

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Informe Jurídico sobre Resolución N° 1567-2020-SUNARP-TR-L

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de Abogada

Autor

Andrea Antoanne Vasquez Tineo

Revisor

Jorge Antonio Martin Ortiz Pasco

Lima, 2021

RESUMEN

El presente informe analiza la Resolución N° 1567-2020-SUNARP-TR-L, en relación a los efectos jurídicos de la inscripción del reconocimiento y cese de la unión de hecho en el Registro Personal, sobre los bienes sociales que fueron adquiridos durante ese periodo. Así mismo, se cuestionará la decisión del Tribunal Registral sobre la calificación registral en el caso en concreto. Finalmente, llegaré a la conclusión de que un mejor análisis por parte del Tribunal evitaría perjuicios irreparables sobre los derechos patrimoniales a los ex concubinos.

Palabras claves: unión de hecho, reconocimiento y cese de la unión de hecho, bienes sociales, derechos patrimoniales, principios registrales.



ABSTRACT

This report analyzes Resolution No. 1567-2020-SUNARP-TR-L, in relation to the legal effects of the registration of the recognition and termination of the common law partnership in the Personal Registry, on the common property that were acquired during that period. Likewise, the decision of the Registry Court on the registry qualification in the specific case will be questioned. Finally, I will come to the conclusion that a better analysis by the Court would avoid irreparable damage to the economic rights of former partners.

Keywords: common law partnership, recognition and termination of de common law partnership, common property, property rights, registry principles.



INDICE ANALÍTICO

INTRODUCCIÓN.....	5
JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	6
1. HECHOS.....	7
2. Marco Jurídico Aplicable:.....	8
3. Problemas jurídicos de la Resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L.....	9
3.1. ¿Los bienes adquiridos durante la unión de hecho son bienes sociales?.....	9
3.1.1. La Unión de hecho en el ordenamiento peruano.....	9
3.1.2. Reconocimiento judicial y notarial de la unión de hecho	13
3.1.3. Bienes sociales de la Unión de hecho: comunidad de bienes	15
3.2. ¿El acceso al registro público del reconocimiento de la unión de hecho es un presupuesto para una mayor cautela a los derechos patrimoniales de los concubinos y de terceros contratantes?.....	20
3.2.1. Principios registrales:	20
3.2.2. Importancia de inscribir las uniones de hecho en el Registro Personal	25
3.2.3. El registro de Propiedad Inmueble y los aspectos jurídicos patrimoniales de las uniones de hecho.....	27
3.3. ¿Las instancias registrales deben reputar que los bienes adquiridos durante la unión de hecho por uno de los integrantes de dicha unión son bienes sociales?	30
3.3.1. La calificación registral en el caso planteado	30
3.3.2. Directiva N.º 003-2015-SUNARP: Alcances	34
3.3.3. El régimen de los bienes no liquidados luego del cese de la unión de hecho.....	35
Conclusiones	38
BIBLIOGRAFÍA.....	40

INTRODUCCIÓN

La familia es la base de la sociedad, por tanto, el Estado tienen el deber de proteger a dicha institución y a sus integrantes. El matrimonio civil ha sido por años la forma de unión más aceptada, así el Estado le ha otorgado derechos y deberes que ninguna otra unión ha podido alcanzar. Sin embargo, la realidad es incuestionable al demostrar que la familia no se enmarca solo con aquel contrato tradicional denominado matrimonio, sino que existe otra manera de constituirla: la Unión de Hecho.

Por ello, hubo la necesidad de reconocer dichas uniones tanto a nivel constitucional y sustantivo. El artículo 5 de la Constitución Política y el artículo 326 del Código Civil reconocen a la Unión de Hecho un estatus jurídico legal, garantizando los derechos y deberes de los concubinos. Su reconocimiento se da tanto vía judicial como notarial siempre que cumplan los requisitos establecidos en la ley.

El interés de esta investigación nace a partir de la problemática planteada respecto a la Resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L, ello porque el Tribunal Registral no reconoce los efectos jurídicos de las Uniones de Hecho inscritas en el Registro Personal, vulnerando el derecho patrimonial del ex concubino. Por tal motivo, se plantea como objetivo central si la inscripción de la Unión de Hecho en el Registro Personal constituye una garantía jurídica de los derechos patrimoniales de ambos concubinos y que no solo uno de ellos genere injusta riqueza.

Este trabajo realizará una crítica a lo señalado por el Tribunal Registral ya que considero que el principio de Publicidad permite que todos podamos conocer lo inscrito en Registros; por lo tanto, así se evitaría que uno de los concubinos, que conforma la unión de hecho inscrita en Registro, pueda despojar injustamente del predio al otro, quien goza de los mismos derechos sobre el bien. La protección de quien figura como titular o titulares registrales es una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos y; por tal motivo, las instancias registrales deben aplicar los principios registrales y lo establecido en la normativa registral, de tal manera que los actos que se inscriban y se publiciten sean conforme a la realidad y no una mera apariencia.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

DATOS DE LA RESOLUCIÓN:

TÍTULO: N.º 176636 DEL 21 DE ENERO DE 2020

REGISTRO: PREDIOS DE LIMA

ACTO: COMPRAVENTA E HIPOTECA

APELANTE: GASTÓN JORGE QUEVEDO PEREYRA

La elección de la Resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L se da porque me permite analizar, por un lado, la importancia de la inscripción de la Unión de Hecho en los Registros Públicos. Esto debido a que, dicha inscripción genera que los concubinos garanticen la preservación de sus derechos patrimoniales; es decir, que los derechos sobre los bienes adquiridos durante la unión de hecho, los cuales pertenecen a la comunidad de bienes, sean conocidos por terceros mediante la Publicidad registral.

Por otro lado, me permite analizar la calificación registral en el presente caso, pues existe una vinculación directa entre el Registro Personal y el Registro de Propiedad Inmueble al cual el Registrador no puede ser indiferente, por lo que debe realizar su función bajo los principios registrales y las normas legales. En ese sentido, el registrador y el Tribunal Registral deben garantizar la legalidad y compatibilidad de los actos que pretenden inscribirse, pues la Publicidad de los derechos inscritos debe ser veraz.

Considero importante lo anteriormente señalado, pues las instancias registrales deben analizar las consecuencias que puede traer la inscripción de una transferencia hecha solo por un de los concubinos cuando dicho bien perteneció a la comunidad de bienes. Solo un análisis detallado conforme a la normativa vigente, nos dará cuenta de que los títulos que logran inscribirse en los Registros sirven para evitar perjuicios irreparables sobre los derechos reconocidos de los usuarios.

1. HECHOS

La Resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L trata de la solicitud de compraventa de un bien inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Gastón Jorge Quevedo Pereyra y Gloria Arroyo Sánchez, así como de la hipoteca constituida por estos últimos en favor del Banco de Crédito del Perú. El vendedor, Larry Hanley Salas Arenas, aparece como único titular registral de dicho inmueble, el cual se encuentra inscrito en la partida electrónica N.º 13002883 del Registro de Predios de Lima. Así, el asiento registral figura de la siguiente manera: “consta inscrito el dominio en favor de Larry Hanley Salas Arenas, **soltero**, según escritura pública del **3/8/2012** otorgada por notario de Lima Gustavo Correa Miller (T.A.1090555 del 13/11/2013)”.

La calificación del registrador público del Registro de Predios de Lima, Gustavo Rafael Zevallos Ruete, observó el título en los siguientes términos:

“ (...) Asimismo, se cumple con señalar que si bien es cierto según los antecedentes registrales del inmueble materia de compra consta que el titular registral cuenta con el estado civil de soltero, sin embargo ello no desvirtúa el **reconocimiento legal emitido por autoridad judicial** que consta legitimado y publicitado en el asiento A00001 de la partida 11178147 del Registro Personal de Cajamarca correspondiente al Registro Nacional de Uniones de Hecho que forma parte del Índice Nacional del Registro Personal (Directiva N.º 002-2011-SUNARP/SA) del cual se emite publicidad, ya que con ello no varía su estado civil sino la condición del bien que consta en la partida N.º 13002883 en el Registro de Predios de Lima.

(...) por tanto a fin de continuar con la calificación deberá inscribir la adjudicación de bienes por liquidación de la sociedad de gananciales.

La observación tiene su fundamento en que el bien inmueble fue adquirido durante el período en el cual se había constituido la Unión de Hecho conformada por Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda, por lo tanto, dicho bien formó parte de la comunidad de bienes. Esta unión se encuentra inscrita en la partida electrónica N.º 11178147 en el Registro Personal de Cajamarca:

se encuentra inscrita la sentencia judicial mediante la cual se declaró fundada la demanda de **reconocimiento y cese de la unión de hecho** entre Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda, entre **julio del 2006 y el 7 de octubre**

del 2014, y que ha dado lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales dentro de dicho periodo de tiempo (T.A. 2576269 del 15/11/2018).

Es por ese motivo, que el señor Larry Salas presenta su recurso de apelación, señalando lo siguiente:

La observación formulada contraviene el sentido vinculante del VIII Pleno, al señalar que de acuerdo a la Resolución N.º 409-2004-SUNARPTR-L se debe apreciar para la inscripción que obedezca a “la finalidad de cada partida”, cuando del mismo párrafo se infiere la observancia sobre partidas directamente vinculadas (punto 6 del análisis).

Con fecha 04 de setiembre del 2020, mediante resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral determinó lo siguiente:

La inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de una Unión de Hecho no determina que las instancias registrales deban reputar que los bienes adquiridos durante la unión de hecho por uno de los integrantes de dicha unión son bienes sociales, pues para ello se requiere que se solicite la rectificación de calidad de bien ante el registro de bienes correspondiente.

Por lo tanto, revocó la observación y ordenó que se inscriba el título. No obstante, el voto por mayoría, la Vocal Mirtha Rivera Bedregal realizó un voto en discordia, en el cual señala lo siguiente:

(...) En tal sentido, con nuestra interpretación se efectiviza el principio de publicidad material, evitando que el titular registral que ha reconocido la existencia de una unión de hecho, pueda despojar del predio que también le correspondería a la ex conviviente en caso la calificación registral se restringiera solo a la partida directamente vinculada.

Mi voto es para que se confirme la observación formulada por el registrador (...)

2. Marco Jurídico Aplicable:

Para desarrollar el presente informe se debe tener en cuenta la Constitución Política y el artículo 326° del Código Civil. Así mismo, La Ley 30007 reconoce los derechos sucesorios entre los miembros de uniones de hecho, y la Ley 26790, ley de la Modernización de la Seguridad Social en Salud, reconoce al concubino como beneficiario de la prestación por Sepelio.

Para el reconocimiento de las uniones de hecho, la Ley N.º 29560, que amplía la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos. Así también, se aprobó la Directiva

N.º 002–2011–SUNARP/SA, la cual establece los criterios registrales para la inscripción de las uniones de hecho, su cese y otros actos inscribibles directamente vinculados.

Con respecto a la calificación registral, esta se fundamenta en principios registrales y en el artículo 32, ambos se encuentran en el código civil. Dicha calificación debe basarse también en la Directiva N.º 003-2015-SUNARP/SN, Directiva que regula el Sistema de Correlación del Registro de Predios y del Registro Personal.

Finalmente, fundamentaré mis opiniones conforme a Precedentes de observancia obligatoria y Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.

3. Problemas jurídicos de la Resolución N.º 1567-2020-SUNARP-TR-L

3.1.¿Los bienes adquiridos durante la unión de hecho son bienes sociales?

3.1.1. La Unión de hecho en el ordenamiento peruano.

La familia es la base de la sociedad pues ha estado presente en toda la historia de la humanidad e incluso antes que el Derecho. Por ello, su reconocimiento es tanto a nivel internacional en tratados como la Declaración Universal de los Derechos Humanos como a nivel constitucional, así en el artículo 4 se menciona que: “La comunidad y el Estado protegen (...) a la familia y promueven el matrimonio. Reconocen a estos últimos como institutos naturales y fundamentales de la sociedad”. La protección al matrimonio se da porque era la única forma que se encontró de otorgar mayor seguridad a los derechos y deberes de la pareja.

Sin embargo, el Estado no podía ignorar lo que sucedía en la realidad: el concubinato. Este al ser un fenómeno cultural arraigado a la sociedad ha estado siempre vigente, pero “no siempre ha sido aceptado; más aún, algunos ven en ello un atentado contra la moral y buenas costumbres, mientras que otros refieren que lo inmoral es no reconocer una situación que se da en la sociedad” (Aguilar, 2015, p. 14). No obstante, las consecuencias que de él se derivan tienen relevancia jurídica que afecta a la sociedad donde se encuentra inmersa; así, su no reconocimiento en la legislación generaba perjuicios irreparables a los concubinos, los cuales no podían gozar de derechos personales ni patrimoniales. Por lo tanto, el Derecho no podía estar al margen de dicha realidad y era necesario una regulación adecuada que precise los deberes y derechos que emanan de esta institución.

Nuestra actual Constitución reconoce a la unión de hecho en su artículo 5º:

la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable.

Cabe señalar que, con este reconocimiento, el Estado no está dejando de promover al matrimonio, sino está reconociendo una situación de la realidad a la que no le puede ser indiferente. Además, esta equiparación de ambas instituciones, no las convierte en iguales, “teniendo en cuenta que no son aplicables a este régimen, por obvias razones las reglas referentes al fenecimiento de la sociedad de gananciales producidas por el divorcio, la separación legal y el cambio de régimen, pero las demás disposiciones le serán de aplicación” (Aguilar, 2015, p. 16).

