aplica para los bienes sociales, es decir, tal limitación no ingresaría a la esfera

de los bienes propios. Por lo tanto, no existiría ninguna restricción para que los consortes, a través de un acuerdo mutuo conviertan sus bienes individuales en bienes comunes, mediante la incorporación al patrimonio social. Esta figura jurídica no está prohibida en nuestro sistema legal y, en caso de utilizarse, debe ser documentada mediante una escritura pública para que pueda ser oponible a terceros. De lo contrario, se aplicaría automáticamente la presunción de ganancialidad en la adquisición del bien. (Santillán, 2020, pág. 210)

En el contexto del derecho peruano, Gutierrez & Monje (2013) plantean la idea de la acumulación suscrita a través de escritura pública, siguiendo un criterio similar al de la normativa española. Esta postura detalla la atribución de ganancialidad establecida en el artículo 1355 del Código Civil español, por lo que requiere la presencia de un acuerdo entre los consortes, a fin modificar la categoría legal y patrimonial de dicho bien. Este requerimiento es aplicado únicamente para atribuir la ganancialidad y no al hecho de que los cónyuges deberán participar en la transacción con el transmitente. Por lo tanto, el negocio puede ser llevado por uno de los consortes, sin embargo, ambos tendrán que expresar su voluntad para asignar al bien el carácter ganancial. (págs. 147-148)

Así también, Pozo (2020) plantea la protección al derecho de propiedad del cónyuge propietario, mediante la figura legal de la acumulación, vía una escritura pública que involucre tanto la edificación social como el suelo privativo. Esta acción serviría como evidencia de que el valor del terreno fue pagado y, de esta manera, ingresaría al patrimonio de la sociedad de los cónyuges, tal como lo requiere la ley. Por otro lado, si el valor del terreno no fuera pagado, se estaría frente a dos propiedades separadas con propietarios diferentes, lo cual está permitido legalmente según los artículos 954 y 955 del Código Civil. (pág. 4)

La normativa española a través de la Dirección de los Registros y del Notariado (DGRN) ha señalado que los cónyuges tienen aquella facultad de atribuir el carácter de bien social a sus bienes. Aunque el apartado 1355 del ordenamiento español dispone que esta norma se aplica únicamente a los bienes adquiridos durante el matrimonio, la DGRN ha afirmado que no existiría impedimento siempre y cuando los cónyuges asignen el carácter ganancial a bienes que ya tenían la calidad de privativos mediante una "aportación a la sociedad conyugal", la cual constituye un acto jurídico totalmente válido y lícito. Así también, sostiene que es posible atribuir la condición de bien privativo a un bien ganancial, independientemente de si se acuerda o no una compensación económica con compromiso a los bienes privativos, siempre que exista una causa razonable y se cumpla con el reembolso según lo establece el artículo 1358 del ordenamiento español. (Santillán, 2020, pág. 206)

Además, para los Registros y el Notariado de España afirman que la transferencia libre de bienes entre los patrimonios de los cónyuges, sea esta de naturaleza privativa o ganancial, se basará en la naturaleza que adquieren las edificaciones en función de la titularidad, ya sea privativa o ganancial del suelo, de acuerdo al artículo 1359 de la normativa española. Este articulado implica la eliminación de la accesión invertida que existía en el Código Civil Español antes de la modificación de 1981, en la que, se consideró como ganancial a las edificaciones construidas durante el matrimonio en terreno de propiedad de uno de los consortes, debiéndose compensar el costo del suelo al esposo propietario. (Martínez, 2016, pág. 174)

### **2.2.2 Criterio de inscripción registral de la fábrica social.**

El Criterio de inscripción registral de la fábrica social, se basa en el precedente establecido por el CCXX Pleno del Tribunal Registral, el cual adoptó los términos para

interpretar tanto el artículo 310 del Código Civil así como el artículo 79 del Reglamento de Incripciones del Registro de Predios. Sin embargo, por finalidad resulta útil precisar la definición de fábrica y una declaratoria de fábrica, entendiéndose a la “fábrica” como: Aquella construcción sólida y permanente asentada sobre el terreno, con el propósito de acoger las diversas actividades de la persona. (TUO de la Ley 29090, 2017). Por otro lado, la declaración de la fábrica es un acto administrativo que constata la legalidad y seguridad de la construcción. (González G. , 2022, págs. 233-234)

De igual modo, la declaratoria de fábrica representa el reconocimiento jurídico de una edificación que ha sido construida y registrada en el Registro de Predios, en la declaratoria se describen los aspectos técnicos y constructivos de la edificación. (Amado, 2018, pág. 467)

Es importante destacar que el Tribunal Registral estableció como precedente vinculante la resolución N° 3280-2019-SUNARP. En dicha resolución, se argumenta que la declaración de una fábrica social en un terreno es considerada un acto de administración de la sociedad de gananciales. Por ello, es suficiente la intervención del propietario del terreno para que este acto se registre. De hecho, se observa un escenario en el que hay un cambio en la titularidad, donde una propiedad individual se convierte en bien común debido a la construcción de una edificación. Por lo tanto, para el Tribunal Registral, el simple hecho de realizar la construcción es considerado un acto de administración, lo cual implica que solo un cónyuge pueda participar en este proceso. (Helfer, 2020, pág. 15)

Efectivamente, considerando lo mencionado, se puede deducir que una fábrica social es aquella edificación construida utilizando los fondos de la sociedad de gananciales, con la contribución económica de ambos consortes. Para inscribir dicha construcción en el Registro,

se debe presentar y registrar la declaratoria de fábrica, cuyos requisitos y formalidades fueron discutidos durante el mencionado CCXX Pleno (2019); En dicha discusión, se llegó a la siguiente conclusión: Que cuando los consortes sujetos a la sociedad conyugal edifiquen sobre suelo propio de uno de los cónyuges, se genera la conversión social de todo el inmueble, en tanto, a fin de alcanzar su inscripción registral se requerirá para la declaratoria de fábrica, la intervención del consorte propietario del bien, acompañado de una copia certificada de la partida de matrimonio. (Sunarp, 2019)

En esa línea, del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se aprecia que para su aplicación deberá concurrirse los siguientes requisitos:

a) *Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges* b) *Que la construcción de la edificación haya culminado.* c) *Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.* [...]. [Énfasis agregado] (Tribunal Registral, 2022, pág. 9)

Al respecto, en cuanto al mecanismo adoptado, Mejorada (2020) considera que:

La inscripción de una construcción no puede separarse del acto que la origina, el cual involucra el uso de recursos compartidos y la adquisición de un nuevo terreno por parte de uno de los cónyuges. Si se registra la construcción sin considerar este evento de modificación patrimonial, podría generar desacuerdos por parte del cónyuge ausente. Esta situación se vuelve más delicada si se considera que el precedente establece que el nuevo bien registrará a nombre de la sociedad ganancial, esto es, conferir los derechos de un terreno a favor del consorte que no participó del acto. (pág. 2)



Por otra parte, según Pozo (2020) el CCXX Pleno del Tribunal Registral ha establecido que, en este caso, existe una presunción *iuris tantum* respecto a la propiedad social del inmueble, y es responsabilidad del titular del terreno probar lo contrario. Así mismo, considera que la inscripción de la fábrica social, según el artículo 79 del RIRP, vulnera el derecho de propiedad. Esto se debe a que se pretende convertir el terreno de uno de los cónyuges en propiedad social, mediante el registro de la construcción a favor de la sociedad ganancial. Además, se argumenta que el artículo 79 del RIRP solo requiere la partida de matrimonio como condición para la inscripción, lo que afecta el derecho de propiedad del titular del terreno. (pág. 3)

Asimismo, Pesantes (2022) en relación al debate de los amicus en el CCXX Pleno del Tribunal, destaca lo siguiente: A pesar que el segundo párrafo del artículo 310° del Código Civil, sigue siendo de diversas interpretaciones, durante el debate plenario, se llegó a conclusión contraria a la propuesta presentada por los amicus, quiénes plantearon como salida jurídica la coexistencia de titularidades separadas, es decir, que el terreno sea registrado a nombre de un cónyuge y la construcción sea registrada a nombre de la sociedad de gananciales. Esta situación se mantendría hasta que la sociedad de gananciales realice el abono del valor del suelo al cónyuge propietario del mismo. Sin embargo, el autor del análisis explica que esta propuesta difiere de lo establecido en otros Códigos Civiles, los cuales generalmente mantienen la unidad de titularidad tanto del terreno como de la edificación. (págs. 61,62)

Así, el profesor Ghunter Gonzáles Barrón en un estudio respecto a la interpretación del artículo 310° del Código Civil, señaló que este mostraba ciertas similitudes con el derogado apartado 1404° del ordenamiento civil español, cuyo texto literal del mencionado artículo era el siguiente:

“Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán también los edificios construidos durante el matrimonio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo a quien pertenezca”. (Código Civil Español)

No obstante, dicho supuesto fue derogado y ahora en España rige la regla establecida en el artículo 1359°, que establece lo siguiente:

Las construcciones, plantaciones y cualquier otra mejora realizada en los bienes gananciales y en los bienes privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes a los que se refieran, sin perjuicio del reembolso del valor pagado. (Código Civil Español, 1889)

Es un hecho que, antes de la derogación del artículo 1404° del Código Español, se mantenía una postura favorable a la accesión invertida. Sin embargo, con la promulgación del código de 1981, en España se aplica la regla general de la accesión, que es coherente según lo establece el apartado 338° del ordenamiento español, que indica el principio de “la superficie cede al suelo”, siendo una solución armónica el artículo 1359° del Código Civil vigente en España. Situación contraria se refleja en nuestra normativa peruana, ya que el artículo 938° del CC. peruano dispone: Sí el dueño de un bien obtiene, mediante la accesión, la propiedad de lo que se une o ahiera físicamente a dicho bien, lo que nos conlleva a entender que en caso de no estar vigente el artículo 310°, se debería aplicar el principio de la accesión ordinaria. (Pesantes, págs. 63,64)

En la doctrina comparada, España aplica la transmisión patrimonial del bien en beneficio de la sociedad conyugal, mediante escritura que prueba que la fábrica fue producto del caudal de ambos cónyuges.

En su Resolución de fecha 26 de mayo de 1999, la Dirección General de los Registros y del Notariado estableció el principio de transferencia patrimonial entre los cónyuges vía escritura de obra nueva. Esta obra había sido construida en un terreno de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, tanto los materiales y la construcción fueron costeados por ambos en diferentes proporciones. La Dirección señaló que la escritura contenía un negocio jurídico de carácter oneroso, y aunque no se mencionaba expresamente, tenía la capacidad suficiente para generar la transferencia patrimonial en su contenido, distinguiendo entre el hecho material o acto real de la ejecución material de la obra. (Martínez, 2016, págs. 171-176)

#### ***2.2.2.1 Derecho de Propiedad.***

Según González (2012) la propiedad es considerada como el derecho real principal que se aplica a los bienes de naturaleza económica y relevancia social. Este derecho otorga al titular una serie de poderes prácticos, como el uso y disfrute del bien, así como poderes jurídicos, como la facultad de disponer y reclamar la propiedad, sujetas únicamente a las limitaciones establecidas por la Constitución y las leyes. (pág. 232)

Para Gama (2001) la propiedad es una condición legal subjetiva que engloba derechos, facultades, obligaciones y responsabilidades que forman una relación jurídica compleja. Esta relación se caracteriza por ser duradera y exclusiva. El objeto de la propiedad es aquella cosa que se puede utilizar, disfrutar y disponer de acuerdo con sus intereses individuales, siempre y

cuando sea compatible con los intereses de otros individuos, grupos sociales y el bienestar general. (pág. 204)

Valencia (2012) señala que:

La propiedad es considerada como el derecho real supremo, porque es el más amplio y completo de todos. Implica el control total sobre la cosa, asociado con el principio de universalidad. (pág. 152)

Así mismo, la inviolabilidad del derecho de propiedad se aplica para todas las partes involucradas, convirtiéndose como un respaldo de protección completa. Por lo tanto, esta inviolabilidad implica que tanto el Estado como los particulares están prohibidos de dañar, turbar, desconocer o despojar el derecho de propiedad, ya que esto implicaría su anulación o alteración. (Gonzales, 2015, pág. 3)

La disposición constitucional que garantiza la inviolabilidad de la propiedad se encuentra en consonancia con el requisito de indemnización en caso se produzca una expropiación. Para el derecho constitucional, cuando este derecho de naturaleza patrimonial es sacrificado en aras del interés general por parte del Estado, o cuando se sufre daño debido a la actividad tanto estatal como de particulares, dicho daño deberá ser compensado. Esta indemnización se aplica tanto si se generó de manera ilícita o ilegítima, como si es lícita o legítima. (Sconda, 2013, pág. 63)

#### ***2.2.2.2 Inscripción registral***

Para Salvat (1932) la inscripción registral se refiere al acto de registrar o ingresar en los libros del Registro, toda la información en las oficinas registrales. El propósito de este proceso

es conferirle un carácter permanente, que garantice al titular el disfrute y la defensa de sus derechos frente a terceros, brindando seguridad y publicidad, puesto que, nos otorga información de las condiciones del bien inmueble. (pág. 391)

En el derecho hipotecario, para Cabanellas (1981) se refiere a la acción de inscribir en el Registro la propiedad otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Este proceso se conoce como asiento de inscripción. Por otro lado, en el derecho inmobiliario, implica registrar una parcela o cualquier acto, relacionado con la misma. (pág. 431)

Vivar (1994) indica que, en el Perú, antes de llevar a cabo la inscripción registral, es necesario realizar una “calificación registral” que implica un análisis por parte del registrador sobre el contenido del título presentado. Dicho título puede ser un instrumento público o, en su defecto, un documento notarial privado con firma legalizada. El propósito de esta calificación registral es triple:

- a) determinar si el derecho real que se busca inscribir es concordante con los registros previos que constan en la partida registral; b) verificar la legalidad del acto que se pretende inscribir de acuerdo con las leyes vigentes, y c) confirmar la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento. (pág. 118)

En efecto, la inscripción registral da lugar al hecho de que, gracias al principio de publicidad registral, se conozca la situación jurídica del bien inmueble inscrito, así también, otorga seguridad jurídica para que terceros respeten el derecho de propiedad. (Huanca, 2013, pág. 18)

### **2.2.2.3 Seguridad jurídica.**

Fernández (1994), señala que: La seguridad jurídica se refiere a las acciones y políticas adoptadas por entidades gubernamentales esto para alcanzar la eficiencia del ordenamiento. En consecuencia, el fin del sistema judicial es que las normas vigentes brinden una protección constante de los derechos de propiedad de los ciudadanos y que dichos derechos sean reconocidos y respetados por terceros. (pág. 166)

Ávila (2012) afirma: La seguridad es un elemento fundamental dentro de los valores que sustentan el sistema jurídico, ya que proporciona certeza y contribuye a mejorar la eficacia de los sistemas judiciales (pág. 108).