Por otro lado, el artículo 326 del actual código civil regula los elementos y los requisitos para conformar la unión de hecho:

La unión de hecho, **voluntariamente** realizada y mantenida por **un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial**, para alcanzar **finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio**, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por **lo menos dos años continuos**.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita.

La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral. En este último caso, el juez puede conceder, a elección del abandonado, una cantidad de dinero por concepto de indemnización o una pensión de alimentos, además de los derechos que le correspondan de conformidad con el régimen de sociedad de gananciales.

Tratándose de la unión de hecho que no reúna las condiciones señaladas en este artículo, el interesado tiene expedita, en su caso, la acción de enriquecimiento indebido.

Las uniones de hecho que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo **producen, respecto de sus miembros, derechos y deberes sucesorios, similares a los del matrimonio (...)**¹ (resaltado nuestro).

Con este artículo el Código Civil peruano “ha recogido la tesis doctrinal del principio de apariencia matrimonial. Así, se propone que las uniones de hecho que este código consagra son y sean aquellas llamadas a alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio” (Castro, 2014, p. 18). Para ello, debe cumplir las siguientes condiciones:

- Voluntaria, es decir ambos concubinos deben estar unidos por su libre manifestación de voluntad.
- Heterosexual, se exige necesariamente que en la unión de hecho se involucren indispensablemente un hombre y una mujer.
- Convivencia, esta unión implica el deber de cohabitación pues nunca será comparable a aquellas uniones esporádicas.
- Publicidad, requiere notoriedad, de reconocimiento público o de demostración externa de su existencia; excluyendo las uniones de hecho ocultas.
- Permanencia, requiere estabilidad. El plazo mínimo para que se produzcan efectos patrimoniales debe durar por lo menos dos años.
- Propio, los convivientes no deben tener ningún obstáculo legal para contraer matrimonio.

Por lo que la unión de hecho se entiende como aquella unión estable monogámica y voluntaria de dos personas heterosexuales, libres de impedimento matrimonial que tienen por esencia cumplir con los fines del matrimonio (Zuta, 2018). Una vez cumplidos con todos los requisitos establecidos por el legislador dicha unión será la denominada propia y producirá efectos personales: derechos de alimentos entre concubinos, y patrimoniales: la comunidad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales.

Así mismo, la ley 30007 en su artículo 1 señala que: “La presente Ley tiene por objeto reconocer derechos sucesorios entre un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que conforman una unión de hecho”. Según el dictamen de la Comisión de Justicia, se aprobó esta ley porque para el legislador parlamentario

¹ El párrafo final de este artículo sobre asuntos sucesorios corresponde a la ampliatoria que introdujo la ley 30007

sería injusto que el ordenamiento jurídico mantenga la diferenciación entre el matrimonio y la unión de hecho, no obstante que ambas cumplen funciones afines y se desenvuelven de manera similar, generando vínculos afectivos y filiales e inclusive forjando un patrimonio común en beneficio de la familia.

El artículo 2 menciona que “para que la unión de hecho dé lugar a derechos sucesorios es requisito que reúna las condiciones señaladas en el artículo 326 del Código Civil y se encuentre vigente al momento del fallecimiento de cualquiera de sus miembros”. Así también, de acuerdo al artículo 3:

Para los efectos de la presente Ley, se reconocen derechos sucesorios a favor de los miembros de uniones de hecho inscritas en el Registro Personal (...) Sin perjuicio de lo antes establecido, el integrante sobreviviente puede solicitar el reconocimiento judicial de la unión de hecho si antes del fallecimiento del causante no se hubiera realizado la inscripción registral indicada en el párrafo anterior.

Así, la ley reconoce esa vocación sucesoria siempre que la unión de hecho se encuentre inscrita en registros públicos, de lo contrario, Emilia Bustamante Oyague (2013) señala que:

Si la situación fáctica de unión de hecho no se declaró notarialmente e inscribió en Registros Públicos, requerirá de un pronunciamiento judicial, previa estación probatoria, ya que el mero dicho no es suficiente, puesto que deberá acreditarse la concurrencia de los requisitos previstos en el artículo 326 del Código Civil, esto es, que existió una unión de hecho con el fallecido, para que consecuentemente se le declare como integrante sobreviviente de unión de hecho.

Por lo tanto, los derechos y obligaciones sucesorios del integrante sobreviviente de unión de hecho serán sobre el patrimonio de su fallecido conviviente. Es así que la presente ley reconoce al conviviente como parte de los herederos, situación que antiguamente solo afectaba al cónyuge, pero ahora, con la modificación de los artículos, se da un trato similar a ambas instituciones.

Finalmente, La Ley 26790, Ley de la Modernización de la Seguridad Social en Salud, reconoce en su artículo 3 al concubino al que se refiere el artículo 326 del Código Civil:

3.5. Beneficiario de prestación por Sepelio: se considera al familiar directo del asegurado titular fallecido, según el siguiente orden de prelación: cónyuge o **concubino(a)** registrado como tal en EsSalud, (...) que realizan los gastos de los servicios funerarios ante el fallecimiento de un asegurado titular, sea activo o

pensionista, cuyos gastos se encuentren debidamente acreditados con los comprobantes de pago respectivos.

Por todo lo mencionado, damos cuenta de que el reconocimiento de la Unión de hecho ha sido incorporado a algunos ámbitos de nuestra legislación, otorgándoles a los concubinos derechos semejantes a los de los cónyuges, pero no todos. Por lo tanto, ahora corresponde explicar cómo se le otorga dicho reconocimiento.

3.1.2. Reconocimiento judicial y notarial de la unión de hecho

En el Perú, para que la unión de hecho goce de todos los derechos reconocidos es obligatorio que sea declarada vía judicial o notarial, y para mayor seguridad que se inscriba en el Registro Personal de Registros Públicos, pues cualquier reconocimiento realizado en un documento privado, no surte efectos jurídicos. En este sentido, la Resolución N.º 1376 – 2010 – SUNARP – TR – L, estableció que “no es procedente la inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de la unión de hecho realizado en un testamento”.

Con respecto al reconocimiento judicial de la unión de hecho, en un inicio, esta fue la única vía para realizar su declaración y consistía en que,

“los convivientes iniciaban procesos judiciales de declaración de unión de hecho para reclamar sus derechos por diferentes razones, ya sea para probar la existencia de la relación convivencial cuando uno de los convivientes fallece o cuando existe conflicto entre los miembros de la unión y uno de ellos no quiere reconocer la relación” (Yarleque, 2019, p. 49).

Además, los concubinos accedían ante el juez competente para el reconocimiento de la comunidad de gananciales ya que una vez declarado, al concubino se le otorgaba la titularidad de los derechos y bienes patrimoniales obtenidos durante el periodo de la convivencia. Sin embargo, algunos de los problemas que se presentan al acudir a esta vía son la duración del juicio y las pruebas,

por lo cual lo más recomendable es que en un mismo juicio se plantee como pretensión principal el reconocimiento de la unión de hecho y como pretensión accesoria, la liquidación de los gananciales. Asimismo, debe quedar establecido, de manera fehaciente, el inicio y la culminación de la unión de hecho a fin de hacer un adecuado reparto de los gananciales si los hubiere (Zuta, 2018, p. 190).

Además, el artículo 326 del código civil nos exige la presentación de prueba escrita, lo cual incluso genera más problemas, pues no es fácil documentar todos los hechos que suceden en

la convivencia, pero si, finalmente, se llega a declarar fundada, termina con la expedición de la sentencia judicial firme. Así, el título de la unión de hecho es la sentencia judicial.

Por su parte, el reconocimiento por vía notarial de la unión de hecho surgió como un procedimiento alternativo a la vía judicial. La Ley N.º 29560, que modificó el artículo 1º de la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos, señala:

Artículo 1.- Asuntos No Contenciosos. – Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos: (...)

8. Reconocimiento de unión de hecho. (...) (resaltado nuestro).

Es decir, otorga la facultad al notario para reconocer la unión de hecho siempre que, entre ambos concubinos, exista un acuerdo común. Por lo que, si uno de los concubinos se opone a la existencia de la unión de hecho, deberá recurrir al proceso judicial ya que el notario no es competente en situaciones de conflicto. Así mismo, los concubinos deben de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 326º del Código Civil.

Sobre la competencia del notario, existe una ausencia normativa sobre el particular por lo que “por una cuestión de sentido común, no podrá tramitarse ante cualquier notario del país, la competencia del notario estará determinada por el lugar de domicilio de los solicitantes, que corresponde a la provincia donde estos viven de consuno” (Zarate, 2011, p. 489). Después de ello, el notario manda a publicar el reconocimiento de la unión en el diario oficial del país. Una vez transcurridos quince días desde la última publicación del aviso, sin que se formule oposición alguna, el notario eleva la escritura pública de la declaración del reconocimiento de unión de hecho para finalmente inscribirlo en el Registro Personal correspondiente.

Finalmente, el precedente de observancia obligatoria en el Pleno LXXXV señala que

“no se requiere que el notario señale de manera expresa la fecha de inicio de la unión de hecho, cuando dicho dato consta en la solicitud presentada por los convivientes, inserta en la escritura pública, en tanto la indicada fecha no ha sido objeto de cuestionamiento ni ha sido modificada mediante declaración notarial”.

Esto debido a que, la fecha de inicio y fin se encontrarán en la solicitud de las partes, la cual también se encuentra inserta en la escritura pública.

3.1.3. Bienes sociales de la Unión de hecho: comunidad de bienes

La Constitución Política del Perú y el Código Civil regulan que la unión de hecho origina una comunidad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales. Es decir, “todos los bienes y deudas adquiridas durante la convivencia formarán parte del patrimonio social de ambos concubinos, entendiéndose que se constituye la sociedad de gananciales desde el inicio de la convivencia” (Zuta, 2018, p. 192). Ello trae también como consecuencia que, al concluir la unión de hecho propia, por cualquiera de las causales contempladas en el artículo 326, “deberá procederse a su liquidación, a fin de distribuir gananciales, previa devolución de bienes propios, y antes de ello del pago de las deudas comunes si es que estas existieran” (Aguilar, 2015, p. 17). Sin embargo, si se trata de una unión de hecho impropia, en el caso de que la convivencia no reúna los requisitos del artículo 326 del código civil, la parte perjudicada tiene el derecho de reclamar la pretensión por enriquecimiento indebido.

Una vez obtenido el reconocimiento de la unión de hecho, las relaciones patrimoniales se caracterizarán por la coexistencia de los bienes propios de cada concubino con los bienes sociales de la comunidad de bienes, “los propios serán de libre disposición por su titular, los comunes deberán disponerse o gravarse por la intervención conjunta de ambos concubinos” (Naranjo, 2012, p. 13). A los terceros contratantes o acreedores, les interesa conocer cuáles son los bienes propios o bienes sociales de los concubinos, por ello es importante que en el documento de reconocimiento tanto notarial como judicial se indique la fecha de inicio de la unión de hecho y que esta genera una comunidad de bienes.

Para acreditar la calidad social de un bien adquirido durante la vigencia de la unión de hecho, no basta la afirmación de los concubinos, sino que resulta importante la actuación de pruebas suficientes que acrediten la naturaleza del bien dentro del proceso judicial. Así, el Tribunal Registral aprobó como precedente de observancia obligatoria en el pleno V que “A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes”. Es decir, la unión de hecho debe estar reconocida vía judicial, y actualmente, vía notarial, a fin de que se presuma la sociabilidad de los bienes adquiridos durante la vigencia de dicha unión, pues de lo contrario, los bienes se considerarán propios.

En consecuencia y de acuerdo a esta postura jurisprudencial del Tribunal Registral, mientras no se reconozca el título de la unión de hecho “no se podrán aplicar las normas del régimen

de la sociedad de gananciales y los concubinos regirán sus relaciones patrimoniales entre ellos y frente a terceros por las reglas de la copropiedad” (Castro, s/f, p. 346).

Ahora bien, nos toca analizar la naturaleza jurídica de la comunidad de bienes; existen autores como Alex Plácido que señala que “es impertinente la aplicación del art. 312² del Código civil por cuanto en una comunidad de bienes se puede disponer en cualquier momento de la cuota ideal respecto de los bienes comunes”; es decir, que la comunidad de bienes de la unión de hecho se rige por el régimen de la copropiedad. Sin embargo, no considero que los bienes de la comunidad puedan estar divididos por cuotas ideales, pues ello supondría que cada concubino pueda disponer de esas cuotas, y al disponer generaría que un concubino comparta la comunidad de bienes con un tercero ajeno a la unión de hecho, situación que desnaturalizaría la institución misma.

La Constitución señala que a la comunidad de bienes se le aplica el régimen de la sociedad de gananciales en cuanto le fuera aplicable. En ese sentido, hay autores que señalan que “la sociedad de bienes comparte igual naturaleza que la sociedad de gananciales y, por ende, comprende los bienes propios de cada concubino y los bienes comunes o sociales, que no son susceptibles de división ideal” (Vega, s/f, p. 48). Por lo tanto, el régimen que se le aplica a la comunidad de bienes de la unión de hecho es el de patrimonio autónomo que también rige para la sociedad de gananciales del matrimonio, así la Corte Suprema indica que

sociedad de gananciales es un patrimonio autónomo significa que los bienes de una sociedad de gananciales no pertenecen a ninguno de los cónyuges, ni siquiera a ambos (lo que implicaría copropiedad), sino a la sociedad de gananciales, en su calidad de patrimonio autónomo. En ese sentido, en un patrimonio autónomo no estamos frente a más de una persona titular de una relación jurídica material o derecho discutido, sino que la titularidad y calidad de parte material recae en un ente jurídico distinto a quienes lo conforman y eventualmente lo representan.

Por lo tanto, al ser ambas instituciones de similar naturaleza, la comunidad de bienes es considerado un patrimonio autónomo y ambos concubinos deberán disponer conjuntamente de los bienes sociales, pues la falta de una manifestación de voluntad de uno de ellos podría traer como consecuencia la nulidad, en términos de la Corte Suprema.

² Artículo 312.- Los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad.

Otro punto importante es lo referente a la naturaleza constitutiva o declarativa de la sentencia o parte notarial que reconoce la unión de hecho. Así, algunos autores como Aguilar (2015, p.18) señalan que:

es declarativa, y no constitutiva, esto es, que la equiparidad se va a dar desde el inicio de la unión de hecho, en tanto que la sentencia lo único que hace es declarar un hecho que ya existía; por ello, es requisito para que se ampare la pretensión de reconocer un concubinato, que esta unión de hecho quede debidamente acreditada, y particularmente desde su inicio o comienzo

Es decir, que el reconocimiento solo declara algo que ya existía, la unión de hecho comienza desde el día uno que empieza a contarse los dos años. La pregunta es, si uno de los concubinos adquiere un bien antes de cumplidos los dos años, ¿este bien le pertenece a la comunidad de bienes que será declarada o solo al concubino que lo adquirió? Sobre ello, cabe señalar que

la exposición de motivos del concubinato en el Código Civil, refiere que para que se dé la equiparidad de la sociedad de bienes al concubinato, debe haberse cumplido con los dos requisitos a saber, los dos años de vida en común y la no existencia de impedimento matrimonial, y que estos requisitos deben darse conjuntamente, y si no fuera así, entonces no habría equiparidad (Aguilar, 2015, p. 18).

Entonces, si no se ha cumplido con los dos años, el bien pertenecerá a quien lo adquirió. Así, terminaríamos afirmando que la “equiparidad recién se va a dar desde el momento en que es emitida la sentencia de reconocimiento del concubinato, con lo cual estamos dando a la sentencia **carácter de constitutivo**, en tanto que está creando el derecho” (Aguilar, 2015, p. 18) (resaltado nuestro).

Ahora, cabe señalar que, parte de la doctrina cree que la finalidad de constituir una unión de hecho es permanecer fuera de las obligaciones de la institución matrimonial ya que tiene un régimen patrimonial similar a este. Sin embargo, la semejanza no es lo mismo que exactitud pues, aunque ambas instituciones gocen de protección legal, tienen diferencias. Una de ellas es que, en comparación con los cónyuges, los concubinos no tienen la posibilidad legal de optar por el régimen de separación de patrimonios. Por tanto, “el régimen patrimonial de la comunidad de bienes de las uniones de hecho es único y forzoso” (Plácido 2001, 255).

En otras palabras, los efectos jurídicos para la comunidad de bienes son similares al del matrimonio, pero estos no son iguales. En el matrimonio, los cónyuges pueden decidir el cambio de su régimen patrimonial; es decir, optar por la sociedad de gananciales o por el de

separación de bienes. Mientras que los concubinos no pueden elegir el cambio de régimen patrimonial porque la legislación les impone el de la comunidad de bienes.

No obstante, a partir de la Resolución del Tribunal Registral, Resolución N°993-2019-SUNARP-TR-T, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

“Sustitución de régimen patrimonial en una unión de hecho:

Procede la inscripción de la sustitución de régimen patrimonial de los convivientes integrantes de una unión de hecho reconocida judicial o notarialmente” (resaltado nuestro).

Sin embargo, el Tribunal se apartaba del precedente de observancia obligatoria establecido en el V Pleno del Tribunal Registral expuesto en la Resolución 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1999, que había adoptado una postura contraria, en los siguientes términos:

Que, el art. 295 del Código Civil prevé la posibilidad de elección del régimen patrimonial, debiendo ser entendido **este artículo aplicable sólo a los matrimonios**; ya que si bien establece -la posibilidad de que los futuros, contrayentes opten por el régimen de separación de patrimonios o el de la sociedad de gananciales, debe ser entendido ello como una facultad otorgada a los futuros cónyuges como beneficio que la ley otorga a aquellos que deseen acogerse al matrimonio, asimismo, el régimen de separación de patrimonios sólo va a regir si es que se celebra el matrimonio (condición suspensiva) (resaltado nuestro).

Los principales argumentos que fundamentaron la Resolución del 2019, decisión de permitir que los concubinos, de la unión de hecho reconocida, puedan elegir el cambio de régimen patrimonial fueron los siguientes:

- La unión de hecho actualmente tiene reconocimiento constitucional y sustantivo.
- No existe ninguna disposición que prohíba a los convivientes a sustituir el régimen patrimonial, así como tampoco contraviene ninguna norma.
- Tiene sustento en el derecho a la igualdad ante la ley, en el sentido que es posible tratar de la misma manera al matrimonio con la unión de hecho en el ámbito patrimonial.
- Tiene sustento en el principio pro inscripción, procurando dar mayor dinamismo a las parejas convivenciales dentro del sistema registral.

Así, esta resolución señala que la comunidad de bienes es compatible con la sociedad de gananciales, que la unión de hecho es igual al matrimonio y, por analogía, las inscripciones de la sustitución del régimen de sociedad de gananciales en las uniones de hecho tienen sustento en la igualdad ante la ley. Felizmente, este acuerdo plenario, no tiene carácter vinculante, lo cual no obliga legalmente a los registradores públicos a inscribir la sustitución del régimen patrimonial en la unión de hecho.

Mi desacuerdo con este acuerdo plenario, por un lado, se fundamenta en que el matrimonio y la unión de hecho son instituciones similares, mas no iguales, cada una debe regirse por sus normas y sus finalidades. Si las igualamos cuál sería la lógica de regular cada institución. Por otro lado, los actos inscribibles se regulan por ley y no existe norma que señale que puede darse el cambio de régimen patrimonial en la unión de hecho. Además, nuestro código civil solo señala esta posibilidad al matrimonio, así:

Artículo 295: Antes de la celebración del **matrimonio**, los futuros **cónyuges** pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual comenzará a regir al celebrarse el casamiento.

Si los futuros **cónyuges** optan por el régimen de separación de patrimonios, deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Art 296: Durante el **matrimonio**, los **cónyuges** pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción.

Art 327: En el régimen de separación de patrimonios, cada **cónyuge** conserva a plenitud la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. (resaltado agregado)

En consecuencia, nuestras normas en todo momento señalan que son los cónyuges los que tienen derecho para optar por uno u otro régimen, mas no a los concubinos, pues el Derecho civil peruano ha creado para los convivientes un régimen forzoso de aplicación a la comunidad de bienes.

Debo mencionar brevemente sobre el principio pro inscripción al que hizo referencia el Tribunal, este no es un principio registral, al no estar expresamente reconocido en ninguna normativa. Además, este “principio” se basa en que “el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al

registro” (Pérez, 2013). Sin embargo, debemos entender que existe un principio de calificación registral, en el cual el registrador debe calificar los títulos en función a su legalidad y compatibilidad. Por lo tanto, no todo lo que los usuarios deseen inscribir, debe ser inscrito; las normas son claras al señalar que los actos inscribibles se dan por ley expresa.

En conclusión, la unión de hecho debe estar reconocida notarial o judicialmente; a partir de ello, se origina la comunidad de bienes, la cual tiene reglas aplicables a la de la sociedad de gananciales que resulten compatibles con su naturaleza. En este sentido, el régimen que la regula es el de patrimonio autónomo y no se le permite el derecho a la elección de cambio de régimen, pues se le impone la comunidad de bienes como único régimen patrimonial.

3.2. ¿El acceso al registro público del reconocimiento de la unión de hecho es un presupuesto para una mayor cautela a los derechos patrimoniales de los concubinos y de terceros contratantes?

3.2.1. Principios registrales:

Para que exista la unión de hecho es necesario el cumplimiento de los requisitos regulados por el artículo 326° del Código civil, tal y como se ha mencionado anteriormente. No obstante, existe cierta controversia respecto al reconocimiento de determinados derechos (herencia, alimentos, etc.) pues según algunos autores se exige que la declaración de la unión deba estar inscrita en el registro personal, para que así se puedan reclamar los derechos correspondientes. De esta manera, se garantiza la seguridad a los derechos patrimoniales y personales de ambos concubinos. Esto debido a que, el registro es necesario para otorgar seguridad al tráfico jurídico de los bienes adquiridos en la unión de hecho y para dar a conocer a terceros la titularidad del bien.

En el sistema registral peruano se recogen diversos principios registrales, para Roca Sastre (1995) estos son el “resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral”. Por su lado, Torres señala que “sirven para comprender el orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una determinada orientación y, por otro lado, permite obtener una descripción sintética de un determinado ordenamiento jurídico que facilita la comparación con otros órdenes jurídicos” (s/f).

Es decir, es el conjunto de reglas jurídicas fundamentales que ayudan a solucionar los conflictos entre derechos. Dichos principios se encuentran regulados en el Libro IX del Código civil y en el Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos, y se clasifican en: “a) principios registrales referidos a los requisitos de inscripción como: principio de rogación, titulación auténtica, tracto sucesivo, legalidad y especialidad; y b) principios registrales que generan efectos ante la inscripción: principio de legitimación, de fe pública registral, publicidad y oponibilidad” (Rimascca, 2015, p. 29).

Para centrar el tema de análisis del presente trabajo, solo explicaré los principios³ a los que el Tribunal Registral hace mención en la resolución que es la base de nuestro tema de investigación. Respecto a la primera clasificación tenemos el principio de rogación, el cual está regulado en el artículo 2011° del Código civil cuando se menciona “(...) se solicita la inscripción (...)”. Es decir, se realiza a pedido de parte, siendo el otorgante del derecho quien solicita la inscripción del título en la sede registral. Así, no proceden las inscripciones de oficio.

Por tanto, es necesaria la participación de la parte interesada, a quien le corresponderá la entrega del título para su respectiva inscripción. Este es el principio de rogación en el Perú y no es solo una solicitud, sino es el inicio del procedimiento registral que implica la presentación al registro de un título formal que contenga un título material: un acto inscribible.

Se menciona también, en los argumentos de la Resolución, el principio de tracto sucesivo. Este se encuentra regulado en el artículo 2015 del código civil: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”. Es decir, hace alusión a que los otorgantes del acto solo transmiten lo que está anticipadamente inscrito a su favor, lo cual permite verificar el nacimiento del derecho que se quiere inscribir. “Como se puede observar, este principio se compone de dos partes: una primera parte se refiere al principio de identidad, y una segunda parte es el principio de continuidad” (Morales, 2000, p. 432). De esta manera se establece que el historial de las inscripciones se realice de forma ordenada y en concordancia entre el derecho que se inscribe y el inmediatamente anterior. Para Roca Sastre (1995) “las inscripciones se sucedan debidamente engarzadas, de tal modo que el adquirente, sucesor o causahabiente en uno de dichos asientos sea, precisamente el

³ “(...) Considerar que con la inscripción en el Registro Personal se modifica la calidad del bien implica la afectación de los principios registrales de Rogatoria, Especialidad y Legitimación (...)”

transferente, causante o autor en su inmediato anterior", es decir, uno no puede disponer de derechos que no posee.

Por otro lado, el principio de especialidad, al cual hace referencia el Tribunal Registral en la resolución, no se encuentra regulado en el Código Civil. Sin embargo, para algunos autores sí es un principio que se basa en que:

“para cada inmueble se debe aperturar solamente una partida registral, para cada persona jurídica se debe aperturar una partida registral y para cada Registro que integran el Registro de Personas Naturales se debe aperturar una partida registral, y los asientos de registración relacionados a la misma deben ser redactados solamente en dicha partida registral” (Torres, s/f).

Es decir, señalan que el principio se presenta, en el caso del Registro de bienes, cuando en una partida registral un bien se inmatricula y en la misma partida registral, se inscriben los actos posteriores sobre dicho inmueble, como los embargos, compra ventas, donaciones, sentencias, entre otros.

Sin embargo, ese análisis no nos explica por qué debería considerarse un principio registral. Así, autores como el profesor Ortiz señalan que la especialidad no es un principio, a pesar de que el Tribunal Registral en sus resoluciones lo señale como tal. Esto debido a que, se trata de una técnica utilizada: folio real; el cual sirve para organizar un sistema automático de procesamiento de datos; es decir, un soporte informático.

Por un lado, según Manzano:

la ordenación del Registro se hace tomando como referencia al más estable de los elementos de la relación jurídica inmobiliaria: La finca (elemento objetivo o puramente material). (...) **el folio real constituye una simple técnica** que se revela más operativa al concentrar los elementos más o menos variables, objeto de la publicidad (titularidad, derechos, condiciones, cargas, etc.), entorno al menos variable de todos ellos, como es la finca (1991, p.198) (resaltado nuestro).

Por otro lado, Cabrera puntualiza que:

el folio real permite el desarrollo de la publicidad material y formal, pues se trata de una técnica de llevanza del Registro, la misma que se caracteriza por considerar a la finca como soporte del sistema registral inmobiliario (más no la persona) de modo que todas las vicisitudes jurídico registrales de la unidad inmobiliaria consten en un mismo folio registral. (2000, p.155).