Gonzales (2004) afirma: que la seguridad abarca tanto la garantía de evidencia, certeza de la prueba, así como, la preservación de los derechos, y la protección de terceros en situaciones de necesidad. (2022, pág. 46)

Rubio (2020) nos explica que en el ordenamiento jurídico peruano no existe definición de seguridad jurídica; sin embargo, el Tribunal Constitucional peruano define la Seguridad Jurídica de la siguiente manera:

Es un principio intrínseco al Estado de Derecho constitucional, implícitamente reconocido en la constitución. Es un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, Carta Magna y se extiende a todo el ordenamiento jurídico en su conjunto. Su objetivo es garantizar al individuo una expectativa razonablemente fundamentada sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, de toda la comunidad. Esta garantía se desarrolla dentro de los límites del Derecho y la legalidad. (pág. 165)

### 2.3 Definición de términos básicos

**Accesorio:** Aquello que se une o está subordinado a lo principal. Elemento que, aunque no forma parte esencial del objeto principal, no puede cumplir su propósito o brindar utilidad por sí mismo, sino que se añade temporal o permanentemente a este último (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 6).

**Adquirente:** Aquel que se convierte en dueño o propietario de algo que previamente no le pertenecía. Persona que, a través de la tradición, adquiere el dominio de lo recibido en su nombre o en su beneficio (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 20).

**Asiento:** Formalidad que se registra en los libros o fichas del Registro, relacionadas con hechos, actos y acuerdos que, por su naturaleza, tienen derecho a ser registrados, y en los cuales el Registrador firma al final (Sunarp, 2021, pág. 1).

**Asientos Registrales:** Se produce cuando se capturan o se transcriben los detalles de un acto escrito, presentado ante la entidad del registro público con el objetivo de procesarlo (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 28).

**A título universal:** Obtención de un derecho universal, ya sea de la totalidad de un patrimonio o porción proporcional del mismo. (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 2)

**A título oneroso:** Concedido a cambio de una compensación o retribución. (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 2)

**Bien:** Aquello que posee una valoración y es susceptible de ser protegido legalmente (Sunarp, 2021, pág. 2).

**Derecho de Superficie:** El derecho de tener temporalmente una estructura construida en un terreno, ya sea encima, debajo o en el suelo, como propiedad independiente (Sunarp, 2021, pág. 5).

**Enajenación:** Acto legal mediante el cual una persona transfiere a otra el título o derecho de propiedad sobre un objeto que le pertenece. Por ejemplo, la enajenación de un inmueble implica su venta, donación o intercambio por otro. (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 60).

**Inscripción:** Es el procedimiento de registrar actos y documentos en registros públicos. Donde la inscripción es un tipo particular de registro que se realiza junto con otros, como: anotaciones preventivas (embargos, demanda, etc.) y notas marginales (de afectación de bienes). (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 87).

**Normativa Registral:** Principios rectores que son la base del sistema registral, tiene como principio el registro de asientos (Sunarp, 2021, pág. 23).

**Propietario:** Aquel individuo que ostenta la autoridad legal para utilizar, disfrutar y disponer de un bien inmueble. (Registro de Predio Guayaquil, 2021, pág. 118).

**Publicidad Registral:** Medio por el cual se puede obtener datos e información relacionada con bienes muebles o inmuebles, así como información sobre las personas en general. (Sunarp, 2021, pág. 20).



**Título de propiedad:** Es aquel documento presentado ante el registro de predios, al que se solicita su inscripción. El título de propiedad se encarga de dar fe del historial de dominio. (Edificaciones Inmobiliarias, 2021).

**Reembolso:** Consiste en restituir una cantidad a la persona que le había pagado previamente (RAE, 2001).

### **Sunarp**

Organismo estatal encargado de llevar un registro de los actos legales más significativos relacionados con propiedades, así como matrimonios, divorcios y otros asuntos relevantes (Sunarp, 2021, pág. 20).

**Zona Registral:** Denominación a un lugar, una zona, un territorio representativo de la Sunarp (Sunarp, 2021, pág. 26).

## **2.4 Hipótesis de investigación**

### **2.4.1 Hipótesis general.**

La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

### **2.4.2 Hipótesis específicas.**

1. La adquisición invertida del bien social incide de manera directa en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges

2. El dejar sin efecto el precedente 3º del II Pleno Registral incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social.

3. El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo.

## 2.5 Operacionalización de las variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA			
<b>Variable Independiente</b>	Consiste en la interpretación del segundo párrafo del artículo 310° del C.C, que establece que los edificios construidos con caudal social en suelo de propiedad privativa de uno de los cónyuges generan la conversión en social del suelo y edificación.	Para la recolección de datos, se empleará un cuestionario basado en la escala de Likert, que constará de cinco puntos o categorías. La variable de calificación de bienes sociales sobre suelo privativo se desglosará en tres dimensiones y se evaluará a través de seis indicadores. (Hernández et al, 2014, p. 238).	Accesión invertida	1.Excesivo	1	Likert			
Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo			Precedente 3° del II Pleno Registral	2. Aplicarse	2				
			Pacto de atribución ganancial o privativo de bienes.	3. Derogatoria	3				
				4. Acreditar	4				
			Variable Dependiente	Consiste en el criterio normativo, asumido por el CCXX Pleno registral que permite la inscripción registral de bienes inmuebles (fábrica) edificados con caudal social, sobre terreno de naturaleza privada a beneficio de la sociedad ganancial.	Se empleará el cuestionario de tipo Likert para recopilar datos, utilizando cinco puntos o categorías que son: Desde "Muy de acuerdo", hasta "Muy en desacuerdo". La variable criterio de inscripción registral de la fábrica social consta de 3 dimensiones y 6 indicadores (Hernández et al, 2014, p. 238).		Derecho de propiedad	7. Menoscaba	7
Inscripción registral							8. Titularidad	8	
	Seguridad jurídica registral	9. Declaratoria de fábrica	9						
		10. Tribunal Registral	10						
	Criterio de inscripción registral de la fábrica social.	La variable criterio de inscripción registral de la fábrica social consta de 3 dimensiones y 6 indicadores (Hernández et al, 2014, p. 238).	Seguridad jurídica registral	11. Infringe	11				
12. Omite				12					

Nota: Elaboración propia

## CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

### 3.1 Diseño metodológico

La investigación utilizada de tipo **básica**, por su objetivo de ampliar el cuerpo de conocimientos científicos existentes sobre la realidad estudiada. Este enfoque no busca una aplicación inmediata, sino que tiene como finalidad profundizar en el entendimiento de la temática en cuestión. (Carrasco S. , 2006, pág. 43)

El nivel de investigación ha sido de carácter **explicativo**, dado que se adentra en simplemente describir los hechos o fenómenos. Su objetivo principal es profundizar en el conocimiento, centrándose en la explicación de las razones y el porqué de los conceptos o fenómenos estudiados, respondiendo las causas de aquellos fenómenos físicos o sociales que se investigan. (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2014, pág. 95)

Con un diseño **no experimental de tipo transeccional – causal**. Y se considera no experimental debido a que las variables carecen de manipulación intencional, es decir, no son alteradas ni reemplazadas deliberadamente, ya que los hechos son percibidos en su ámbito real. (Carrasco S. , 2006, pág. 71)

Es de **corte transeccional** o transversal, lo cual implica que la obtención y extracción de datos se realizan en una única ocasión y de forma simultánea (Hernandez & Mendoza, 2018, pág. 176).

**Causal**, el cual se enfoca en explicar las causas y consecuencias de los hechos. Este tipo de diseño permite identificar y comprender las causas que generan situaciones problemáticas en un contexto social específico (Carrasco S. , 2006, pág. 72).

El tipo de diseño **transeccional – causal**, son de utilidad ya que permite relacionar la causa – efecto de dos o más variables en un período específico. En tanto, la causalidad ya está presente, por lo que el investigador determinará la dirección de dicha relación y establecerá cuál es la causa y cuál es el efecto. (Hernandez & Mendoza, 2018, pág. 178)

El método a utilizarse será **hipotético deductivo** el cual comienza con la formulación de una teoría a partir de la cual se derivan expresiones lógicas conocidas como hipótesis, que son explicaciones tentativas de las variables analizadas. En el método deductivo cuantitativo, las hipótesis son el elemento fundamental, éstas deberán contrastarse con la realidad a fin de determinar su aceptación o rechazo dentro del contexto específico. (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2014, pág. 122)

### 3.2 Población y muestra

#### 3.2.1 Población

Según Lepkowski (2008b) es el conjunto, ya sea finito o infinito, que incluye todos los casos que cumplen con ciertas especificaciones determinadas, en este sentido, se relaciona con el conglomerado de fenómenos sociales que guarden una característica en común (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2014, pág. 174).

En este sentido, se tuvo una población conformada por el total de abogados hábiles del distrito de Huacho, adscritos al Ilustre Colegio de Abogados de Huaura (CAH), los cuales, según reporte del padrón Electoral del proceso de Elecciones 2021-2023 alcanza el total de 958 abogados.

**Tabla 1**

*Población de profesionales del Colegio de Abogados de Huaura*

<b>Profesionales</b>	<b>N°</b>
Abogados del distrito de Huacho del Colegio de Abogados de Huaura	958
<b>Total</b>	<b>958</b>

*Nota:* Padrón Electoral del Colegio de Abogados de Huaura – 2021-2023.

### 3.2.2 Muestra

Aquel subconjunto de la población con la particularidad de compartir características comunes (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2014, pág. 174).

Para la muestra, se utilizó un método de selección de muestra aleatoria probabilística simple, estimando un 10% como margen de error lo que resultó en un total de 63 muestras.

Para calcular la muestra, se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{p \times q \times z^2 \times N}{Z^2 \times p \times q + e^2 (N - 1)}$$

Donde:

n : Tamaño de la muestra.

N : Tamaño de la población = 958.

Z : Valor obtenido mediante niveles de confianza. Para el 90%,  $z = 1.65$

P : Proporción de la población que interesa medir = 0.5.

q : Proporción de la población que no interesa medir = 0.5.

e : Máximo error permisible, es decir un 10%= 0.10.

#### Aplicación de la muestra

$$n = \frac{0.5 \times 0.5 \times 1.65^2 \times 958}{1.65^2 \times 0.5 \times 0.5 + 0.1^2 (958 - 1)}$$

$$n = 63$$

El tamaño de la muestra poblacional en la presente investigación es de 63 abogados habilitados del distrito de Huacho.

### **3.3 Técnicas de recolección de datos**

#### **3.3.1 Técnica**

Para Carrasco (2006) son las herramientas metodológicas utilizadas para abordar de manera específica un problema de investigación y comprobar o refutar una hipótesis. (Pardinas, 1983, como se citó en Carrasco, p.274).

Las principales técnicas a utilizarse fueron:

La encuesta; es un método de investigación social que permite obtener información, explorar y recopilar datos mediante preguntas dirigidas de forma directa e indirecta a un grupo de personas o muestra específica para su análisis (Carrasco S. , 2006, pág. 314).

#### **3.3.2 Instrumento.**

Los instrumentos de investigación, desempeñan una función crucial en la recopilación de datos, y su elección se basa en la naturaleza y particularidades del problema. Al aplicarlos es posible medir las variables relacionadas con las hipótesis planteadas. (Carrasco S. , 2006, págs. 334-335)

En la investigación se utilizó el cuestionario de encuesta, basado en una selección de interrogantes y opciones a medir. Mediante este cuestionario, se recopilará la muestra de participantes con el objetivo de indagar sobre el tema planteado y determinar si sus respuestas coinciden con la propuesta que se defiende. (Hernandez & Mendoza, 2018, pág. 250)

### 3.4 Técnicas para el procedimiento de la información

#### 3.4.1 Validez.

La validez, definida como “la medida empleada por un instrumento que busca medir de manera precisa una variable específica, cuyo concepto abstracto se representa a través de sus indicadores empíricos” (Hernandez & Mendoza, 2018, pág. 229)

Para asegurar la confiabilidad de los métodos de recolección de datos, se empleó el juicio de expertos para validar los instrumentos utilizados.

**Tabla 2**

*Juicio de expertos*

Nº	EXPERTOS	PERTENENCIA	APLICABILIDAD	VALORACIÓN
1	M(o). Carrasco Castro Guillermo	Suficiente	Aplicable	90%
2	M(o). Clemente Cabanillas Sulca	Suficiente	Aplicable	90%
3	Dr. Charlie Carrasco Salazar	Suficiente	Aplicable	90%
<b>PROMEDIO DE VALIDACIÓN</b>				<b>90.00%</b>

*Nota.* Según los expertos, en la Tabla 2 se indica que el instrumento utilizado es el adecuado, por lo tanto, es válido para evaluar de manera precisa y pertinente los aspectos necesarios y relevantes según los objetivos de la investigación.

#### 3.4.2 Confiabilidad.

Es aquella propiedad de un instrumento de medición cuya aplicación reiterativa, ya sea en una persona o grupo de personas, genera los mismos resultados. (Carrasco S. , 2006, pág. 229)



La confiabilidad del instrumento fue valorada vía coeficiente de alfa de Cronbach, que posibilitó la cuantificación y la fiabilidad de la escala de medición, el mencionado coeficiente se calcula utilizando la siguiente fórmula:

$$\alpha = \left[ \frac{k}{k-1} \right] \left[ 1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right]$$

Donde

$S_i^2$  : es la varianza del ítem  $i$ ,

$S_t^2$  : es la varianza de los valores totales observados y

$k$ : es el número de preguntas o ítems.

El valor de alfa de Cronbach debe ser cercano a la unidad para que nos permita asegurar que las operaciones son estables y consistentes.

**Tabla 3**

*Escala de medición de confiabilidad*

<b>TABLA DE MEDICIÓN DE CONFIABILIDAD</b>	
<b>Índices Alfa de Crombach</b>	<b>Interpretación</b>
0.81 a 1.00	Muy buena confiabilidad
0.61 a 0.80	Buena confiabilidad
0.41 a 0.60	Moderada confiabilidad
0.21 a 0.40	Escasa confiabilidad
0.00 a 0.20	Ínfima confiabilidad

*Nota.* Carrasco (2020)

#### **3.4.2.1 Resultados de Análisis de confiabilidad.**

**A. Variable Independiente:** Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo.

**Tabla 4***Resumen de procesamiento de casos*

		N	%
Casos	Válido	63	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	63	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

*Nota.* Alfa de Cronbach – SPSS**Tabla 5***Estadística de fiabilidad*

Alfa de Cronbach	N de elementos
,702	12

*Nota.* Resultado SPSS**B. Variable dependiente:** Criterio de inscripción registral de la fábrica social**Tabla 6***Resumen de procesamiento de casos*

		N	%
Casos	Válido	63	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	63	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

*Nota.* Alfa de Cronbach – SPSS**Tabla 7***Estadística de fiabilidad*

Alfa de Cronbach	N de elementos
,702	12

*Nota.* Resultado SPSS

**Tabla 8***Estadística del total de elementos Alfa de Cronbach*

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
<b>Pregunta 1</b>	50,57	7,313	,192	,716
<b>Pregunta 2</b>	50,75	6,644	,638	,637
<b>Pregunta 3</b>	50,51	7,996	,123	,711
<b>Pregunta 4</b>	50,49	7,996	,128	,710
<b>Pregunta 5</b>	50,78	6,756	,597	,644
<b>Pregunta 6</b>	50,52	7,673	,245	,695
<b>Pregunta 7</b>	50,40	7,921	,199	,700
<b>Pregunta 8</b>	50,75	6,644	,638	,637
<b>Pregunta 9</b>	50,46	7,543	,326	,685
<b>Pregunta 10</b>	50,52	7,673	,245	,695
<b>Pregunta 11</b>	50,78	6,756	,597	,644
<b>Pregunta 12</b>	50,57	7,571	,220	,701

*Nota.* Basándonos en los resultados y considerando que el índice de correlación por el Alfa de Cronbach igual a 0,716 lo cual demuestra una confiabilidad adecuada. Además, el instrumento es totalmente, ya que supera el umbral de confiabilidad de 0.60 según la tabla de medición. Por lo tanto, se acepta el uso de dicho instrumento.

### 3.4.3 Análisis de datos.

Las técnicas empleadas fueron:

- **Contrastación de hipótesis.** – Realizada a través de operaciones matemáticas, y con la aplicación del software SPSS.
- **Análisis de resultados.** – Los datos fueron procesados con el software SPSS (Statistical Package for the Social Science) que permitió el análisis descriptivo de las frecuencias.
- **Comprensión de gráficos.** – Conjunto de gráficos elaborado y exportados del software estadístico, mediante el cual se pudo interpretar la información en forma de figuras y tabulaciones de tablas.

### 3.5 Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL.</b>	<b>OBJETIVO GENERAL.</b>	<b>HIPÓTESIS GENERAL.</b>	<b>Variable Independiente:</b>	Accesión invertida	1. Excesivo 2. Aplicarse	Tipo de investigación: Básica.
¿En qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho 2022?	Determinar en qué medida la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo influye en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.	La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.	Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo	Precedente 3º del II Pleno Registral.	3. Derogatoria 4. Acreditar	Enfoque: Cuantitativo.
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.</b>	<b>Variable Dependiente:</b>	Derecho de propiedad	5. Viable 6. Eficaz 7. Menoscaba 8. Titularidad	Nivel: Explicativo.  Diseño: No experimental, transeccional causal.
1. ¿De qué manera la accesión invertida del bien social incide en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges?	1. Interpretar la manera en que la accesión invertida del bien social incide en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges.	1. La accesión invertida del bien social incide de manera directa en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges	Criterio de inscripción registral de la fábrica social.	Inscripción registral	9. Declaratoria de fábrica 10. Tribunal Registral	Población. Los abogados hábiles de Huacho adscritos al ilustre Colegio de Abogados de Huaura.
2. ¿De qué manera el dejar sin efecto el	2. Explicar las consecuencias que			Seguridad jurídica registral	11. Infringe 12. Omite	Muestreo: Probabilístico estratificado

Precedente 3° del II Pleno Registral incide en la inscripción registral del bien social?	produce el dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral en la inscripción registral del bien social.	2. El dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social.	Técnica: La encuesta y la revisión de la literatura.
3. ¿De qué manera el pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece la seguridad jurídica registral del suelo?	3. Demostrar de qué manera el pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece a la seguridad jurídica del suelo.	3. El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo.	

---

*Nota:* Elaboración propia

## CAPÍTULO IV. RESULTADOS

### 4.1 Análisis e interpretación de resultados

#### 4.1.1 Dimensión: Acceso invertida.

##### Resultado 1

¿Usted considera excesivo que a nivel registral bajo la interpretación de la accesión invertida y mediante la inscripción de la fábrica social se pretenda transformar la propiedad del suelo de uno de los cónyuges a un bien social?

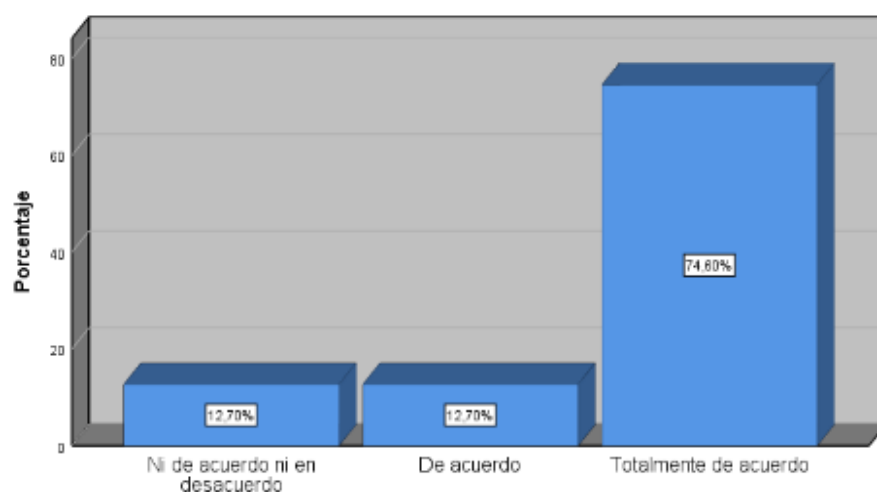
**Tabla 9**

*Opinión sobre la accesión inversa de la edificación social*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>Válido</b>				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	12,7	12,7	12,7
De acuerdo	8	12,7	12,7	25,4
<b>Totalmente de acuerdo</b>	47	74,6	74,6	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 1**

*Porcentaje de opinión sobre la accesión inversa de la edificación social.*



*Nota.* De la figura 9 se evidencia que el 74.60% de los encuestados consideran excesivo que bajo la interpretación de la accesión inversa y mediante la inscripción de la fábrica social

se pretenda transformar la propiedad el suelo de propiedad de uno los consortes a un bien social. Podemos concluir que el 87.30 % afirman positivamente y el 12.70 % afirman negativamente.

## Resultado 2

¿Usted considera que la accesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible suficiente que determine que la edificación se realizó con el aporte económico de ambos cónyuges?

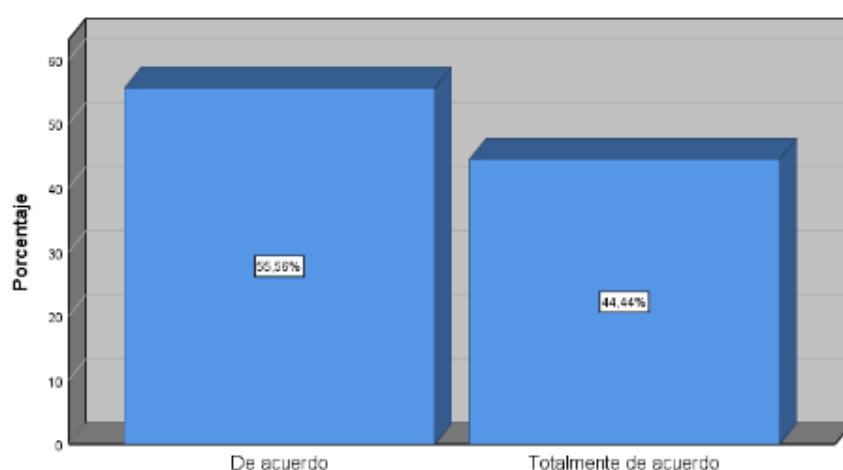
**Tabla 10**

*Opinión sobre la aplicación de la accesión inversa previa prueba admisible*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>De acuerdo</b>	35	55,6	55,6	55,6
<b>Válido Totalmente de acuerdo</b>	28	44,4	44,4	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 2**

*Porcentaje de opinión sobre la aplicación de la accesión inversa previa prueba admisible.*



*Nota.* De la figura se identifica que el 56.56 % de los encuestados establecieron que están de acuerdo que la accesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible suficiente



que determine que la edificación se realizó con el aporte económico de ambos cónyuges, mientras que el 44.44 % afirman que están totalmente de acuerdo. Podemos concluir que el 100.00 % afirman positivamente.

#### 4.1.2 Dimensión: Precedente 3 del II Pleno Registral.

##### Resultado 3

¿Usted cree que al dejar sin efecto el tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los cónyuges, ya que su aplicación impide a los cónyuges la posibilidad de demostrar la condición privativa o social de un bien durante la vigencia de la sociedad conyugal?

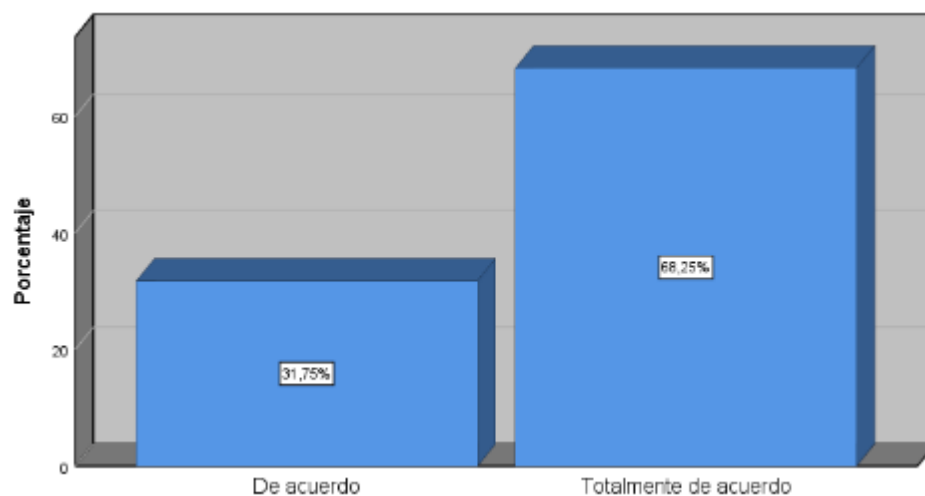
**Tabla 11**

*Opinión sobre la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral.*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	20	31.7	31.7
	<b>Totalmente de acuerdo</b>	43	68.3	100,00
	<b>Total</b>	63	100,0	100,0

**Figura 3**

*Porcentaje de opinión sobre la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral.*



*Nota.* De la figura se constata que el 68.25% de los encuestados consideran que el dejar sin efecto del tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los cónyuges.