Por ende, considero que es importante resaltar que la técnica del folio real no puede ser un principio porque, primero, no se encuentra establecido como tal en el Código Civil; y, segundo, solo permite una adecuada ordenación del Registro utilizando un determinado instrumento organizativo: la partida electrónica. De esta manera, la técnica del folio real se efectiviza cuando el registrador público extiende una inscripción, con motivo de una calificación positiva, para incorporar un predio al Registro (inmatriculación) o para agregar actos vinculados al predio ya inscrito; su finalidad solo es dar claridad al registro.

Respecto a la segunda clasificación de los principios registrales se encuentra el principio de legitimación en el artículo 2013 del Código civil:

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (...)

Es decir, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no sean nulos o anulados. Este principio tiene por objeto

“otorgar fuerza legitimadora a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral. En los Sistemas Registrales que consagran este Principio Registral como el Sistema Registral Peruano, la registración surte mayores efectos que en los Sistemas Registrales que no consagran este Principio Registral” (Torres, s/f).

Finalmente, el principio de Publicidad se encuentra regulado en el artículo 2012 del código civil: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Es definida por Gonzales Barrón como “el sistema institucional que busca hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para tutelar derechos y dotar de seguridad en el tráfico. Se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares” (2016, p. 37). En otras palabras, este principio es la exteriorización de situaciones jurídicas organizadas, continuas y permanentes que realizan por medio del registro.

La presunción sin prueba en contrario refiere a que los terceros contratantes no podrán alegar la falta de conocimiento del contenido de la inscripción ya que el acceso al contenido de los asientos registrales es público. Así, el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1387-2013-SUNARP-TR-L, señala que “(...) En virtud del referido principio registral de publicidad, se entiende que el contenido de los registros es de conocimiento general y se garantiza el efectivo

conocimiento tanto de los asientos de inscripción y de los títulos que les dieron origen, así como de los que se encuentran en trámite”.

A su vez esta publicidad se divide en dos: formal y material. La primera, “también denominada como publicidad procesal, se refiere a la forma como se accede a la información que brinda el registro, es decir se refiere a los certificados y a las manifestaciones” (Torres, s/f). Es decir, es la organización de los instrumentos para lograr los fines materiales. La segunda, “denomina publicidad sustantiva y se refiere al efecto que produce la registración, que es una característica principal de los Sistemas Registrales” (Torres s/f). Se refiere al hecho que el contenido en el registro es conocido por todos.

Sin embargo, esta publicidad no solo alcanza a lo que aparece en el asiento registral de la partida, sino tal y como lo señala el Tribunal Registral en la Resolución N° 215-2010-SUNARP-TR-A:

Conforme lo señala el artículo 127° del Reglamento General de los Registros Públicos, toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes, entre otros, la **exhibición de los títulos que conforman el archivo registral que hayan servido para extender las inscripciones**, por tanto, es deber del personal autorizado efectuar dicha exhibición, o manifestar expresamente si se está en alguno de los supuestos del artículo 122° del Reglamento General de los Registros Públicos. (resaltado nuestro)

En ese sentido, la exhibición de los documentos que dieron lugar a la extensión de los asientos registrales, pertenece a la clasificación de títulos archivados y los mismos pueden exhibirse de acuerdo al artículo 129⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos. Así mismo, la publicidad proporciona certificados literales de los mismos que son expedidos por los Registradores Públicos o Certificadores debidamente autorizados. Todo ello con la finalidad de conocer con exactitud la situación jurídica de bien o derecho del que se está interesado.

En consecuencia, todo el procedimiento registral está orientado a lograr la publicidad de los derechos, apoyado en la legalidad con que debe proceder el registrador, pues la transparencia y veracidad de la información otorga seguridad al tráfico jurídico.

⁴ Artículo 129.- La manifestación se realizará:

b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello (...).

3.2.2. Importancia de inscribir las uniones de hecho en el Registro Personal

El mayor problema que se presenta en nuestra realidad es que algunos concubinos no realizan el reconocimiento de la unión de hecho y su correspondiente inscripción en el registro. Esto se debe porque se trata de una inscripción voluntaria; es decir, los convivientes pueden o no realizarla. Sin embargo, cabe señalar que, la sola existencia de estas uniones no basta para que sus integrantes puedan ejercer todos los derechos personales y patrimoniales que nuestro ordenamiento les otorga, para ello se requiere que se inscriba el reconocimiento de la unión de hecho en el Registro Personal de Registros Públicos.

Es por ello que, la Ley 30007 incorporó el inciso 10 al artículo 2030 del código civil:

Artículo 7. Incorpórese el inciso 10 al artículo 2030 del Código Civil, conforme al siguiente texto:

"Artículo 2030: Se inscriben en este registro:(...)

10.- **Las uniones de hecho** inscritas en vía notarial o reconocidas por vía judicial."

Es así que la Unión de Hecho se convierte en un acto inscribible por ley expresa. Esta se inscribe en el registro personal de Registros Públicos con el objetivo de diferenciar con exactitud los bienes muebles e inmuebles que les corresponden a cada uno y a la comunidad de bienes; y así, evitar una injusta redistribución de su patrimonio. En consecuencia, al inscribir su unión de hecho en los Registros, los concubinos garantizan la preservación de sus derechos patrimoniales.

De igual forma, la Resolución N.º 088-2011-SUNARP/SA del 29 de noviembre de 2011 aprobó la Directiva N.º 002-2011-SUNARP-SA, el cual establece los criterios registrales para los actos inscribibles en el Registro Personal, tales como: el reconocimiento, el cese de las uniones de hecho y otros actos inscribibles directamente vinculados, señalándose que en la escritura pública o el documento público contendrá la fecha de inicio de la comunidad o sociedad de bienes y, en su caso, la fecha de cese.

Otro de los alcances de la directiva es respecto a la calificación registral:

Artículo 5.4. Alcances de la calificación registral

- b. La verificación de los siguientes aspectos:
 - i. Que la escritura pública o el documento público respectivo contenga la fecha del inicio de la comunidad o sociedad de bienes y, en su caso la fecha de cese.

- ii. **La inscripción previa** o simultánea del reconocimiento de Unión de Hecho para acceder a la inscripción del Cese de Unión de Hecho.

(...)

D. Para la inscripción o rectificación de la calidad de un bien o derecho correspondiente a una Unión de Hecho o su adjudicación por liquidación sobreviniente al cese de la convivencia, se requiere **la previa inscripción del reconocimiento de Unión de hecho** o su cese en el Registro Personal del domicilio de los convivientes. (resaltado nuestro).

Los criterios registrales que se aplican para la inscripción de las uniones de hecho, se efectúan en el Registro Personal de la Oficina Registral que corresponda al domicilio de los convivientes. Además, como se mencionó líneas arriba, el precedente de observancia obligatoria⁵ señala que la fecha de inicio y la fecha de cese de la unión de hecho deben figurar en la escritura pública o en el documento público respectivo que contenga la declaración de los convivientes. Para ello, el tribunal señala que, es suficiente con que las fechas de inicio y fin consten en la solicitud presenta por los concubinos al notario, pues la misma estará inserta en la escritura pública.

Por tanto, para lograr una mayor protección de los derechos patrimoniales no basta que la convivencia sea declarada reconocida por un juez o notario, sino que es sumamente necesario que se inscriba esa declaración en el registro público correspondiente. De esta forma se puede cautelar los derechos de los concubinos ya que el sistema registral, por medio de la publicidad, otorga una firme garantía jurídica a los derechos patrimoniales, nacidos como consecuencia de la comunidad de bienes, y generada por el cumplimiento de los requisitos que la norma constitucional y el código civil exigen para ello. Esto se concreta de dos modos:

“una interna, principal, protegiendo a los titulares de esos derechos que son los convivientes y a su inmediata consecuencia: el régimen de sociedad de gananciales, cuando por ejemplo uno de ellos realiza actos indebidos de apropiación de los bienes sociales; y otra externa, para quienes quieren vincularse con alguno de ellos, esto es, para los terceros, cuando por ejemplo el tercero adquiera un bien social que en el registro tiene esa condición al haberse inscrito la convivencia” (Haro, 2013, p. 19)

Debemos resaltar lo mencionado en la directiva pues para acceder a la inscripción del cese de unión de hecho debe inscribirse previa o simultáneamente el reconocimiento de unión de

⁵ Pleno LXXXV

hecho y, lo mismo, para la inscripción o rectificación de la calidad de un bien correspondiente a una unión de hecho o su adjudicación por liquidación sobreviniente al cese de la convivencia.

En cuanto al cese de la unión de hecho, la Resolución N° 624–2013–SUNARP-TR-L señala que: "Si bien la unión de hecho puede cesar por decisión de uno de los convivientes, la inscripción del reconocimiento del cese de la unión de hecho, no se puede efectuar en mérito a la escritura pública otorgada solo por uno de los convivientes". Por lo tanto, la forma del acto jurídico debe ser la misma usada para su otorgamiento: manifestación de voluntad de ambos concubinos. Si para el reconocimiento hubo acto bilateral, el acto, para quedar sin efecto, también debe ser bilateral.

En consecuencia, es tan relevante la inscripción de los registros públicos para reclamar los derechos que les corresponden como concubinos; es decir, la ley exige su previo reconocimiento e inscripción. Además, también es importante por la publicidad que otorga los Registros, ya que a través de ella se cautelan los derechos patrimoniales de los concubinos de manera interna y externa, no pudiendo disponer solo uno de ellos de los bienes sociales y permitiendo que un tercero contrate en base a la información que se encuentra en Registros, pues por su diligencia deberá conocer las partidas vinculadas con el acto que desea inscribir.

3.2.3. El registro de Propiedad Inmueble y los aspectos jurídicos patrimoniales de las uniones de hecho.

Después de haber abordado las características de las uniones de hecho, su regulación en nuestro ordenamiento y la importancia de su inscripción. Ahora, resulta importante analizar las relaciones jurídicas que puedan presentarse entre los miembros de la unión de hecho frente a terceros, cuando se lleven a cabo determinados negocios jurídicos, pues de este modo ya no solo afectará la partida personal sino, dependiendo del bien, puede generar modificaciones en otros registros como el de muebles o inmuebles. Sin embargo, para efectos del presente trabajo, me basaré en las implicancias en el Registro de Propiedad Inmueble.

Diez Picazo (1995, p. 249) define el Registro de Propiedad como “una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles”. Es decir, con este registro se permite dar publicidad del nombre del titular y las condiciones de dominio de un inmueble inscrito en una partida, sobre el que los particulares desean realizar un negocio jurídico.

Actualmente, el Registro de Propiedad Inmueble está comprendido por los siguientes registros: Registro de Predios; Registro de concesiones para la explotación de Servicios Públicos y el Registro de Derechos Mineros. A su vez, el Registro de Predios está conformado por el Registro de la Propiedad de Inmueble, Registro Predial Urbano y Registro de Predios Rústico.

De esta manera, Bullard (2003, p. 148) afirma que “existe la necesidad de que los derechos estén bien determinados, es decir que todos percibamos hasta dónde y desde cuando puedo excluir a los demás”. Por lo tanto, el registro de propiedad inmueble es importante para determinar, identificar y proteger los derechos patrimoniales, otorgando oponibilidad a terceros, ya que nuestro derecho se encuentra inscrito en una partida que es cognoscible por todos.

La transferencia de propiedad se encuentra regulada en el artículo 949° del Código civil, la cual señala que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Es decir, esta transferencia se da por el solo consenso y no requiere como requisito traslativo de la propiedad la debida inscripción registral. Esto debido a que nuestro sistema registral es declarativo de derechos, salvo excepciones como la hipoteca y la inscripción de sociedad para otorgarle personería jurídica, estas son constitutivas. En otras palabras, las partes solo acuden al registro para otorgar mayor seguridad a sus bienes y derechos.

El reconocimiento de las uniones de hecho surgió con la finalidad de evitar una situación injusta y un perjuicio irreparable a uno de los concubinos cuando se decida terminar con la relación convivencial y quede desposeído de los bienes adquiridos en la convivencia. No obstante, para que la regulación patrimonial de las uniones de hecho pueda surtir sus efectos es imprescindible el reconocimiento previo de la unión convivencial y su inscripción para luego inscribir los demás actos.

En ese sentido, existe jurisprudencia consolidada de la Corte Suprema de Justicia que no reconocen ningún efecto patrimonial, si previamente no se ha hecho el reconocimiento judicial o notarial de las uniones de hecho. Sentencia del Expediente N° 1347 – 98 Lima

Se declara improcedente la demanda de inscripción en el Registro de Propiedad de Inmueble de Lima porque se acreditó que al momento de realizarse la adquisición de las tiendas del demandado, él tenía el estado civil de soltero, por cuanto al no existir reconocimiento de la convivencia al momento de la adquisición de los bienes, no

puede hablarse de bienes comunes, y que recién con el reconocimiento de la unión de hecho, se origina una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales.

Por ello, es importante que los concubinos realicen el reconocimiento previo de su unión con el fin que, en el momento de la adquisición de un determinado bien, lo inscriban como parte de la comunidad de bienes sujeto al régimen de sociedad de gananciales. De lo contrario, si no realizan el reconocimiento, los bienes que pertenecen a la unión de hecho y se lleguen a inscribir no tendrán la calidad de bien social. Así, el Tribunal Registral se pronunció en la Resolución N.º 180 – 2016 – SUNARP – TR – L:

Cuando los adquirentes manifestaron ser de estado civil solteros en la introducción de la escritura pública, y no consta inscrito el reconocimiento de unión de hecho entre ellos, procede inscribir la adquisición en calidad de copropiedad, aun cuando dentro de la escritura pública se indicó que eran convivientes.

Finalmente, debemos tener en cuenta la Resolución N.º 466-2012-SUNARP-TR-T que señala la situación del concubino en el dominio de un bien: “El conviviente tendrá status de cónyuge y, como tal, con participación en el dominio del bien sólo si la unión de hecho ha sido reconocida judicial o notarialmente (..)”.

Todo ello, nos demuestra que, el reconocimiento de la unión de hecho es relevante debido a su implicancia en la relación con los bienes inmuebles; es decir, es necesario su reconocimiento para que pueda inscribir la rectificación del bien social o para que el concubino oponga su derecho a un tercer adquirente, ya que, al estar reconocida la Unión de Hecho, los bienes se reputan sociales.

Sin embargo, el problema se genera porque el reconocimiento de la unión de hecho no cambia el estado civil de los convivientes. Así pues, en el documento nacional de identidad figurará cualquier concubino sin impedimento matrimonial como soltero, lo que puede confundir a terceros que revisan la partida registral del bien y no cuentan con un mecanismo para conocer que la unión de hecho existe, esto debido a que no se encuentra inscrita y por lo tanto no goza de publicidad. Situación distinta es la del matrimonio, ya que la partida de matrimonio se inscribe en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, lo cual cambia el estado civil de los cónyuges: de solteros a casados.

En ese sentido, la única solución, para el problema planteado anteriormente, es inscribir la Unión de Hecho en el Registro para que dicha situación jurídica sea conocida por todos, sin admitirse prueba en contrario. De esta manera, los miembros de la unión de hecho no podrán

disponer de los bienes adquiridos durante la convivencia de manera unilateral y sin previa autorización del otro concubino ya que dichos bienes están sujetos bajo el régimen de comunidad de bienes y forman un patrimonio común. En el caso que se realizara la venta del bien, el tercero actuaría de mala fe ya que la publicidad del registro se presume cognoscible sin prueba en contrario. Una de las manifestaciones de la publicidad es mediante el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) ya que, a través de este, uno puede acceder a toda la información relacionada con el bien inmueble.

En conclusión, resulta ventajoso inscribir el reconocimiento de la unión de hecho pues este genera implicancias en el registro de propiedad inmueble, ya que se permite conocer la titularidad del derecho mediante la publicidad que ofrece el registro. Por ello, es tan importante que se realice previamente el reconocimiento y su inscripción de la declaración de unión de hecho en Registros, porque a diferencia de la figura del matrimonio, la cual cambia el estado civil y esta es perceptible en el documento nacional de identificación; en las uniones de hecho, tal estado civil no existe. Por tal motivo, mientras no se encuentre reconocida la unión de hecho ni inscrita, de acuerdo a las resoluciones, no podrá producirse la protección de los efectos patrimoniales que nacen de ella y los bienes sociales no se reputarán como tales.

3.3.¿Las instancias registrales deben reputar que los bienes adquiridos durante la unión de hecho por uno de los integrantes de dicha unión son bienes sociales?

En el presente capítulo, me centraré en la resolución materia de análisis de este trabajo y para ello considero tener presente los conceptos analizados en los dos capítulos anteriores.

3.3.1. La calificación registral en el caso planteado

En el Perú la calificación registral es inexcusable y obligatoria. Esta es

“la acción (el proceder) que corresponde al registrador público, en virtud de la cual se determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro para ser inscrito y así surtir efectos de inmediato o si, por el contrario, carecen de los requisitos o elementos precisos para realizar la inscripción y, por tanto, no permitir el acceso al registro” (Ortiz,2020, p. 13).

Además, este análisis debe respetar los principios que se encuentran en el Código Civil y en el Reglamento General de Registros Públicos. Así, el Artículo 2011 del código civil señala que: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de

sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”. Esta calificación consta de 2 elementos:

- La legalidad: en la que se analiza lo que indica el código civil: forma, validez y capacidad. Además, se analizará las leyes, reglamentos, decretos supremos que son aplicables al acto inscribible.
- La compatibilidad: De acuerdo a lo señalado en el artículo “de sus antecedentes y de los asientos de los rrpp”, se trata de conocer la historia de dominio del bien, esto comprende todos los títulos archivados y todo lo que puede haber en el registro (Ortiz, 2020).

Luego de evaluar estos dos elementos simultáneamente, el registrador se pronunciará inscribiendo, suspendiendo, observando, tachando o liquidando el título. Ello con la finalidad de alcanzar una publicidad eficaz, pues Registros debe garantizar que los títulos inscritos son legítimos para darnos seguridad en el tráfico jurídico.

En la resolución que es materia de análisis del presente trabajo, el Tribunal Registral se pronuncia argumentando que la calificación del Registrador, implica la afectación de principios registrales. En primer lugar, el tribunal se pronuncia por el principio de legitimación y señala que

“el registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá confrontar el contenido de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, (...) esto porque **el contenido de los asientos se presumen cierto no solo para terceros, sino también para efectos de la calificación registral** (...)Por lo tanto, el registrador para obtener los datos necesarios para construir su juicio en torno a la condición de inscribible o no del título presentado, debe utilizar en su calificación solamente los documentos presentados y los asientos del registro, y complementariamente entre los antecedentes registrales (títulos archivados)”. (resaltado nuestro)

Es decir, el Tribunal Registral considera que, al momento de calificar un título, el registrador solo debe fijarse en la partida del acto inscribible y no en lo que no conste en los títulos presentados. Sin embargo, el Tribunal Registral no da cuenta que en la calificación registral también se verifica la capacidad de las partes, esto es que el vendedor tenga capacidad civil para realizar el acto jurídico pues de lo contrario su obra sería incompleta.

En la resolución, el señor Larry Salas Arenas, no es el único dueño del bien en disposición, pues dicho bien formó parte de la comunidad de bienes y por lo tanto se le aplicaba el régimen

de patrimonio autónomo, como lo explicamos anteriormente. Es decir, para su disposición durante la unión de hecho se necesitaba la intervención de ambos concubinos.

Además, el mismo Tribunal se contradice, pues señala que los asientos registrales se presumen ciertos no solo para terceros, sino también para los registradores al momento de calificar. La inscripción del reconocimiento de la unión de hecho data del 15 de noviembre de 2018 y por lo tanto ya se emite publicidad desde el Registro Personal de Cajamarca. Entonces, todos podemos conocer de dicha inscripción sin admitirse prueba en contrario, y más aún el registrador que, como el Tribunal también señala, debe conocer todos los datos necesarios para verificar si puede inscribir o no el título.

Si bien, como único titular registral se encuentra el señor Larry Salas y con estado civil soltero, esto no desvirtúa el reconocimiento legal emitido por la autoridad judicial. Por lo tanto, el señor no tiene capacidad jurídica para disponer de todo el bien, toda vez que la unión de hecho conformada por Larry Salas y Carlota Muñoz se encuentra inscrita en el Registro personal, la cual generó la comunidad de bienes impuesta por la ley y dicho bien se presume social.

En segundo lugar, el tribunal se pronuncia por el principio de especialidad y señala que “La confrontación, y, en consecuencia, la adecuación del título, se realiza con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien (...) con relación a las partidas registrales donde deba registrarse el título objeto de calificación”. Sin embargo, ya explicamos anteriormente que dicho principio no existe como tal, pues se trata de una técnica de folio real que permite orden el registro.

En ese mismo argumento el Tribunal nos menciona un precedente de observancia obligatoria del 2004 el cual señala el concepto de partida directamente vinculada: “debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará de dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”.

Considero que dicho precedente no puede aplicarse literalmente pues debe interpretarse con normas posteriores emitidas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Todo ello con la finalidad de cumplir la función del registro que es publicitar títulos inscritos exactos y veraces. Por lo tanto, el registrador debe verificar todo lo que se encuentre a su alcance, como títulos inscritos, que pueden no encontrarse en la misma partida registral, pero que se vinculan y pueden afectar el acto que desea inscribirse. Sobre este punto hablaré más adelante.

En tercer lugar, el Tribunal se refiere al principio de rogación, en la partida electrónica del registro de predios de Lima figura como único titular el señor Larry Salas de estado civil soltero, por lo tanto, el transferente es la misma persona que aparece como titular (principio de tracto sucesivo). Así, el Tribunal señala que:

para verificar quién es el propietario de un bien inscrito, se debe acudir a la información que figura en la partida registral del predio y no a la que figura en otros registros. (...) entre los actos que se inscriben en el registro personal se encuentra el reconocimiento de la unión de hecho, pero esta inscripción no genera automáticamente modificación alguna en el registro de predios.

Es decir, el tribunal señala que para la rectificación de la calidad del bien primero debe inscribirse la unión de hecho y luego recién las partes pueden pedir la rectificación en el registro de predios. Esto porque la rogación no se efectúa de oficio. Sin embargo, la pregunta es, si la unión de hecho está inscrita en el registro personal ¿qué otra forma debe presentarse para darse cuenta de que el bien es social? Sabemos que la unión de hecho no cambia el estado civil de las personas como sucede con los cónyuges, por lo tanto, la única forma de saber que existe una unión de hecho es a través de registros. Dicha inscripción es publicitada por el mismo registro lo cual lo hace conocido por terceros, incluyendo a los registradores. Considero que el tribunal no da cuenta de lo peligroso que puede ser inscribir títulos sin analizar los actos previos inscritos, ya sean en la misma partida o en otras que se vinculen, pues esto puede afectar gravemente derechos de los usuarios.

Finalmente, no debemos olvidarnos del principio de publicidad el cual ha sido creado para exteriorizar de la manera más clara y precisa situaciones jurídicas que permitan asegurar los derechos de las personas que acceden a él y de los que adquirirán confiados en la fe que produce en razón de ello, de lo contrario crearemos terceros registrales y más carga para los juzgados. El tribunal no puede pedir que los registradores solo se centren en una partida cuando claramente hay actos que se vinculan y están inscritos.

En ese sentido, inscribir el título presentado devendría en nulo toda vez que de acuerdo al VIII Pleno Casatorio Civil, donde se analizó la consecuencia del negocio por el cual se disponía de un bien social sin intervención de uno de los cónyuges (régimen que también se adopta para los concubinos) se concluyó que dicho acto de disposición es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código.

3.3.2. Directiva N.º 003-2015-SUNARP: Alcances

Ahora bien, en este punto nos referiremos al voto en discordia de la vocal Mirtha Rivera Bedregal. La postura de la vocal es que el bien materia de transferencia fue adquirido a título oneroso durante la vigencia de la unión de hecho reconocida vía judicial, por consiguiente, se reputa de propiedad del señor Larry Salas y Carlota Muñoz. Además, señala que la interpretación del precedente de observancia obligatoria (partida directamente vinculada), argumento usado por el voto en mayoría, debe ir en concordancia con la Directiva N.º 003-2015-SUNARP/SN que regula el sistema de correlación del Registro de Predios y del Registro Personal. Así, la finalidad de esta es:

2.1. Incorporar información adicional y gratuita en la publicidad del Registro de Predios, a través de un aviso que informe al administrado si el titular registral de un predio mantiene a su vez una inscripción en el Registro Personal de la oficina registral donde se encuentra inscrito el predio.

Es decir, la Superintendencia ha visto la necesidad de vincular ambos registros porque la inscripción de un acto en el registro personal puede influir en los actos inscritos o de posible inscripción en el registro de predios, como sucede en nuestro caso materia de análisis.

Así mismo, la directiva nos señala el alcance de la calificación registral:

5.3. Alcance del sistema de correlación en la calificación registral: El uso del Sistema de Correlación permite al registrador tener conocimiento sobre inscripciones en el Registro Personal vinculadas a los otorgantes de un acto o derecho del registro de predios, coadyuvando en la función de calificación señalada en el inciso f) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Otro punto importante para efectos del presente trabajo es el punto 6.1. de la Directiva:

6.1. Relación de actos en el registro personal que informa el sistema de correlación: El Sistema de Correlación informa de los actos inscritos en el Registro Personal vinculados a la situación jurídica del titular en el Registro de Predios; por lo cual, se ha establecido en el SIR la siguiente relación de los actos inscritos en el Registro Personal, diferenciado según su efecto vinculante o no respecto a la correlación.

Actos en el Registro Personal que vincula el sistema de correlación (activos)	Actos en el Registro Personal que desvincula el Sistema de Correlación (Inactivos)
Reconocimiento de unión de Hecho	Cese de Unión de hecho

Entonces, frente a todo lo establecido en la Directiva, la partida directamente vinculada, no solo debe referirse a revisar los actos inscritos anteriormente en la misma partida, sino a que debe verificarse si existe una vinculación entre actos inscritos en ambos registros. Por lo tanto, la información proveniente del Registro Personal sí constituye un elemento importante a considerar al momento de calificar la disposición de un bien. Ello sobre todo porque estaríamos omitiendo información relevante e incurriendo en error al solo fijarnos en el único titular que aparece en la partida registral de predios, cuando puede ser que dicho bien forme parte de la comunidad de bienes de la unión de hecho previamente inscrita.