#### **Resultado 4**

¿Considera Usted que en Sede Registral es posible acreditar la condición del bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal?

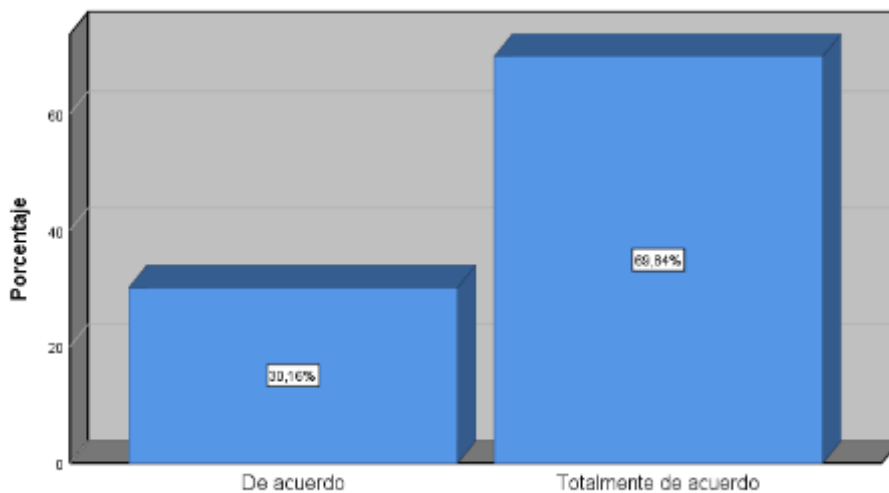
**Tabla 12**

*Opinión sobre la posibilidad de acreditar en sede registral la calidad de un bien*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>De acuerdo</b>	19	30,2	30,2	30,2
<b>Totalmente de acuerdo</b>	44	69,8	69,8	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

#### Figura 4

*Porcentaje de opinión sobre la posibilidad de acreditar en sede registral la calidad de un bien*



*Nota.* De la figura se evidencia que el 69.84% de los encuestados establecieron que es posible acreditar en sede registral la condición del bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal.

#### 4.1.3 Dimensión: Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes.

##### Resultado 5

¿Usted considera jurídicamente viable que, mediante pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública, se proceda con la accesión invertida establecida en el segundo párrafo del art.310 del Código Civil?

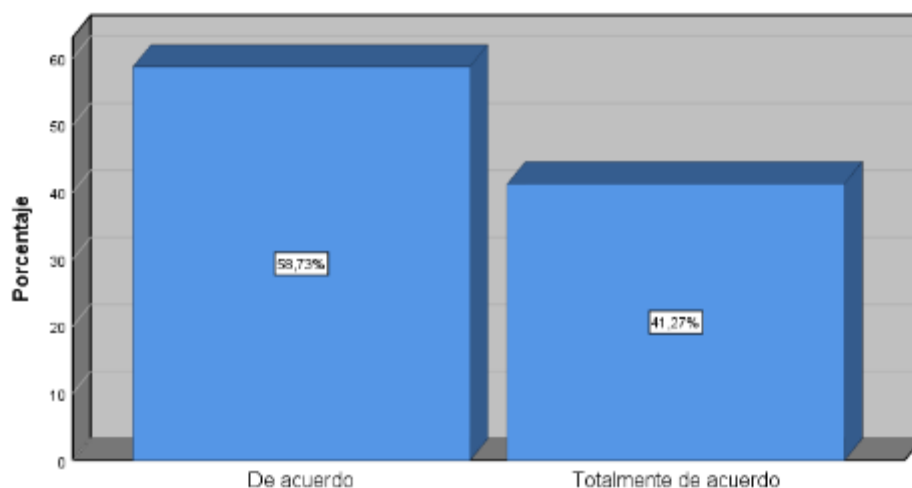
**Tabla 13**

*Opinión sobre la viabilidad de un pacto de atribución de ganancialidad o privatividad del bien.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	37	58,7	58,7	58,7
	Totalmente de acuerdo	26	41,3	41,3	100,0
	<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Figura 5**

*Porcentaje de opinión sobre la viabilidad de un pacto de atribución de ganancialidad o privatividad del bien*



*Nota.* De la figura se verifica que el 58.7% de los encuestados establecieron que, consideran viable que, mediante pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública, se proceda con la accesión invertida establecida en el art.310 del C.C.

### Resultado 6

¿Usted considera eficaz que mediante escritura pública ambos cónyuges determinen el carácter ganancial o privativo de la edificación, para que sirva como prueba admisible en el procedimiento administrativo especial registral?

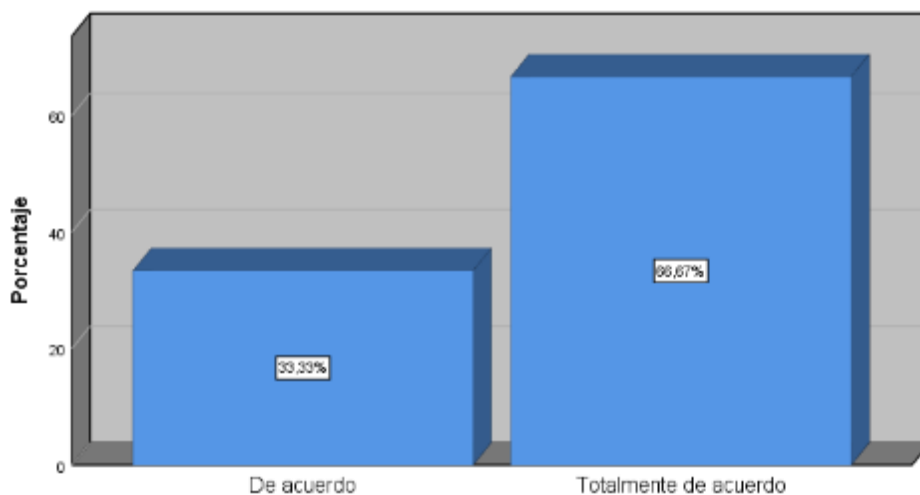
**Tabla 14**

*Opinión sobre la eficacia de determinar el carácter ganancial o privativo del bien mediante escritura pública*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>De acuerdo</b>	21	33,3	33,3	33,3
<b>Válido Totalmente de acuerdo</b>	42	66,7	66,7	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 6**

*Porcentaje de opinión sobre la eficacia de determinar el carácter ganancial o privativo del bien*



*Nota.* De la figura se observa que el 66.7% de los encuestados establecieron que consideran eficaz que mediante escritura pública ambos cónyuges determinen el carácter

ganancial o privativo de la edificación, para que sirva como prueba admisible en el procedimiento administrativo especial registral.

#### 4.1.4 Dimensión: Derecho de propiedad.

##### Resultado 7

¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, –que sin prueba alguna extiende el dominio de la fábrica social hacia el suelo–, menoscaba el derecho de propiedad del titular?

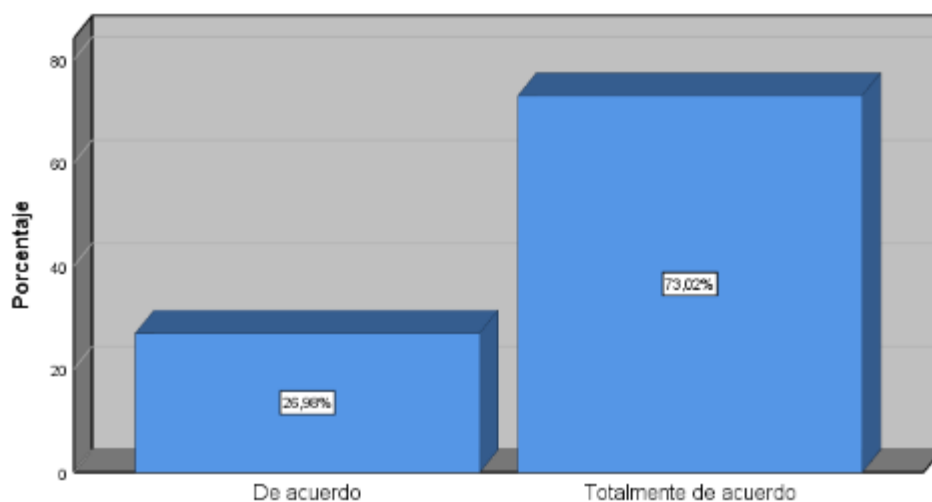
**Tabla 15**

*Opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 Código Civil.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	17	27,0	27,0	27,0
	Totalmente de acuerdo	46	73,0	73,0	100,0
	Total	63	100,0	100,0	

**Figura 7**

*Porcentaje de opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil.*



*Nota.* De la figura se verificar que el 73,0% de los encuestados establecieron que están de acuerdo que la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, –que sin prueba alguna extiende el dominio de la fábrica social hacia el suelo–, menoscaba el derecho de propiedad del titular

### Resultado 8

¿Usted cree que el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad registral del suelo de uno de los cónyuges?

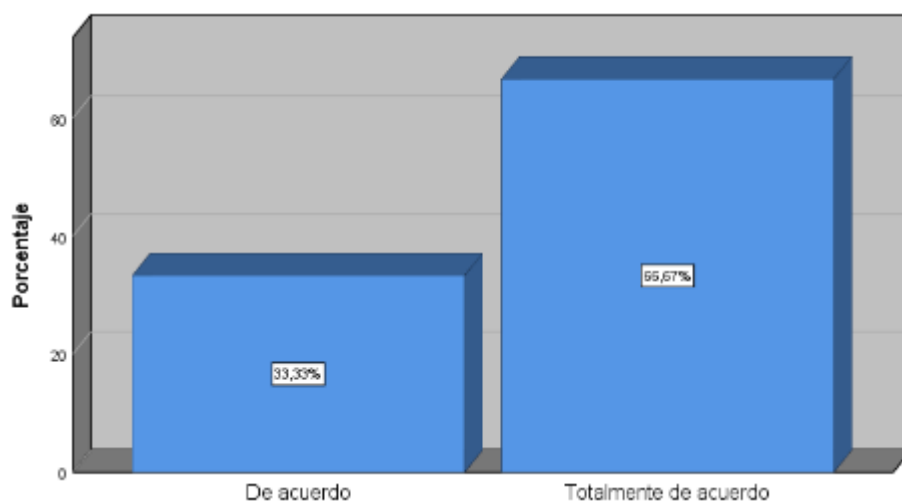
**Tabla 16**

*Opinión sobre si el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad del cónyuge propietario.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	21	33,3	33,3	33,3
	Totalmente de acuerdo	42	66,7	66,7	100,0
	<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 8**

*Porcentaje de Opinión sobre si el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad del cónyuge propietario.*



*Nota.* De la figura se aprecia que el 66,70% de los encuestados establecieron que están de totalmente de acuerdo que el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad registral del suelo de uno de los cónyuges.

#### **4.1.5 Dimensión: Inscripción Registral.**

##### **Resultado 9**

¿Considera Usted que es necesario la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges?

**Tabla 17**

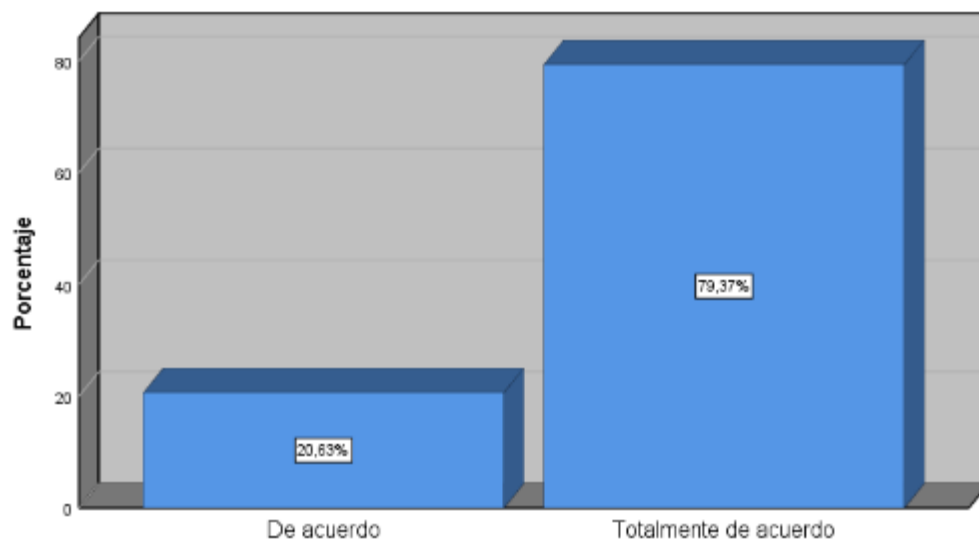
*Opinión sobre la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges.*

		<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje acumulado</b>
<b>Válido</b>	<b>De acuerdo</b>	13	20,6	20,6	20,6
	<b>Totalmente de acuerdo</b>	50	79,4	79,4	100,0
	<b>Total</b>	63	100,0	100,0	



**Figura 9**

*Porcentaje de opinión sobre la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges.*



*Nota.* De la figura se puede apreciar que el 79,40% de los encuestados consideran necesario la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges.

**Resultado 10**

¿Usted considera que el Tribunal Registral vulnera el Art. 310 del C.C al sostener que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal en terreno de propiedad de uno de los cónyuges, sin prueba alguna que la edificación se solventó con recursos de ambos?

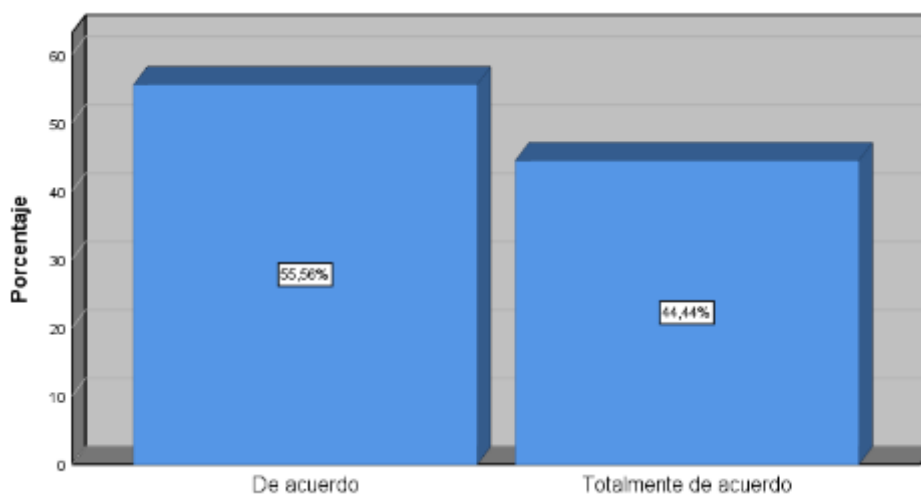
**Tabla 18**

*Opinión sobre que el Tribunal Registral vulnera el Art. 310 del C.C al sostener que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	<b>De acuerdo</b>	35	55,6	55,6	55,6
<b>Válido</b>	<b>Totalmente de acuerdo</b>	28	44,4	44,4	100,0
	<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 10**

*Porcentaje de opinión sobre la decisión del Tribunal Registral que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal.*



*Nota.* El 55,60% establecieron que el Tribunal Registral vulnera el Art. 310 del C.C al sostener que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal en terreno de propiedad de uno de los cónyuges, sin prueba alguna que la edificación se solventó con recursos de ambos.

#### 4.1.6 Dimensión: Seguridad Jurídica Registral.

##### Resultado 11

¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral infringe el artículo 70 de la Constitución Política al revertir la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social?

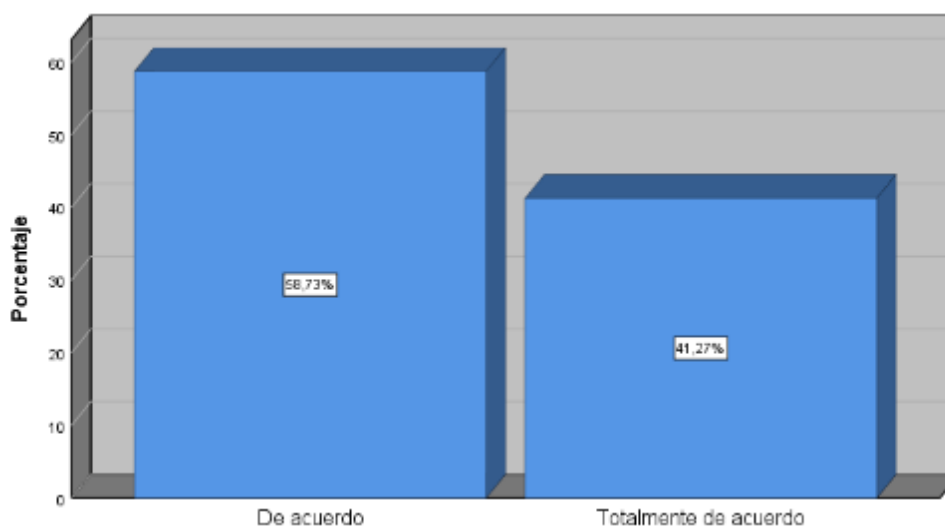
**Tabla 19**

*Opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral respecto a la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social.*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>De acuerdo</b>	37	58,7	58,7	58,7
<b>Válido Totalmente de acuerdo</b>	26	41,3	41,3	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

**Figura 11**

*Porcentaje de opinión sobre la interpretación del Tribunal Registral respecto a la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social.*



*Nota.* De la figura se puede evidenciar que el 58.73% de los encuestados establecieron que la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social, infringe el artículo 70 de la Constitución Política.

### **Resultado 12**

¿Usted considera que el precedente del Pleno CCXX respecto al art. 310 del C.C. y el Art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios omiten si en sede de calificación registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida regulada por Código Civil?

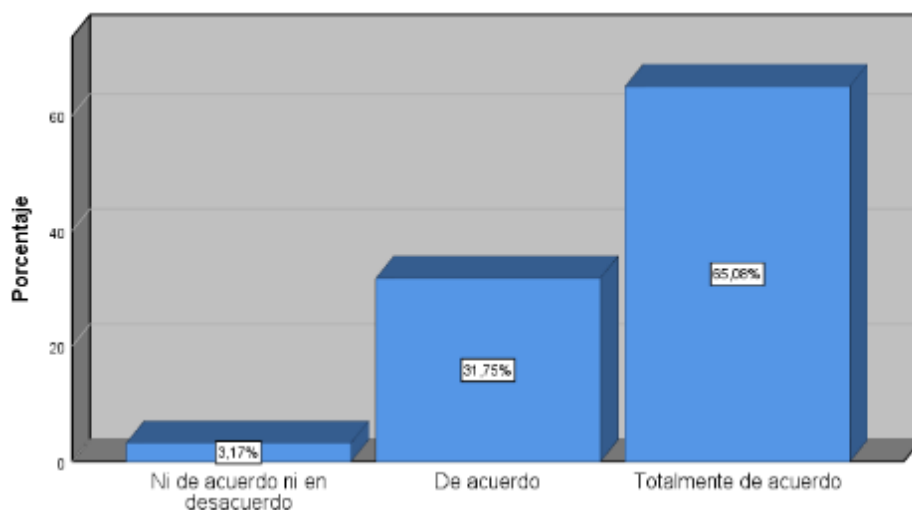
**Tabla 20**

*Opinión respecto a la omisión si en sede registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida.*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje acumulado</b>
<b>Ni de acuerdo ni en desacuerdo</b>	2	3,2	3,2	3,2
<b>De acuerdo</b>	20	31,7	31,7	34,9
<b>Totalmente de acuerdo</b>	41	65,1	65,1	100,0
<b>Total</b>	63	100,0	100,0	

## Figura 12

*Porcentaje de opinión respecto a la omisión si en sede registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida.*



*Nota.* Del gráfico se observa que el 65.10% de los encuestados establecieron que el precedente del Pleno CCXX respecto al art. 310 del C.C. y el Art. 79 del RIRP omitió si en sede registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida.

### 4.2 Contratación de hipótesis

El análisis estadístico Chi-cuadrado (Análisis inferencial), fue empleado en la prueba de hipótesis, por lo que se utilizó el Software SPSS 21.

### 4.2.1 Prueba de hipótesis general.

#### Formulación de hipótesis estadísticas

**Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):** La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo no incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

**Hipótesis alterna (H<sub>1</sub>):** La calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

**Tabla 21**

*Tabla cruzada Calificación de Bienes Sociales Sobre Suelo Privativo\* Criterio de inscripción Registral del de la fábrica social.*

		Criterio de inscripción registral de la fábrica social.		Total	
		De acuerdo	Totalmente de acuerdo		
Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo.		Recuento	12	3	15
	De acuerdo	Recuento esperado	3,6	11,4	15,0
		% del total	19,0%	4,8%	23,8%
			Recuento	3	45
	Totalmente de acuerdo	Recuento esperado	11,4	36,6	48,0
		% del total	4,8%	71,4%	76,2%
		Recuento	15	48	63
Total	Recuento esperado	15,0	48,0	63,0	
	% del total	23,8%	76,2%	100,0%	

**Tabla 22***Pruebas de chi-cuadrado.*

	<b>Valor</b>	<b>df</b>	<b>Significación asintótica (bilateral)</b>	<b>Significación exacta (bilateral)</b>	<b>Significación exacta (unilateral)</b>
Chi-cuadrado de Pearson	34,266 <sup>a</sup>	1	,000		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	30,321	1	,000		
Razón de verosimilitud	31,702	1	,000		
Prueba exacta de Fisher				,000	,000
Asociación lineal por lineal	33,722	1	,000		
N de casos válidos	63				

a. 1 casillas (25,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 3,57.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota.* Como el valor de significación asintónica bilateral es  $p=0.00 < 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

#### 4.2.2 Prueba de hipótesis específica 1

##### Formulación de hipótesis estadísticas

**Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):** La cesión invertida del bien social no incide de manera directa en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges

**Hipótesis alterna (H<sub>1</sub>):** La cesión inversa del bien social incide de manera directa en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges.

**Tabla 23**

*Tabla cruzada Cesión invertida\*Criterio de inscripción registral de la fábrica social.*

		Criterio de inscripción registral de la fábrica social.		Total	
		De acuerdo	Totalmente de acuerdo		
Accesión invertida	Recuento	6	5	11	
	De acuerdo	Recuento esperado	2,6	8,4	11,0
	% del total	9,5%	7,9%	17,5%	
	Totalmente de acuerdo	Recuento	9	43	52
	Recuento esperado	12,4	39,6	52,0	
	% del total	14,3%	68,3%	82,5%	
Total	Recuento	15	48	63	
	Recuento esperado	15,0	48,0	63,0	
	% del total	23,8%	76,2%	100,0%	



**Tabla 24***Pruebas de Chi-cuadrado*

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	6,940 <sup>a</sup>	1	,008		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	5,039	1	,025		
Razón de verosimilitud	6,084	1	,014		
Prueba exacta de Fisher				,016	,016
Asociación lineal por lineal	6,830	1	,009		
N de casos válidos	63				

a. 1 casillas (25,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 2,62.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota:* Como el valor de significación asintónica bilateral es  $p=0.025 < 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, la accesión invertida del bien social incide de manera directa en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges.

### 4.2.3 Prueba de hipótesis específica 2

#### Formulación de hipótesis estadísticas

**Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):** El dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral no incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social.

**Hipótesis alterna (H<sub>1</sub>):** El dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social.

#### Tabla 25

*Tabla cruzada Precedente 3 del II Pleno Registral\* Criterio de inscripción registral de la fábrica social.*

		Criterio de inscripción registral de la fábrica social.		Total	
		De acuerdo	Totalmente de acuerdo		
Precedente 3 del II Pleno Registral		Recuento	5	2	7
	De acuerdo	Recuento esperado	1,7	5,3	7,0
		% del total	7,9%	3,2%	11,1%
			Recuento	10	46
	Totalmente de acuerdo	Recuento esperado	13,3	42,7	56,0
		% del total	15,9%	73,0%	88,9%
		Recuento	15	48	63
Total	Recuento esperado	15,0	48,0	63,0	
	% del total	23,8%	76,2%	100,0%	

**Tabla 26***Pruebas de Chi-cuadrado.*

	<b>Valor</b>	<b>df</b>	<b>Significación asintótica (bilateral)</b>	<b>Significación exacta (bilateral)</b>	<b>Significación exacta (unilateral)</b>
Chi-cuadrado de Pearson	9,844 <sup>a</sup>	1	,002		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	7,112	1	,008		
Razón de verosimilitud	8,230	1	,004		
Prueba exacta de Fisher				,007	,007
Asociación lineal por lineal	9,688	1	,002		
N de casos válidos	63				

a. 1 casillas (25,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,67.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota:* Como el valor de significación asintónica bilateral es  $p=0.008 < 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, La derogatoria del precedente 3° del Pleno Registral incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social.

#### 4.2.4 Prueba de hipótesis específica 3

##### Formulación de hipótesis estadísticas

**Hipótesis nula (Ho):** El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública no favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo.