Es necesario volver a mencionar la importancia del principio de publicidad pues, a pesar que el Tribunal lo omite en su razonamiento, la unión de hecho se encuentra inscrita y por lo tanto es posible de ser conocida por todos. En ese sentido, estoy de acuerdo con la posición de la vocal en la parte que señala que el principio de publicidad material evita que el titular registral, que ha reconocido la unión de hecho, pueda despojar del predio que también le corresponde a la ex concubina.

Sin embargo, no estoy de acuerdo con la vocal cuando señala que se debe confirmar la observación: “a fin de continuar con la calificación deberá inscribir la adjudicación de bienes por liquidación de la sociedad de gananciales”. Debido a que, si bien se inscribió el reconocimiento de la unión de hecho, también se inscribió el cese de la misma. En ese sentido, estamos frente a una unión de hecho que ya no existe y disolvió la comunidad de bienes sin liquidarla. Entonces ¿qué régimen se les debe aplicar a los bienes no liquidados? La respuesta la analizaremos en el siguiente punto.

3.3.3. El régimen de los bienes no liquidados luego del cese de la unión de hecho.

El régimen patrimonial de la unión de hecho es el mismo que se le aplica al matrimonio ya que así lo establece el artículo 326 del código civil “la unión de hecho origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable”. En ese sentido, como la sociedad de bienes se rige por el régimen de patrimonio autónomo, la sociedad de bienes también. Esto, como ya lo expliqué, quiere decir que mientras la unión de hecho se encuentre vigente, ambos concubinos deberán disponer del bien, de lo contrario devendría en nulo el acto.

Sin embargo, las uniones de hecho también pueden cesar y esto se da por las causales establecidas en el artículo 326: muerte, ausencia o por la libre voluntad de las partes. Cuando se decide cesar con la unión de hecho por mutuo acuerdo dicho “cese también debe ser inscrita y se tramita ante el notario a través de una escritura pública en la cual **podrán liquidar la sociedad de gananciales**, para este caso no es necesario realizar publicaciones” (Varsi, 2020, p.564) (resaltado nuestro).

En el caso materia de análisis nos damos cuenta que el reconocimiento y el cese de la unión de hecho fue declarada judicialmente (2018) cuando la unión de hecho ya había terminado (2014). En ese sentido, los ex concubinos no habían liquidado el bien, por lo que si ya no existe la comunidad de bienes ¿qué régimen le corresponde?

El pleno LXXXVII del Tribunal Registral refiere sobre la transferencia como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales:

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

Es decir, si existen bienes no liquidados luego del fenecimiento de la sociedad conyugal, estos se registrarán por el régimen de copropiedad. Por lo tanto, cualquiera de los ex cónyuges puede disponer del 50% de las cuotas ideales que le corresponden del bien. Entonces, dicho régimen de copropiedad también debe aplicarse a los bienes que pertenecieron a la comunidad de bienes, pero que no fueron liquidados, conforme al artículo 326 el Código Civil⁶.

Así también, la resolución que soporta el precedente señala “durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales cada cónyuge no es propietario de una cuota ideal de los bienes sociales, ni puede individualmente disponer de cuota ideal alguna de los bienes sociales”. Ello porque la sociedad de gananciales se rige por el régimen de patrimonio autónomo, como también sucede en la comunidad de bienes.

No obstante, la misma resolución señala que “fenecida la sociedad conyugal (...) los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex

⁶ “la unión de hecho origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable”

cónyuges o sus herederos”. Así, el régimen patrimonial, luego de fenecida la sociedad de gananciales y la comunidad de bienes, es el de copropiedad.

Por otro lado, la Resolución N° 2184-2016-SUNARP-TR-L ha señalado que "cuando ya obra inscrita el reconocimiento de la unión de hecho en la partida registral de un predio, ello implica que el o la conviviente reconocida tiene la calidad de copropietaria del predio si la unión de hecho ha fenecido". La pregunta ahora es y ¿Por qué el régimen de copropiedad?

De acuerdo al artículo 969° del Código Civil, la copropiedad tiene 3 elementos:

1. La existencia de un bien determinado o de varios bienes
 2. La pluralidad de sujetos, proyectado hacia el mismo bien o bienes.
 3. La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien.
- A estos debemos añadir el derecho de confusión que le corresponde a cada copropietario (Ortiz, 2021), esto refiere a que si bien, sí se puede saber cuánto porcentaje le corresponde a cada copropietario, ello no significa que este porcentaje se traslade a una parte material ubicada dentro del bien. En ese sentido, se sabe el porcentaje que le corresponde a cada copropietario, pero no se sabe dónde está ubicada.

Por tal motivo, en el caso planteado se configuró, por mandato expreso de la ley, una copropiedad, pues al haberse inscrito el cese de la unión de hecho ya no existe la comunidad de bienes, pero sí concurren los elementos de la copropiedad: pluralidad de sujetos (Larry Salas y Carlota Muñoz), unidad de objeto, ausencia de parte material y por estar representada por alícuotas. En ese sentido, la sentencia judicial que declaró el reconocimiento y cese de la unión de hecho trae como consecuencia la inclusión como copropietaria a la señora Carlota Muñoz. Por ello, a cada uno le corresponde el 50 % de cuotas alícuotas del bien de los que podrán disponer libremente.

Además, en su oportunidad, la liquidación de la sociedad de bienes no fue solicitada por ninguna de las partes y tampoco hubo pronunciamiento en la sentencia que declaró el cese de la unión de hecho. Entonces, considero que, al ya estar inscrito dicho cese en el Registro Personal, no resulta procedente tampoco confirmar la observación dada por el registrador, ya que no debe realizarse el procedimiento de liquidación de la sociedad de bienes ni su inscripción, pues la comunidad de bienes ya no existe. Por lo tanto, el régimen aplicable es el

de copropiedad y el ex concubino sí puede disponer de ese 50% de cuotas ideales que le corresponden respecto del bien en discusión. En ese sentido considero que, el Tribunal Registral debió solicitar, al señor Larry Salas, la aclaración del porcentaje sobre el bien a disponer.

Conclusiones

En los últimos años, la unión de hecho ha sido una de las uniones más usadas para constituir una familia, es por ello la necesidad de su regulación en nuestro ordenamiento jurídico. El reconocimiento, vía judicial o notarial, de la unión de hecho, le otorga una serie de deberes y derechos semejantes a los de los cónyuges.

Uno de esos derechos es la protección patrimonial que surgió como garantía para los sujetos más débiles de la relación convivencial que podían quedarse desprotegidos de los derechos sobre los bienes adquiridos durante la convivencia. Sin embargo, este reconocimiento no es público, o al menos, no es de fácil cognoscibilidad por los terceros; por lo que, exigir solo el reconocimiento genera costos adicionales. Por ello, considero que es importante la inscripción de la unión de hecho en el Registro Personal ya que, a diferencia del matrimonio, en el que hay un cambio de estado civil, en las uniones de hecho no se da. Así, su inscripción registral es el título que acredita su existencia. En ese sentido, los bienes que se inscriban durante el periodo de dicha unión se reputarán sociales y para su disposición se necesitará la intervención de ambos concubinos ya que dichos bienes se rigen por el régimen de patrimonio autónomo. De esta manera, los concubinos podrán proteger sus bienes y oponer sus derechos frente a terceros en caso de que surja algún conflicto.

En la resolución materia de análisis, el reconocimiento vía judicial de la unión de hecho se encuentra inscrita en el Registro Personal, por lo que ya goza de publicidad y los registradores no pueden ser indiferente a ese acto previo inscrito, por lo que lo que les corresponde analizar es si dicha unión se encuentra vigente o no. Del caso se desprende que también se encuentra inscrito su cese. En ese sentido, estamos frente a una unión de hecho que originó una comunidad de bienes, pero ya no existe; es decir, los bienes ya no se encuentran bajo el régimen de la comunidad de bienes, pero tampoco fueron liquidados y ni el juez se pronunció al respecto.

Luego del análisis, considero que los registradores solo deben reputar que los bienes son sociales cuando la unión de hecho se encuentra inscrita y vigente. Sin embargo, cuando fenece sin liquidarse, los bienes sociales se regirán por el régimen de copropiedad y cada ex

concubino podrá disponer del 50% de cuotas ideales que le corresponde. Es por esta razón que no comparto el análisis del Tribunal Registral, ya que olvidó realizar un análisis más detallado de las implicancias jurídicas de la inscripción de la unión de hecho y de su cese con relación a los bienes inscritos en dicho período. Aceptar que el señor Larry Salas pueda disponer de todo el bien, cuando existe una inscripción, en el mismo Registro Público, del reconocimiento y cese de la unión de hecho, es peligroso pues contradice la finalidad de los Registros, toda vez que en este se deben publicitar hechos veraces y exactos. Por lo tanto, considero que la resolución emitida perjudica gravemente los derechos de la ex concubina.

Con respecto al voto en discordia, estoy de acuerdo con la vocal en la parte que señala sobre la correlación que debe hacerse entre el Registro Personal y Registro de Predios, y que el registrador no puede desconocer situaciones vinculantes a los actos que se quieren inscribir pues terminarán perjudicando a una de las partes. Sin embargo, no comparto su opinión en la parte que señala que se debe confirmar la observación, pues esta señala que para disponer del bien deben adjudicarse los bienes e inscribirse. Considero que ello no es así porque la unión de hecho ya feneció, por lo tanto, los bienes que pertenecieron a la unión de hecho deben regirse por el régimen de copropiedad, así el señor Larry Salas sí puede disponer del 50% de cuotas alícuotas del bien que le corresponde.

En ese sentido, considero que el Tribunal Registral debió dar un mayor y mejor análisis de las instituciones jurídicas involucradas en el problema planteado, toda vez que la finalidad de Registros es publicitar datos conforme a la realidad y no perjudicar derechos de los usuarios. Así, también, se reducirá la carga procesal en el Poder Judicial y nuestro sistema será mucho más eficiente.

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR, Benjamín

2015 “Las Uniones de Hecho: implicancias jurídicas y las Resoluciones del Tribunal Constitucional”. En Revista del Instituto de la Familia, Lima.

BULLARD, Alfredo

2003 “Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales”. en Palestra Editores 2° ed. Lima, p. 148

BUSTAMANTE, Emilia

2013 “Derechos sucesorios del conviviente”. En Jurídica, Lima, pp. 4-5.

CABRERA, Edilberto

2000 “El procedimiento registral en el Perú”. En Palestra Editores, Lima, p. 155

CASTRO, Evelia

2014 “Análisis legal y jurisprudencial de la Unión de Hecho”. En Fondo Editorial Academia de la Magistratura. Lima, p 18.

CASTRO, Olga

s/f “ La sociedad de gananciales y las Uniones de Hecho en el Perú”. En Derecho y Sociedad N° 24, Lima, p 346.

DIEZ PICAZO, Luis

1995 “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión”. En Civitas, Vol. 3. Madrid, p. 249

GONZALES, Gunther

2016 “Los principios registrales en el conflicto judicial. En Gaceta, Lima, p. 37.

HARO, Ivan

2013 “Las uniones de hecho en sede registral. Declaración de reconocimiento judicial o notarial previa. Criterios registrales para su inscripción y desarrollo jurisprudencial”. En Derecho y Cambio Social, Trujillo, p. 19.

MANZANO, Alberto

1991 “Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios”. En Centro de Estudios Registrales, Madrid, p. 198.

MORALES, Juan

2000 “La seguridad jurídica y los principios registrales”. En Temas de Derecho Registral. Tomo III, Lima, p. 432.

NARANJO, Luis

2012 “La visión panorámica de las Uniones de Hecho, su impacto en la sociedad y los logros a abril de 2012, en la Zona Registral N° V- sede Trujillo/ oficina registral de Trujillo con relación a la Ley N° 29560”. Trujillo, p. 13.

ORTIZ, Jorge

2020 “La calificación registral ¿Dónde estamos?” (tesis doctoral). Lima, p. 13

PLÁCIDO, Alex.

2001. “Manual de Derecho de Familia”. En Gaceta Jurídica 1ª ed. Lima, p. 255.

PEREZ, Jesús

2013 “Derecho de propiedad y registro. Principios registrales”. Lima.

RIMASCCA, Ángel.

2015 “El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral”. En Gaceta Jurídica 1º ed. Lima, p. 29.

ROCA SASTRE, Ramón

1995 “Derecho Hipotecario”. Tomo I, Barcelona, p 720 – 721

TORRES, Fernando

s/f “Principios Registrales”. En Derecho y Cambio Social, Lima.

VARSÍ, Enrique

2020 “Tratado de Derecho de familia”. En Gaceta Jurídica, Lima.

VEGA, Yuri

s/f “Amor, familia, unión de hecho y relaciones patrimoniales, y sobre cómo y desde cuándo se debe considerar constituida la comunidad de bienes entre concubinos”. En Foro Jurídico, Lima, p. 48.

YARLEQUE, Yasmina

2019 “El registro de las uniones de hecho y la protección jurídica de los derechos patrimoniales”. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Piura, p. 49.

ZARATE, Juan

2011 “Efectos jurídicos del reconocimiento de la Unión de Hecho en sede notarial”. En Fuero Registral, Lima.

ZUTA, Erika

2018. “La unión de hecho en el Perú, los derechos de sus integrantes y desafíos pendientes”. En Ius et Veritas N° 56, Lima.

Resoluciones:

- Corte Suprema de Justicia

Sentencia del Expediente N° 1347 – 98 Lima

VIII Pleno Casatorio Civil

- Tribunal Registral:

Resolución N.º 1376 – 2010 – SUNARP – TR – L

Resolución N°993-2019-SUNARP-TR-T. Acuerdo Plenario

Resolución 343-98-ORLC/TR.