**Hipótesis alterna (H1):** El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo.

**Tabla 27**

*Tabla cruzada Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes\* Criterio de inscripción registral de la fábrica social.*

			Criterio de inscripción registral de la fábrica social.		Total
			De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes	De acuerdo	Recuento	8	6	14
		Recuento esperado	3,3	10,7	14,0
		% del total	12,7%	9,5%	22,2%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	7	42	49
		Recuento esperado	11,7	37,3	49,0
		% del total	11,1%	66,7%	77,8%
Total	Recuento	15	48	63	
	Recuento esperado	15,0	48,0	63,0	
	% del total	23,8%	76,2%	100,0%	

**Tabla 28***Pruebas de Chi-cuadrado*

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	11,025 <sup>a</sup>	1	,001		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	8,789	1	,003		
Razón de verosimilitud	9,845	1	,002		
Prueba exacta de Fisher				,002	,002
Asociación lineal por lineal	10,850	1	,001		
N de casos válidos	63				

a. 1 casillas (25,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 3,33.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota:* Como el valor de significación asintónica bilateral es  $p=0.003 < 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, el pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo.

## CAPÍTULO V. DISCUSIÓN

### 5.1 Discusión de resultados

Basándonos en los resultados alcanzados, validamos la hipótesis general. En efecto, la influencia directa de la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social, fue establecida mediante un análisis estadístico Chi-Cuadrado-SPSS. Se observó una fuerte relación causa-efecto entre las variables. Los resultados revelaron que el 76,20% de los encuestados afirmaron que la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo incide de manera directa en el criterio de inscripción registral de la fábrica social.

Respecto a la primera hipótesis específica: La accesión invertida del bien social incide directamente en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los cónyuges, ya que el 74.60 % de los encuestados establecieron que consideran excesivo que a nivel registral se pretenda transformar la propiedad del suelo de uno de los cónyuges a un bien social, bajo la interpretación de la accesión invertida y mediante la inscripción de la fábrica social, este resultado guarda relación con lo que manifiesta Garatuza (2021) al sostener que no existe un mandato explícito para transformar la calidad del suelo para convertirlo en bien social, considerando que esta posición afectaría el derecho de propiedad; y el 55.60 % establecieron que la accesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible suficiente que determine que la edificación se realizó con el aporte económico de ambos cónyuges, así también, Muro & Torres (2020) señala que la norma no es clara en determinar en qué momento se produce la conversión del bien propio a social; este resultado está ligado con lo que sostiene Solís & Villalobos (2021) quienes manifiestan que la accesión invertida establecida en el segundo párrafo del artículo 310 del CC., exige que dicho supuesto se produce cuando el caudal social costó el total de la edificación, por ende la normatividad vigente no estaría siendo aplicada

idóneamente. Lo formulado es compatible con lo establecido en la presente investigación, no estando de acuerdo con Cornejo (1991) quien indica que la accesión invertida se aparta de la regla general, y que esto sucede, porque es más asequible que el titular del edificio pague el valor del terreno, y no al revés, debido al elevado valor de la edificación respecto al suelo.

Respecto a la segunda hipótesis específica: El dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral incide de manera eficiente en la inscripción registral del bien social, el 68.3 % de los encuestados establecieron que están totalmente de acuerdo que el dejar sin efecto el tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los cónyuges, ya que su vigente aplicación impide a los cónyuges la posibilidad de demostrar la condición privativa o social de un bien durante la existencia de la sociedad conyugal; este resultado guarda relación con lo manifestado por Santillán (2021) quien sostiene que en el ordenamiento español las reglas de gestión de los bienes sociales, permite que los consortes puedan celebrar acuerdos a fin de establecer la naturaleza de los bienes; y el 69,80 % establecieron que están totalmente de acuerdo que en Sede Registral es posible acreditar la condición del bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal; éstos resultados guardan relación con lo que sostienen Santillán (2021) quien afirma que la vigencia del Precedente 3° del II Pleno Registral impide que los cónyuges tengan la posibilidad de demostrar la condición privativa o social de la edificación construida en terreno privativo. Lo expresado es congruente con lo establecido en el presente estudio.

La tercera hipótesis específica: El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece de manera positiva la seguridad jurídica registral del suelo, el 58,70 % de los encuestados establecieron que consideran jurídicamente viable que, mediante pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de

bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública, se proceda con la accesión invertida contemplada en el párrafo segundo del artículo 310 del Código Civil; y el 66,70% de los encuestados consideran eficaz que mediante escritura pública, ambos cónyuges tengan la capacidad de establecer si la edificación tiene carácter ganancial o privativo, para que sirva como prueba admisible en el procedimiento administrativo especial registral, los resultados se relacionan con la afirmación de Santillán (2020) sobre la posibilidad de que ambos cónyuges suscriban un pacto de atribución ganancial o privativo de bienes, en sus propios bienes. Por lo tanto, el reconocimiento del carácter social de la edificación a través de un instrumento público inscrito en el Registro Público, sería la única prueba admisible. Esta afirmación coincide con lo establecido en el presente estudio de investigación.

En concreto la investigación ha demostrado que existió una alta relación causa-efecto entre la calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al el criterio de inscripción registral de la fábrica social, corroborándose así todas las hipótesis planteadas. En efecto, se sugiere a los siguientes investigadores considerar los resultados arribados durante la investigación.



## CAPÍTULO VI. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

### 6.1 Conclusiones.

1. Actualmente, la interpretación del artículo 310 del Código Civil para calificar de bienes sociales sobre suelo privativo no se está aplicando como se establece. Esto tiene un impacto en el criterio de inscripción registral de la edificación como bien social, ya que en el ámbito registral se estaría produciendo una modificación patrimonial en beneficio de la comunidad de gananciales. Esto se logra mediante la transferencia de titularidad del inmueble en su totalidad, a través de la inscripción registral de la declaración de la edificación y con la sola presentación del acta de matrimonio. Estos hallazgos fueron respaldados por el 74,60% de los encuestados, quienes indicaron tener ese propósito.
2. La accesión invertida del bien social sí incide en la vulneración del derecho de propiedad de uno de los consortes. Esto se debe a la interpretación del Tribunal Registral, que sostiene que basta con que la construcción se haya realizado durante la vigencia de la sociedad conyugal, sin necesidad de demostrar que se llevó a cabo con los recursos económicos de ambos cónyuges. Esta interpretación contradice el artículo 310 del Código Civil, que establece que la accesión invertida ocurre cuando la construcción se realiza con recursos de la sociedad conyugal, no simplemente por estar vigente la sociedad de gananciales. Esto resulta en una vulneración del derecho de propiedad del cónyuge propietario del terreno, ya que a nivel registral se estaría transfiriendo la propiedad del terreno a favor de la sociedad de gananciales sin justificación., conforme se ha evidenciado en los resultados, donde el 55,60 % de los participantes establecieron que están de acuerdo que la accesión invertida

debería aplicarse previa prueba admisible suficiente que determine que la edificación se construyó con dinero social.

3. El dejar sin efecto el Precedente 3° del II Pleno Registral incidiría de manera eficiente en la inscripción registral del bien social, toda vez que, brindaría a los cónyuges la posibilidad de demostrar el carácter privativo o social del bien, resultante de edificar con dinero social en suelo propio de uno de los cónyuges,– a través, de la única prueba admisible permitida en el procedimiento registral requerido por el artículo 2010 del Código Civil–, esto es mediante la declaración de ambos cónyuges contenida en una escritura pública, sin embargo, dicho supuesto no es posible porque el precedente mencionado, le niega el valor a dicha declaración, donde el 68.3 % de los encuestados establecieron que están totalmente de acuerdo que la derogatoria del tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los cónyuges, así mismo, el 69,80 % establecieron que están totalmente de acuerdo que en Sede Registral es posible acreditar la condición del bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal.
  
4. El pacto de atribución ganancial o privativo de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública favorece la seguridad jurídica registral del suelo, toda vez, que la limitación de contratar entre sí no ingresaría al ámbito de los bienes propios, por tanto, no existiría impedimento para que los cónyuges mediante el mutuo acuerdo atribuyan el carácter social a un bien propio, bajo la modalidad de aportación al patrimonio social, que no se encuentra prohibida en el ordenamiento peruano, por lo que el reconocimiento del carácter social de la edificación vía instrumento

público inscrito en el Registro Público, sería la única prueba admisible en el procedimiento administrativo registral.

## **6.2 Recomendaciones**

1. Sugerir que se establezca la necesaria intervención de ambos cónyuges al momento de inscribir la fábrica, toda vez que, a nivel registral al producirse la modificación patrimonial del suelo, se generaría controversia respecto al dominio.
2. Examinar la exactitud de la afirmación realizada por el CCXX Pleno Registral, en la que se establece que la modificación patrimonial del bien no se aplica en situaciones de ampliación, modificación, remodelación, entre otros; sin aclarar si dichas ampliaciones serán consideradas bienes propios.
3. Analizar que la accesión invertida opere en edificaciones que cumplan la función de hogar conyugal.
4. Sugerir la aplicación del pacto de atribución ganancial o privativo de bienes, cuando los esposales optan por adquirir bienes inmuebles bajo la modalidad de compra a plazos; y posteriormente, se cancela con caudal de la sociedad de ganancialidades.

## REFERENCIAS

### 5.1 Fuentes bibliográficas

- Aguilar, B. (2019). *Regímenes patrimoniales del matrimonio*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Amado, E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario. Doctrina, jurisprudencia, modelos*. (2018 ed., Vol. 1). (Legales, Ed.) Lima, Perú.
- Arranz, M. (2020). *Los bienes privativos en la sociedad de gananciales*. Valladolid.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Buenos Aires: Cátedra de Cultura Jurídica.
- Cabanellas, G. (1981). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Carrasco, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984*. . Diario Oficial El Peruano del 25 de junio de 1984. Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones\\_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf](http://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf)
- Código Civil Español. (1889). *Comisión General de Codificación vía Real Decreto de 24 de julio de 1889*. España.
- Código Civile. (1942). *Regio Decreto*. Italia.
- Cornejo, H. (1991). *Derecho familiar peruano* (8 ed.). Editorial Rocarme.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2018). *Casación N° 4640-2018-Arequipa. Sala Civil Permanente*. El Peruano. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/03/Casacion-4640-2018-Arequipa-LP.pdf>
- Flores, J., & Guerra, W. (2018). “Constituye bien social lo construido sobre un bien propio Casación N.º38-2016-Lima” de la Universidad Científica del Perú . Loreto.
- Gama, G. (2001). *Derechos Reales*. Sao Paulo: Atlas.
- Gonzales, G. (2015). *Derecho de propiedad y expropiación. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. Lima: La Gaceta Jurídica.
- González, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial* (5 ed., Vol. 1). Lima: Jurista Editores.
- González, N. (2012). *Derecho civil Patrimonial. Derechos Reales*. Lima: Jurista.
- Hernandez, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación: Las Rutas Cuantitativa, Cualitativa y Mixta*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Hernandez, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación: Las Rutas Cuantitativa, Cualitativa y Mixta*. México: Mc Graw Hill.
- Hernandez, S., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Huanca, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales: Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad, derecho y cambio social. *Derecho y cambio social*, 25.
- Ley. (1966). *Decreto Lei N° 47 344*. Portugal.

- Muro, M., & Torres, M. (2020). *Código Civil Comentado - Derecho de Familia (Primera parte)* (Vol. 2). Gaceta Jurídica.
- Quispe, D. (2020). *Código Civil Comentado* (Vol. 2). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Registral, T. (1999). *Resolución 239-99-ORC/TR*.
- República Federal de Alemania. (1900). *Código Civil Alemán*.
- Rubio, D. (2020). En *Manual de procedimientos registrales*. Gaceta Jurídica.
- Salvat, R. (1932). *Tratado de Derecho civil argentino* (Vol. 1). Buenos Aires, Argentina: Librería y Casa Editora de Jesús Mendez.
- Santillan, R. (2020). *Disposición de Bienes en la sociedad de gananciales*. Lima: Palestra.
- Santillan, R. (2021). *La legitimación de los cónyuges para disponer de los bienes comunes bajo régimen de sociedad de gananciales en el Derecho peruano. Estudio comparado con el derecho español*. Zaragoza.
- Schreiber, M. (1997). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984* (Vols. 7- Derecho de Familia). Lima: Gaceta Jurídica.
- Sunarp. (2012). *Resolución N° 126-2012-Sunarp-SN. "Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros"*. Diario Oficial El Peruano del 18 de mayo de 2012. Obtenido de Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros.
- Sunarp. (2013). *Resolución N°540-2003-SUNARP/SN, Reglamento de inscripciones del Registro de Predios*. El Peruano. Obtenido de <https://faolex.fao.org/docs/pdf/per62054.pdf>
- Sunarp. (2014). *CXXI Pleno Registral*. Lima: El Peruano. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398739/CXXI-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476482>
- Sunarp. (2014). *Precedentes de Observancia Obligatoria*. SUNARP.
- Sunarp. (2022). *Resolución N°082-2022-Sunarp/PT*. El Peruano.
- Sunarp. (2022). *Resolución N°3280-2019-SUNARP-TR*. El Peruano.
- Tribunal Registral . (2005). *Resolución N°115-2005-SUNARP-TR-L*.
- Tribunal Registral. (2002). *Resolución 003-2002-ORLC-TR* . En P. Registral. Lima.
- Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.° 153-2022-SUNARP-TR*.
- TUO de la Ley 29090. (2017). TUO de la Ley 29090 Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones del 28 de febrero del 2017.
- Vásquez, A. (2005). *Derechos Reales. Propiedad-Coopropiedad-Usufructo-Superficie-Servidumbre* (Vol. 2). Lima: San Marcos.
- Vilchez, C. (2018). *Comentario al Reglamento de Inscripciones del registro de predios*. Lima: Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