Resolución N° 1387-2013-SUNARP-TR-L

Resolución N° 215-2010-SUNARP-TR-A

Resolución N° 624–2013–SUNARP-TR-L

Resolución N° 180 – 2016 – SUNARP – TR – L

Resolución N° 466-2012-SUNARP-TR-T

Resolución N° 2184-2016-SUNARP-TR-L

Pleno LXXXVII del Tribunal Registral

Precedente de Observancia Obligatoria, V Pleno del Tribunal Registral.

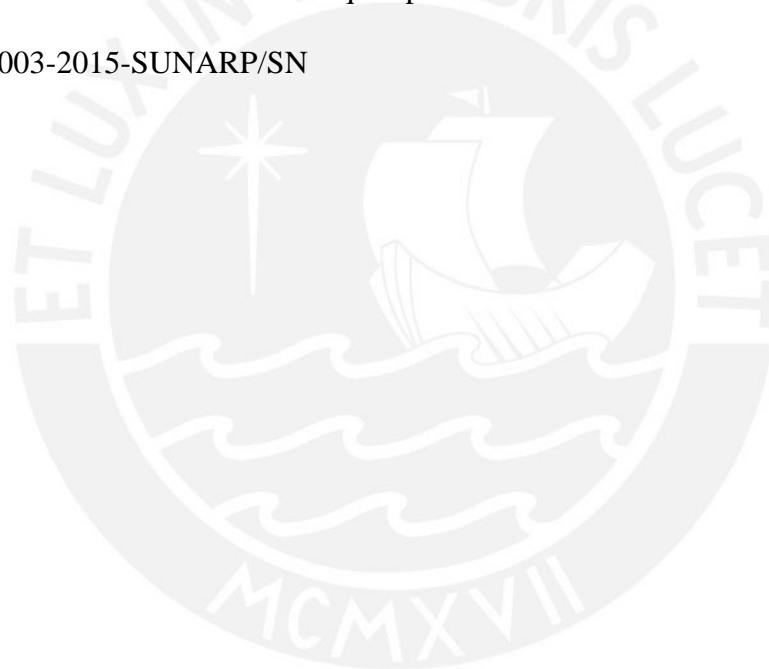
- Presidente del Tribunal Registral

Resolución N° 059-2012-SUNARP/PT. Precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXXV Pleno del Tribunal registral.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Resolución N.º088-2011-SUNARP/SA que aprueba la Directiva N.º 002-2011-SUNARP-SA

Directiva N° 003-2015-SUNARP/SN





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1567-2020-SUNARP-TR-L
Lima, 04 de setiembre 2020

APELANTE : **GASTÓN JORGE QUEVEDO PEREYRA**
TÍTULO : N° 176636 del 21/1/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 249 del 9/3/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Compraventa e hipoteca.
SUMILLA :

Unión de hecho

La inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de una unión de hecho no determina que las instancias registrales deban reputar que los bienes adquiridos durante la unión de hecho por uno de los integrantes de dicha unión son bienes sociales, pues para ello se requiere que se solicite la rectificación de calidad de bien ante el registro de bienes correspondiente.

Considerar que con la inscripción en el Registro Personal se modifica la calidad del bien implica la afectación de los principios registrales de rogatoria, especialidad y legitimación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la compraventa que otorga Larry Hanley Salas Arenas a favor de la sociedad conyugal conformada por Gastón Jorge Quevedo Pereyra y Gloria Arroyo Sánchez, así como de la hipoteca constituida por estos últimos en favor del Banco de Crédito del Perú, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 13002883 del Registro de Predios de Lima.

Para tales efectos, se presentó parte notarial de la escritura pública del 24/10/2019 otorgada por notaria de Lima Rulbi Vela Velásquez.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

El registrador público del Registro de Predios de Lima Gustavo Rafael Zevallos Ruete formuló la siguiente observación:

1.- Visto el escrito adjunto en el reingreso del presente título vía subsanación se cumple con señalar:

El precedente de observancia obligatoria en amparo de la Resolución N° 409-2004SUNARP-TR-L del 2/7/2004, al cual refiere su rogatoria; se basa en el supuesto de vincular el estado civil del titular registral un vehículo en el Registro de Propiedad Vehicular con el Registro de Mandatos y Poderes; lo cual no se adecúa al presente caso por cuanto en la calificación del presente título, amparado en el literal f) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procedió a la verificación del Registro Personal que publicita un RECONOCIMIENTO DE UNIÓN DE HECHO y su respectivo cese.

En tal sentido, no resulta aplicable el segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el VIII Pleno con sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004; y más aún si en el párrafo segundo del análisis numeral seis de la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L del 2/7/2004 que le dio mérito, consta expresamente: “En tal sentido, debe tomarse en consideración la finalidad de cada registro”.

Asimismo, se cumple con señalar que si bien es cierto según los antecedentes registrales del inmueble materia de compra consta que el titular registral cuenta con el estado civil de soltero, sin embargo ello no desvirtúa el reconocimiento legal emitido por autoridad judicial que consta legitimado y publicitado en el asiento A00001 de la partida 11178147 del Registro Personal de Cajamarca correspondiente al Registro Nacional de Uniones de Hecho que forma parte del Índice Nacional del Registro Personal (Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA) del cual se emite publicidad, ya que con ello no varía su estado civil sino la condición del bien que consta en la partida N° 13002883 en el Registro de Predios de Lima.

Por último, debe tenerse presente que la fecha de inscripción del glosado reconocimiento de unión de hecho data del 15/11/2018 y la escritura pública de compraventa cuya inscripción se pretende tiene fecha del 24/10/2019; es decir, con posterioridad a la inscripción en el Registro Personal, lo cual verifica la aplicación del principio publicidad material que prescribe que: “ Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

Por las razones expuestas se reitera la esquila de observación de fecha 4/2/2020:

“Realizada la consulta registral se verifica que el otorgante vendedor Larry Hanley Salas Arenas constituyó una unión de hecho con Carlota del Carmen Muñoz Castañeda desde julio del 2006 al 7 de octubre del 2014, inscrita en

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

la partida 11178147 del Registro de Personal de Cajamarca, que ha dado lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales; y que según antecedentes registrales consta que el inmueble materia de venta fue adquirido durante dicho periodo (3/8/2012) por lo que constituye un bien social.

Por tanto, a fin de continuar con la calificación del presente título, previamente deberá inscribir la adjudicación de bienes por liquidación de la sociedad gananciales.

Base Legal: Arts. inciso 1) del artículo 311, 2011 del Código Civil, Arts. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- La observación formulada contraviene el sentido vinculante del VIII Pleno, al señalar que de acuerdo a la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L se debe apreciar para la inscripción que obedezca a “la finalidad de cada partida”, cuando del mismo párrafo se infiere la observancia sobre partidas directamente vinculadas (punto 6 del análisis).

- No se ha meritado que el inmueble fue adquirido bajo el principio de buena fe pública registral, desconociendo un estado civil diferente del declarado en el documento nacional de identidad y asimismo que según la ficha Reniec, figura como “soltero”.

- A nivel judicial, la casación 353-2015 Lima Norte y el 8vo pleno casatorio ya se han pronunciado en máxima instancia respecto del estado civil y participación en transferencia de inmuebles.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

En la partida electrónica N° 13002883 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el departamento 402 (cuarto piso y azotea) de la urbanización Neptuno, ubicado en Jr. Océano Atlántico N° 382 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0002 consta inscrito el dominio en favor de Larry Hanley Salas Arenas, soltero, según escritura pública del 3/8/2012 otorgada por notario de Lima Gustavo Correa Miller (T.A.1090555 del 13/11/2013).

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

Registro de Personal

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11178147 del Registro Personal de Cajamarca, se encuentra inscrita la sentencia judicial mediante la cual se declaró fundada la demanda de reconocimiento y cese de la unión de hecho entre Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda, entre julio del 2006 y el 7/10/2014, y que ha dado lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales dentro de dicho periodo de tiempo (T.A. 2576269 del 15/11/2018).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

La inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de una unión de hecho: ¿determina que las instancias registrales deban reputar que los bienes adquiridos durante la unión de hecho por uno de los integrantes de dicha unión son bienes sociales?

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013¹ del Código Civil y en el artículo VII² del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

¹ Artículo 2013.- Principio de legitimación.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos; aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita. Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación se mantiene sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere a lugar.

2. De otro lado, el artículo V del Título Preliminar del RGRP, precisa que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Esta calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho, y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente de aquel y complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro.

De acuerdo a lo prescrito en el artículo 32 inciso a) del mismo reglamento, el registrador calificará la legalidad de los títulos, para la cual deberá confrontar el contenido de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente, con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación antes mencionado, el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

Por lo tanto, el Registrador para obtener los datos necesarios para construir su juicio en torno a la condición de inscribible o no del título presentado, debe utilizar en su calificación solamente los documentos presentados y los asientos del registro, y complementariamente, los antecedentes registrales (títulos archivados).

Al respecto señalan Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill³ que *“(...) el Registrador al calificar no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el Registrador sino estos dos elementos o medios y ninguno más”*.

³ Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario, Dinámica. Registral, Tomo IV, Octava Edición Bosch, Casa Editorial S.A., año 1997, pág 41.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

3. De lo expresado, se desprende en primer término, que la confrontación, y en consecuencia, la adecuación del título, se realiza - conforme al principio de especialidad⁴ -, con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien (mueble o inmueble) o la persona (natural o jurídica) o del elemento que haya determinado la apertura de la partida (poder o contrato de mandato, etc.); es decir, con relación a las partidas registrales donde deba registrarse el título objeto de calificación.

En segundo término, de requerirse la verificación complementaria de los antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones (títulos archivados), ello está supeditado a la circunstancia en la cual, la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información adicional. Por ejemplo, será necesario acudir a otras partidas para verificar la representación, en caso esta obre o debiera obrar inscrita.

Además, dicha verificación complementaria (en el caso de los títulos archivados), será posible siempre que la información contenida en ellos no contradiga los asientos registrales, pues en caso contrario, primará la información publicitada por los asientos de inscripción, en aplicación del principio de legitimación registral contenido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del RGRP.

4. Teniendo en cuenta lo expresado, esta instancia en el VIII Pleno⁵ realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

CONCEPTO DE PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA

“Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquélla donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”.

⁴ Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo IV. Principio de especialidad.

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 1/10/2004.

⁶ Los precedentes de observancia obligatoria son de obligatorio cumplimiento conforme al artículo 158 del RGRP.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

Criterio adoptado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

El citado precedente encuentra sustento en que si bien en la calificación registral resulta procedente la verificación de datos complementarios en otros registros que tengan por finalidad publicitar tales datos, ello no puede perjudicar la presunción de exactitud de los asientos registrales (derivada del principio de legitimación) que obran en la partida en la que corresponde extender la inscripción (principio de especialidad).

Este precedente fue incorporado en el artículo 32 del RGRP, el cual señala:

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes, así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;

(...)

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden

(...)”.

5. En el presente caso, revisada la parte introductoria de la escritura pública del 24/10/2019, se aprecia que el transferente se identifica como: Larry Hanley Salas Arenas, DNI N° 29598490, estado civil soltero.

Por su parte, en la partida electrónica N° 13002883 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al inmueble materia de transferencia,

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

figura como propietario: Larry Hanley Salas Arenas, identificado con DNI N° 29598490, de estado civil soltero.

En ese sentido, se cumple el tracto sucesivo, pues figura en el título como transferente la misma persona que figura en la partida registral como propietaria (única), sin limitación inscrita alguna para transferir el predio.

6. El registrador ha efectuado búsqueda en el Registro Personal encontrando que se ha reconocido una unión de hecho del propietario del predio con Carlota del Carmen Muñoz Castañeda.

Efectivamente, obra inscrito en la partida 11178147 del Registro Personal de Cajamarca el reconocimiento judicial de la unión de hecho de Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda. Unión de hecho que se inició en julio de 2006 y concluyó el 7 de octubre de 2014. El predio fue adquirido por escritura del 3 de agosto de 2012, por lo que el predio fue adquirido durante la unión de hecho.

7. Ahora bien, la titularidad de los bienes inscritos se publicita en el registro de bienes en la partida registral en la que obran inscritos, conforme al principio de especialidad. Así, si se trata de un predio inscrito, para verificar quién es su propietario, se debe acudir a la información que figura en la partida registral del predio (Registro de Predios) y no a la que figura en otros registros.

En el Registro Personal no se publicita la propiedad de los predios. Entre el conjunto heterogéneo de actos que se inscriben en el Registro Personal se encuentra el reconocimiento de la unión de hecho, pero esta inscripción no genera automáticamente modificación alguna en el Registro de Predios. Para ello se requiere de rogatoria, pues las inscripciones no se efectúan de oficio. Así, el numeral 5.4 de la Directiva 002-2011-SUNARP/SA que establece los criterios registrales para las inscripciones de uniones de hecho, su cese y otros actos inscribibles directamente vinculados, dispone en los literales c) y d):

c) No son inscribibles en el Registro Personal los actos sobre modificaciones o aclaraciones relativos a los aspectos patrimoniales del reconocimiento de Unión de Hecho ya inscrito y referidos a la sola liquidación o adjudicación de bienes.

d) Para la inscripción o rectificación de la calidad de un bien o derecho correspondiente a una Unión de Hecho o su adjudicación por liquidación sobreviniente al Cese de la convivencia, se requiere la previa inscripción del reconocimiento de Unión de Hecho o su Cese en el Registro Personal del domicilio de los convivientes.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

De otra parte, la correlación entre el Registro Personal y el Registro de Predios no implica en modo alguno que las inscripciones en el Registro Personal acarreen modificación de titularidad en los registros de bienes. La propia directiva citada prevé que la rectificación de calidad de bien requiere la previa inscripción en el Registro Personal. Esto es, la inscripción del reconocimiento de unión de hecho en el Registro Personal constituye acto previo para la inscripción de la rectificación de calidad de bien en los registros de bienes, pero no sustituye a dicha inscripción en los registros de bienes.