## 5.2 Fuentes hemerográficas

- Ballarín, A. (31 de mayo de 1950). "Edificación sobre suelo parcialmente ajeno". Nota a la STS de 31 de mayo de 1949. *Anuario de Derecho Civil. Numero III*.
- De la Plaza, M. (1947). "Construcciones en suelo ajeno". *Revista de Derecho Privado*, 442.
- Fernandez, C. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Revista Themis*.
- Garatuza, J. (24 de marzo de 2021). "Edificación social sobre terreno propio de uno de los cónyuges: Problemática derivada del régimen patrimonial del matrimonio: A propósito del caso de la declaración de bien propio (Casación N°4640-2018-Arequipa)". *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 151-172.
- García, M. P. (2000). "Construcción exralimitada con mala fe del constructor. Comentario a la sentencia del TS (Sala 1ª), de 27 de enero de 2000. *Anuario de Derecho Civil. Tomo LIII, Fascículo IV*, 1663.
- Gonzales, G. (2015). Derecho de propiedad y expropiación. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo. Lima: La Gaceta Jurídica.
- Gutierrez, A., & Monje, O. (2013). La atribución voluntaria de ganancialidad en el régimen económico matrimonial de comunicación foral de bienes. *Academia Vasca de Derecho*, 147-167.
- Hernandez, C. (1972). La accesión invertida. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(2), 744.
- Huanca, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales: Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad, derecho y cambio social. *Derecho y cambio social*, 25.
- Mejorada, M. (2020). "Declaratoria de fábrica como acto de administración, disposición o adquisición". *Revista La Ley*.
- Muro, M., & Torres, M. (2020). *Código Civil Comentado - Derecho de Familia (Primera parte)* (Vol. 2). Gaceta Jurídica.
- Pesantes, D. (2022). construcción realizada con caudal social sobre terreno de uno de los cónyuges. *En diálogo con la Jurisprudencia: Jurisprudencia Civil y Procesal Civil*, 59-72.
- Pozo, J. (31 de octubre de 2020). *Fábrica Social sobre bien Propio. A propósito de un precedente del Tribunal Registral*. Obtenido de La Ley.
- Rodriguez, J. (2006). Los bienes sociales dentro del matrimonio. *Revista Doctoral ANTICUNMY de la Escuela de Posgrado de la Universidad Católica del Santa María-Cusco*(1), 25-28.
- Santillan, R. (2021). *La legitimación de los cónyuges para disponer de los bienes comunes bajo régimen de sociedad de gananciales en el Derecho peruano. Estudio comparado con el derecho español*. Zaragoza.
- Sconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina. *Revista de derecho privado*.
- Solís, M., & Villalobos, V. (28 de 01 de 2021). "Edificación sobre suelo propio a costa del caudal social: Análisis al CCXX Pleno del Tribunal Registral". *Gaceta Civil & Procesal Civil*.

### 5.3 Fuentes electrónicas

- Cerdeira, G. (2009). "Las construcciones extralimitadas en el derecho español: luces y sombras de la Jursiprudencia en materia de accesión invertida". *Revista Doctrinal Aranzadi*(8). Obtenido de <https://idus.us.es/handle/11441/77957>
- Edificaciones Inmobiliarias. (2021). *Título de propiedad Sunarp: ¿Qué es y cómo tramitarlo?* Obtenido de <https://ei.com.pe/noticia/cuales-son-los-requisitos-para-el-titulo-de-propiedad-sunarp/#:~:text=Este%20es%20un%20documento%20que,medio%20de%20un%20notario%20p%C3%BAblico>.
- Helfer, M. (2020). "La declaratoria de fábrica acto de disposición o acto de administración. Referencia al Primer Precedente de Observancia Obligatoria por el Pleno 220". Lima. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18976>
- Martínez, J. (2016). *Actuación Notarial y Registral en la Escritura de Declaración de Obra nueva*. Madrid, España: Dykinson S.L. Obtenido de <https://vlex.es/vid/caracter-privativo-ganancial-edificaciones-638268805>
- Ortega, C. (2021). "El VII Pleno Casatorio y el Dualismo del Tercero Registral: Una aproximación jurisprudencial a la tesis monista", para optar la Segunda Especialidad en derecho registral de la PUCP. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18980>
- Ortega, P. (2019). *La accesión invertida. Tesis de Pregrado*. Obtenido de [https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/38600/TFG-D\\_00906.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/38600/TFG-D_00906.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Parejo, G. (2018). *La construcción en suelo ajeno (accesión invertida) y las diferencias jurídicas con la accesión normal*. Obtenido de UNIR: <https://www.unir.net/derecho/revista/la-construccion-en-suelo-ajeno-accesion-invertida-y-las-diferencias-juridicas-con-la-accesion-normal/>
- Pinedo, K. (2021). *Informe Jurídico sobre la Resolución No. 3280-2019-SUNARP-TR-L, para optar el título de abogada, en la Pontificia Universidad Católica del Perú*. Obtenido de <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/2659696>
- RAE. (2001). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 02 de noviembre de 2021, de <https://dle.rae.es/>
- Rams, J. (1985). Las accesiones en la sociedad de gananciales. *Anuario de derecho civil*, XXXVIII(2), 401-414. Obtenido de <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/issue/view/904/319>
- Registro de Predio Guayaquil. (2021). *Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil*. Recuperado el 04 de noviembre de 2021, de <file:///C:/Users/Usuario/Desktop/diccionario-juridico-notarialy-registral-2014.pdf>
- Rodriguez, J. (2006). Los bienes sociales dentro del matrimonio. *Revista Doctoral ANTICUNMY de la Escuela de Posgrado de la Universidad Católica del Santa María-Cusco*(1), 25-28.
- Sánchez, A. (2017). *La accesión invertida: Problemática de la conocida construcción extralimitada*. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/189134892.pdf>

- Santillán, R. (2020). Atribución voluntaria de ganancialidad Vs. Prueba de la privatividad de los bienes: ámbito y efectos. comentario a la STS de España N.º 295/2019, 27 de mayo (RJ 2019,2143=. *Revista Boliviana de Derecho*(30), 732-745. Obtenido de <https://zaguan.unizar.es/record/89603>
- Sunarp. (2021). *Glosario de términos registrales*. Recuperado el 08 de noviembre de 2021, de [https://wikiregistralsunarp.gob.pe/Glosario\\_de\\_t%C3%A9rminos\\_registrales](https://wikiregistralsunarp.gob.pe/Glosario_de_t%C3%A9rminos_registrales)
- Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema Registral Peruano. *Revista PUCP*. Recuperado el 5 de noviembre de 2021, de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>



## ANEXOS

## Anexo 01. Juicio de Expertos

## Informe de Opinión de Expertos 1



*Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión*  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO****INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTO****I. DATOS GENERALES:**

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Charlie Carrasco Salazar.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- 1.3. Especialidad del validador: Especialista en Metodología de la investigación.
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: "Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho - 2022"
- 1.6. Autor del instrumento: Eveling Patricia Espinoza Núñez

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41- 60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%



II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable (I y D):

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: 01/02/2023

  
Firma del Español Informante  
CHARRASCO SALAZAR  
ABOGADO  
CALN 10698

## Informe de Opinión de Expertos 2



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



### FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTO

##### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: M(o). Guillermo Carrasco Castro
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- 1.3. Especialidad del validador: Especialista en Derecho civil.
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: "Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho – 2022"
- 1.6. Autor del instrumento: Eveling Patricia Espinoza Núñez.

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41- 60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%



## II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable (I y D):

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

## IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

## V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: *Huacho, 14 de febrero 2023*

  
GUILBERMO CARRASCO CASTRO

DNI: N° 03677544

Firma del examen: 994925501

*Guillermo  
Carrasco  
Castro*

## Informe de Opinión de Expertos 3



*Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión*  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



### FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTO

##### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: M(o). Javier Clemente Cabanillas Sulca.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- 1.3. Especialidad del validador: Especialista en Derecho civil.
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: "Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al criterio de inscripción registral de la fábrica social, Huacho – 2022"
- 1.6. Autor del instrumento: Evcling Patricia Espinoza Núñez

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41- 60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.				✓	
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.				✓	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.				✓	
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.				✓	
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.				✓	
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos				✓	
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.				✓	
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.				✓	
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.				✓	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN					✓	



II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable (1 y D):

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		

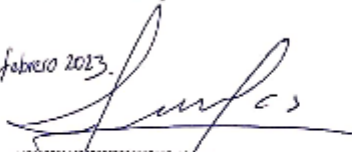
La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Huarato, 06 de febrero 2023.

  
.....  
Javier C. Cabanillas Sotillo  
DOCENTE  
Firma del experto informante

## Anexo 02. Instrumento – Cuestionario de encuesta

### UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

#### Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

#### Escala de Medición de la Calificación de Bienes sociales frente a la inscripción de la fábrica social

Autora: Patricia (2022)

#### PRESENTACIÓN

Buenos días/tardes estimado participante.

La presente encuesta tiene como finalidad recopilar datos acerca de la “Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo frente al Criterio de inscripción registral de la fábrica social.”. Se le agradecerá que las preguntas señaladas sean respondidas con toda sinceridad y veracidad posible.

#### *INSTRUCCIONES*

Marque con un (x) la alternativa que usted crea conveniente, se le recomienda responde con la mayor sinceridad posible. Las alternativas son: Totalmente de acuerdo (5) - De acuerdo (4) - Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3) - En desacuerdo (2) - Totalmente en desacuerdo (1).

Nº	VARIABLE INDEPENDIENTE: Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo.	ESCALA				
		1	2	3	4	5
<b>DIMENSIÓN N° 01: Adesión invertida</b>						
1	¿Usted considera excesivo que a nivel registral bajo la interpretación de la adesión invertida y mediante la inscripción de la fábrica social se pretenda transformar la propiedad del suelo de uno de los cónyuges a un bien social?					
2	¿Usted considera que la adesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible suficiente que determine que la edificación se realizó con el aporte económico de ambos cónyuges?					
<b>DIMENSIÓN N° 02: Precedente 3 del II Pleno Registral</b>						
3	¿Usted cree que al dejar sin efecto el tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los cónyuges, ya que su aplicación impide a los cónyuges la posibilidad de demostrar la condición privativa o social de un bien durante la vigencia de la sociedad conyugal?					
4	¿Considera Usted que en Sede Registral es posible acreditar la condición de bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal?					
<b>DIMENSIÓN N° 03: Pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes</b>						
5	¿Usted considera jurídicamente viable que, mediante pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes suscrita por ambos cónyuges vía escritura pública, se proceda con la adesión invertida establecida en el segundo párrafo del artículo 310 del C.C.?					

N°	VARIABLE INDEPENDIENTE: Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo.	ESCALA				
		1	2	3	4	5
6	¿Usted considera eficaz que mediante escritura pública ambos cónyuges determinen el carácter ganancial o privativo de la edificación, para que sirva como prueba admisible en el procedimiento administrativo especial registral?					

N°	VARIABLE DEPENDIENTE: Criterio de inscripción registral de la fábrica social.	ESCALA				
		1	2	3	4	5
<b>DIMENSIÓN N° 01: Derecho de propiedad</b>						
7	¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, –que sin prueba alguna extiende el dominio de la fábrica social hacia el suelo–, menoscaba el derecho de propiedad del titular?					
8	¿Usted cree que el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad registral del suelo de uno de los cónyuges?					
<b>DIMENSIÓN N° 02: Inscripción Registral</b>						
9	¿Considera Usted que es necesario la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges?					
10	¿Usted considera que el Tribunal Registral vulnera el Art. 310 del C.C al sostener que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vigencia de la sociedad conyugal en terreno de propiedad de uno de los cónyuges, sin prueba alguna que la edificación se solventó con recursos de ambos?					
<b>DIMENSIÓN N° 03: Seguridad Jurídica Registral</b>						
11	¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral infringe el artículo 70 de la Constitución Política al revertir la titularidad registral del suelo mediante la inscripción registral de la fábrica social?					
12	¿Usted considera que el precedente del Pleno CCXX respecto al artículo 310 del Código Civil y el Art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios omiten si en sede de calificación registral es posible apreciar los presupuestos de la accesión invertida regulada por Código Civil?					



## Anexo 03. Base de datos

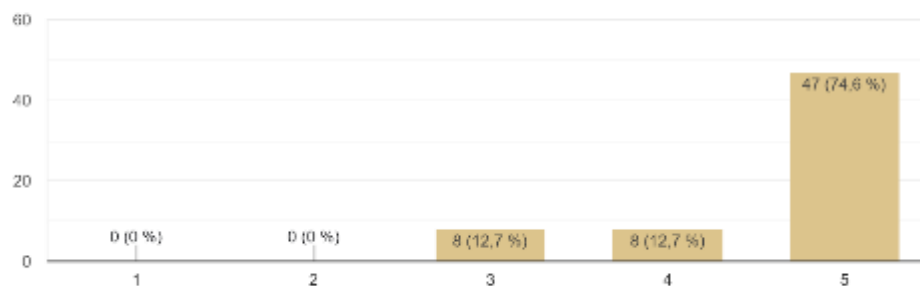
Calificación de bienes sociales sobre suelo privado						Criterio de Inscripción registral de la fábrica social					
Accesión invertida		Precedente 3 del II Pleno Registral		Pacto de atribución de ganancialidad		Derecho de propiedad		Inscripción registral		Seguridad jurídica registral	
P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12
5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5
4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5
5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	4	5
5	5	4	4	5	5	5	5	5	4	5	4
3	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5
4	5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	4
5	4	5	4	4	5	5	4	5	4	4	5
3	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5
5	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	4
5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	4
4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	5
5	4	4	5	5	4	5	4	4	5	5	4
3	4	5	5	4	5	5	4	5	4	4	5
5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	4	4
5	4	4	5	4	5	5	4	5	5	4	5
5	5	5	4	5	5	4	5	5	5	5	4
3	4	5	5	4	5	5	4	5	4	4	5
5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	5
5	4	4	5	4	5	5	4	4	5	4	5
5	4	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4
5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5
5	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	5



Calificación de bienes sociales sobre suelo privativo						Criterio de Inscripción registral de la fábrica social					
Accesión invertida		Precedente 3 del II Pleno Registral		Pacto de atribución de ganancialidad		Derecho de propiedad		Inscripción registral		Seguridad jurídica registral	
P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12
5	4	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4
5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4
5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	4	4
4	5	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5
5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	4	3
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	4	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4
5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4
5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	4	4
4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5
5	5	5	4	5	4	5	5	5	4	5	3
5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	5

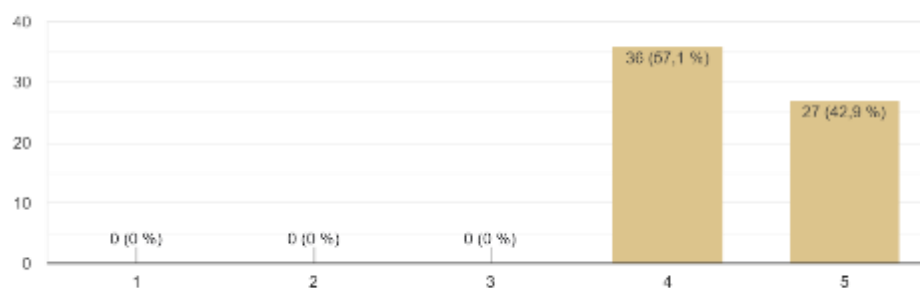
Pregunta 1: ¿Usted considera excesivo que a nivel registral bajo la interpretación de la accesión invertida y mediante la inscripción de la fábrica so... del suelo de uno de los cónyuges a un bien social?

63 respuestas



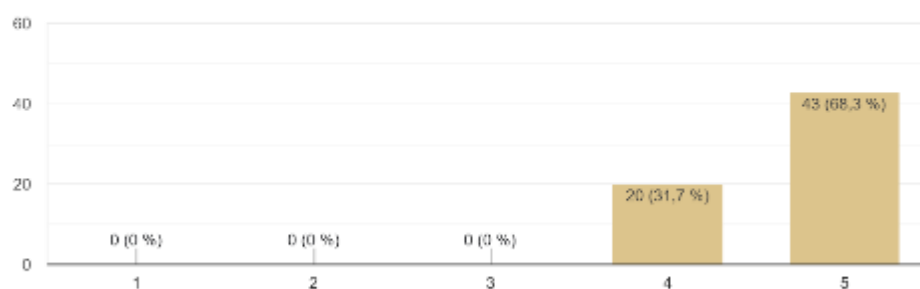
Pregunta 2: ¿Usted considera que la accesión invertida debería aplicarse previa prueba admisible suficiente que determine que la edificación se realizó con el aporte económico de ambos cónyuges?

63 respuestas



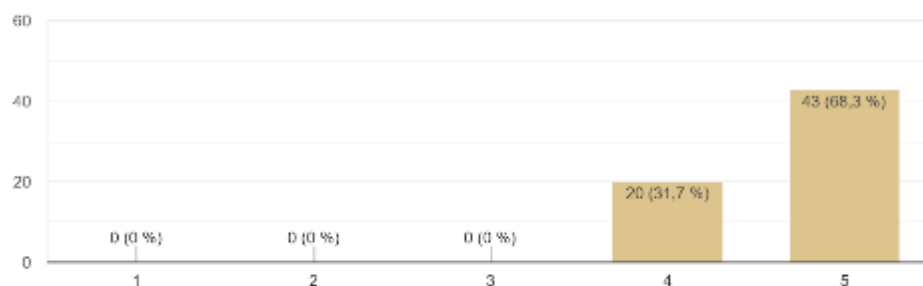
Pregunta 3: ¿Usted cree que el dejar sin efecto al tercer precedente del II Pleno Registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad de uno de los...ien durante la vigencia de la sociedad conyugal?

63 respuestas



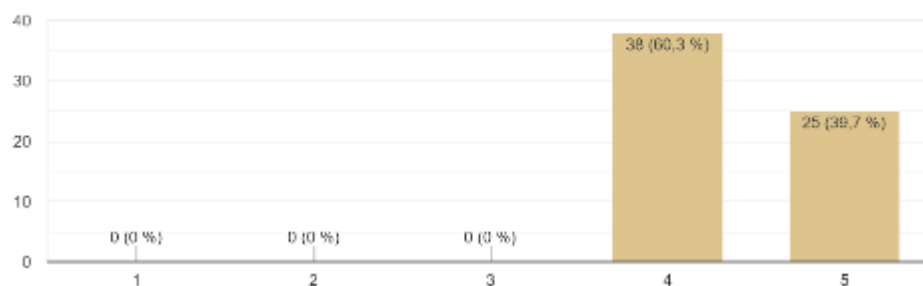
Pregunta 4: ¿Considera Usted que en Sede Registral es posible acreditar la condición de bien social o propio de la edificación ya vigente la sociedad conyugal?

63 respuestas



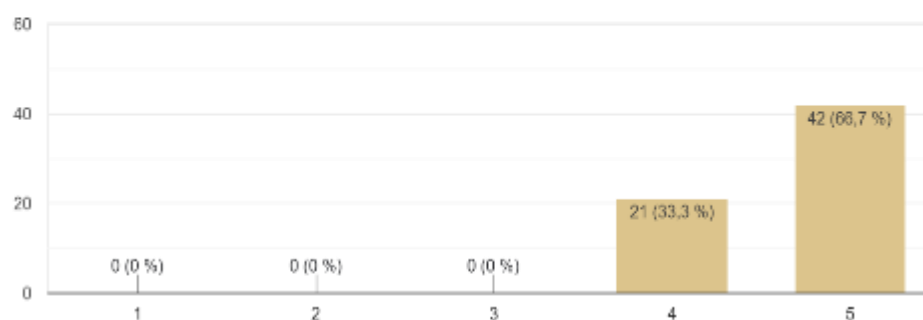
Pregunta 5: ¿Usted considera jurídicamente viable que, mediante pacto de atribución de ganancialidad o privatividad de bienes suscrita por ...a en el segundo párrafo del artículo 310 del C.C.?

63 respuestas



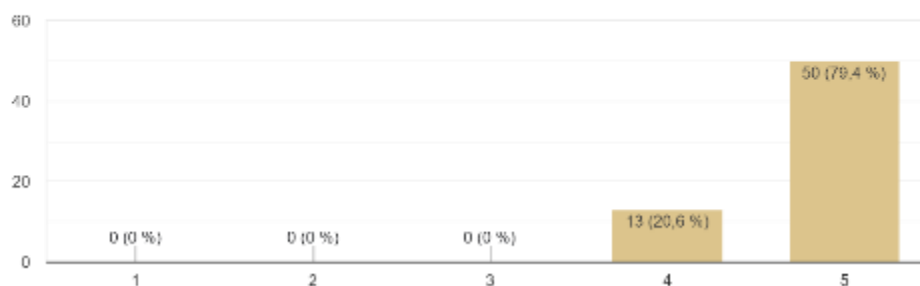
Pregunta 6: ¿Usted considera eficaz que mediante escritura pública ambos cónyuges determinen el carácter ganancial o privativo de la edificación, par... el procedimiento administrativo especial registral?

63 respuestas



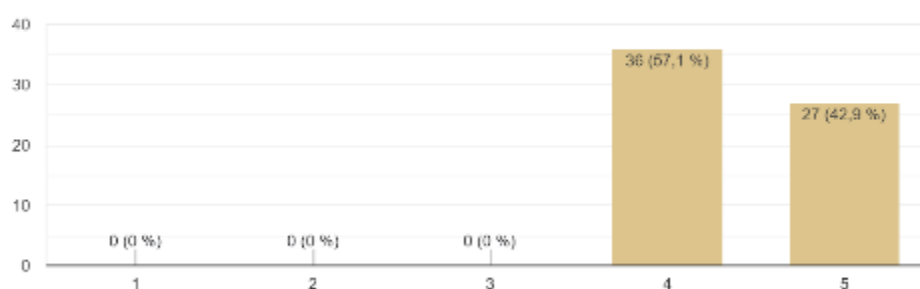
Pregunta 7: ¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil, –que sin prueba algu...–, menoscaba el derecho de propiedad del titular?

63 respuestas



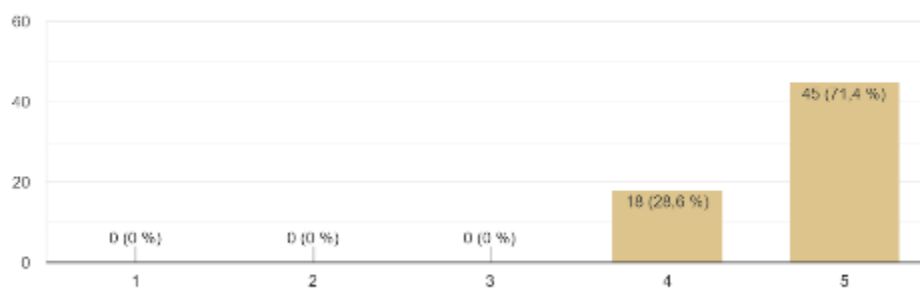
Pregunta 8: ¿Usted cree que el criterio de inscripción de la fábrica social establecido por la SUNARP vulnera la titularidad registral del suelo de uno de los cónyuges?

63 respuestas



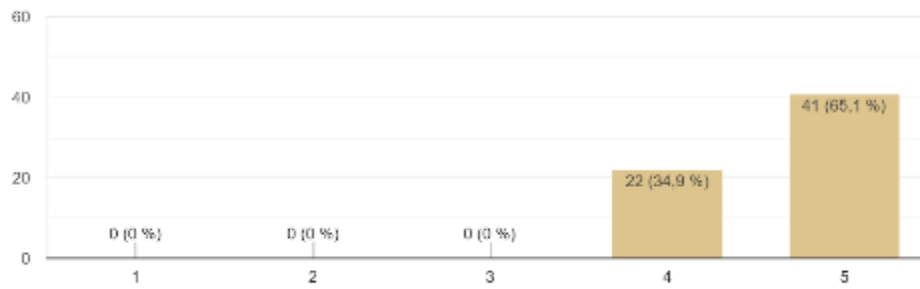
Pregunta 9: ¿Considera Ud. que es necesario la intervención de ambos cónyuges en la inscripción de la declaratoria de fábrica en suelo propio de uno de los cónyuges?

63 respuestas



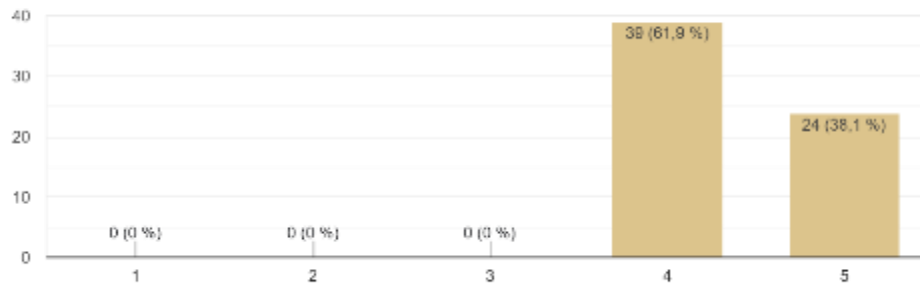
Pregunta 10: ¿Ud. está de acuerdo que el Tribunal Registral sostenga que la accesión invertida se produce solo por haberse construido durante la vig...a edificación se solventó con recursos de ambos?

63 respuestas



Pregunta 11: ¿Usted considera que la interpretación del Tribunal Registral respecto a la reversión de la titularidad registral del suelo mediante la inscrip... infringe el artículo 70 de la Constitución Política?

63 respuestas



Pregunta 12: ¿Usted considera que el precedente del Pleno CCXX respecto al artículo 310 del Código Civil y el Art. 79 del Reglamento de Inscripc...e la accesión invertida regulada por Código Civil?

63 respuestas