Así, para verificar quién es el propietario de un predio inscrito se acude a la partida del Registro de Predios y no al Registro Personal.

8. Resulta por tanto que procede solicitar la rectificación de la calidad de bien cuando figura a nombre de uno de los integrantes de la unión de hecho y se verifica que el bien fue adquirido durante la vigencia de la unión de hecho. Para ello el interesado debe presentar solicitud de inscripción dirigida al Registro de Predios y se requiere que previamente se haya inscrito el reconocimiento de la unión de hecho en el Registro Personal.

En este caso no obra inscrita la rectificación de la calidad de bien, pues el predio continúa figurando a nombre – únicamente – de Larry Hanley Salas Arenas pues no se ha inscrito la rectificación de la calidad de este bien a favor de la unión de hecho conformada por Carlota del Carmen Muñoz Castañeda y Larry Hanley Salas Arenas.

9. El Registrador considera que con la inscripción en el Registro Personal basta para reputar que el bien le pertenece a dicha unión de hecho y que por ello no puede inscribirse la transferencia efectuada por el titular inscrito.

La posición del Registrador implica la afectación de los siguientes principios:

- Rogatoria: Pues aunque no ha sido solicitada la rectificación de la calidad de bien, el Registrador – de oficio -, asume que se ha producido dicha rectificación.
- Especialidad: Para determinar quién es el propietario de un predio inscrito se debe acudir a la partida registral del predio y no a otros registros.
- Legitimación: El contenido del asiento del Registro de Predios en el que figura Larry Hanley Salas Arenas como único propietario se presume cierto y produce todos sus efectos, legitimándolo para transferir el predio.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

10. De otra parte es cierto que se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, por lo que se presume que los adquirentes saben que el predio fue adquirido durante la vigencia de la unión de hecho.

Pero este conocimiento no impide la inscripción rogada. En todo caso, en el supuesto de ser cuestionada judicialmente esta transferencia, corresponderá al Juez – y no al Registro -, evaluar lo pertinente.

11. Por lo tanto, no será necesaria la previa inscripción de la adjudicación de bienes por liquidación de la sociedad de gananciales que exige el registrador, toda vez que se ha podido verificar que la transferencia que se pretende inscribir con el título, ha sido otorgada por el único propietario inscrito, y en consecuencia, legitimado para realizar cualquier acto de disposición sobre el inmueble *submateria*.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, **y disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales, en caso de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

P.L.A



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2020 14:57:01-0500



Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2020 15:09:16-0500

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL MIRTHA RIVERA BEDREGAL:

1. El artículo 9 de la Constitución Política de 1979 consagró la protección de la unión de hecho en el Capítulo II relativo a La Familia, señalando que: "la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, por el tiempo y en las condiciones que señala la ley, da lugar a una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto es aplicable".

Al amparo de la indicada Constitución Política, el Código Civil de 1984 incluyó en su artículo 326, dentro del capítulo de Sociedad de Gananciales, la norma que establece que la unión de hecho voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

Como se aprecia, el requisito de un tiempo mínimo que debe cumplir la unión estable fue expresado en la abrogada Constitución Política de 1979, habiéndose determinado en dos años continuos por el legislador que promulgó el Código Civil de 1984, norma sustantiva que nos rige hasta la fecha.

2. El artículo 5 de la Constitución Política de 1993, al tratar sobre los Derechos Sociales y Económicos, ha regulado a la unión de hecho, indicando que: "la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable" (El subrayado es nuestro).

Al respecto, el Tribunal Constitucional a través de la Sentencia emitida en el Expediente N° 06572-2006-AA ha señalado que "(...) el reconocimiento de la comunidad de bienes implica que el patrimonio adquirido durante la unión de hecho pertenece a los dos convivientes. Con ello, se asegura que a la terminación de la relación, los bienes de tal comunidad puedan repartirse equitativamente con lo que se erradicarían los abusos e impedirían el enriquecimiento ilícito" (El subrayado es nuestro).

3. Originalmente, el reconocimiento de esta situación debía tramitarse necesariamente ante el Poder Judicial, sin embargo con la dación de la

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

Ley N° 29560⁷ se amplió la competencia notarial en asuntos no contenciosos, modificándose el artículo 1 de la Ley N° 26662, incorporándose el numeral 8: “(...) Los interesados podrán recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos: 8. Reconocimiento de la unión de hecho (...)”.

El artículo 46 de la citada Ley prescribe que la solicitud que se presenta ante el notario deberá incluir: el reconocimiento expreso de que conviven no menos de dos años de manera continua, declaración expresa de los solicitantes que se encuentran libres de impedimento matrimonial y que ninguno tiene vida en común con otro varón o mujer, según sea el caso, declaración de dos testigos indicando que los solicitantes conviven dos años continuos o más y otros documentos que acrediten que la unión de hecho tiene por lo menos dos años continuos, entre otros.

Cierto es que la legislación peruana no ha señalado explícitamente el carácter declarativo de este reconocimiento, sin embargo, esto puede inferirse del artículo 326 del Código Civil. Esbozar una tesis contraria implicaría adicionar un requisito (la declaración notarial o judicial) que no ha sido previsto en la norma antes citada. Este criterio es reconocido por la jurisprudencia civil y fue recogido también por la Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA⁸ que establece criterios registrales para la inscripción de las uniones de hecho, cese y otros actos inscribibles directamente vinculados,

4. Así, sobre la materia, el profesor Vega Mere⁹ opina que “los efectos de la sentencia (o de la declaración del reconocimiento notarial) deben ser retroactivos a fin de cautelar de manera adecuada los derechos de los concubinos durante el plazo que han vivido juntos y adquirido bienes. No pueden regir únicamente para el futuro, deben ser necesariamente retroactivos”.

En sentido similar, Arias Schreiber¹⁰ manifiesta que “la sujeción a la verificación de un plazo para determinar cuando son o no aplicables las normas del régimen de sociedad de gananciales a la comunidad de bienes originada de una unión de hecho, responde a la previsión de la Constitución de 1979. La consecuencia inmediata de su regulación civil produce que, antes del cumplimiento del plazo, los convivientes deben

⁷ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 16 de julio de 2010.

⁸ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30 de noviembre de 2011, modificada por Resolución N° 050-2012-SUNARP/SN.

⁹ VEGA MERE, Yuri, en “Código Civil Comentado”, 1ra. Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2003, pág. 462.

¹⁰ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica. Lima, agosto 1997, pág. 251.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

probar su participación en la comunidad de bienes, por cuanto el carácter común de los bienes no se presume; mientras que, **una vez alcanzado el plazo, se presume el carácter común de los bienes**, correspondiendo la probanza a aquél que alega la calidad de bien propio. Quizás, por ello, en el artículo 5 de la Constitución de 1993 se estableció que la comunidad de bienes se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable, sin sujetarlo a plazo o condición alguna. Con lo cual, **desde el inicio de la unión de hecho se presume el carácter común de los bienes, salvo prueba en contrario**".

5. Ahora bien, mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa e hipoteca otorgada mediante escritura pública del 24 de octubre de 2019 por Larry Hanley Salas Arenas respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 13002883 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título por cuanto en la partida N° 11178147 del Registro Personal de Cajamarca aparece inscrito el reconocimiento judicial de **unión de hecho de Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda**, la cual inició en julio del año 2006 y concluyó el 7 de octubre de 2014.

En ese sentido, siendo que el predio fue adquirido por el transferente (Hanley Salas Arenas) mediante escritura pública de compraventa del 3 de agosto de 2012, se concluye que el bien que ahora es materia de transferencia y constitución de derecho real de hipoteca fue adquirido a título oneroso **durante la vigencia de la unión de hecho** reconocida e inscrita en la partida N° 11178147 del Registro Personal de Cajamarca; así lo reconoce además el voto en mayoría en el sexto considerando de su análisis.

6. No obstante, esto es, que el predio *submateria* fue adquirido durante la vigencia de la unión de hecho y, por consiguiente, se reputa de propiedad de Larry Hanley Salas Arenas y Carlota del Carmen Muñoz Castañeda, el voto en mayoría considera que el reconocimiento inscrito en la partida N° 11178147 no supone obstáculo para el acceso al Registro de los actos rogados pues ello equivaldría a extender la calificación a una partida registral distinta a la directamente vinculada al título: la partida N° 13002883 del Registro de Predios de Lima.

La Sala por mayoría sustenta su voto en el siguiente precedente de observancia obligatoria aprobado en el VIII Pleno realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004:

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

CONCEPTO DE PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA

“Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

7. Al respecto, la vocal suscrita considera que dicho precedente no puede aplicarse rígidamente; asimismo, debe interpretarse en concordancia con normas posteriores emitidas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Mediante Directiva N° 002-2011-SUNARP-SA, aprobada por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 088-2011-SUNARP-SA se creó el Índice Nacional del Registro Personal, que consolida la información de los actos inscribibles en dicho registro.

Posteriormente, el artículo 4 de la Resolución N° 180-2012-SUNARP/SN estableció que el Índice Nacional del Registro Personal, tiene alcance nacional por lo que el resultado de las consultas que se realicen, comprenderá información de ámbito nacional.

8. Asimismo, mediante Resolución N° 086-2015-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 003-2015-SUNARP/SN – Directiva que regula el Sistema de Correlación del Registro de Predios y del Registro Personal, que establece lo siguiente:

“V. DISPOSICIONES GENERALES

(...)

5.3. ALCANCE DEL SISTEMA DE CORRELACIÓN EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.-

El uso del Sistema de Correlación permite al registrador tener conocimiento sobre inscripciones en el Registro Personal vinculadas a los otorgantes de un acto o derecho del registro de predios, coadyuvando en la función de calificación señalada en el inciso f) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. RELACIÓN DE ACTOS EN EL REGISTRO PERSONAL QUE INFORMA EL SISTEMA DE CORRELACIÓN.

El Sistema de Correlación informa de los actos inscritos en el Registro Personal vinculados a la situación jurídica del titular en el Registro de Predios; por lo cual, se ha establecido en el SIR la siguiente relación de los actos inscritos en el Registro Personal, diferenciado según su efecto vinculante o no respecto a la correlación.

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

N°	Actos en el Registro Personal que vincula el Sistema de Correlación (Activos)	Actos en el Registro Personal q desvincula el Sistema de Correlación (Inactivos)
(...)	(...)	(...)
19	Reconocimiento de unión de hecho	Cese de unión de hecho

(...)"

Como puede verse, en virtud del citado sistema de correlación esta Superintendencia ha reconocido la necesidad de vincular la información existente entre el Registro Personal y el Registro de Predios en cuanto a las vicisitudes personales que haya sufrido el propietario del inmueble.

9. Téngase presente que la necesaria vinculación existente entre ambos Registros no constituye una novedad en nuestro sistema registral, pues originalmente ambas informaciones se contenían en una misma hoja registral (referida al Registro de Propiedad Inmueble).

Así, en el Registro de Propiedad Inmueble creado por ley de 2 de enero de 1888 se permitió la inscripción de las interdicciones judiciales, las medidas precautorias, los embargos, las demandas y toda providencia o resolución ejecutoriada que destruya o limite el derecho de libre disposición del propietario, luego el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad del mismo año instituyó al "Registro Personal" como un libro auxiliar en el que se tomaría razón de todas las incapacidades declaradas judicialmente con lo cual el registrador tendría un elemento auxiliar para su calificación.

Sería recién con el Código Civil de 1936 que se avanzó hacia un Registro (Personal) propio accediendo al mismo no sólo actos de incapacitación sino también otros de distinta naturaleza, situación que no ha variado con el Código Civil vigente.

10. Por lo antes señalado, ante la necesaria vinculación existente entre ambos Registros, quien suscribe considera que la información proveniente del Registro Personal sí constituye un elemento susceptible de tomar en consideración al momento de calificar títulos referidos a actos de disposición otorgados por quien aparece como titular registral de un predio adquirido durante la vigencia una unión de hecho debidamente reconocida e inscrita.

Téngase presente que la inscripción de la unión de hecho está amparada por el principio de publicidad material contemplado en el artículo 2012 del Código Civil, conforme al cual, se presume que toda persona tiene conocimiento de su contenido, **sin admitirse prueba en contrario.**

RESOLUCIÓN No. - 1567 -2020-SUNARP-TR-L

En tal sentido, con nuestra interpretación se efectiviza el principio de publicidad material, evitando que el titular registral que ha reconocido la existencia de una unión de hecho, pueda despojar del predio que también le correspondería a la ex conviviente en caso la calificación registral se restringiera solo a la partida directamente vinculada.

Nótese además que nuestro criterio resulta concordante además con la protección que dispensa nuestra Constitución Política a la unión de hecho evitándose de esta manera eventuales perjuicios irreparables a la ex concubina que no intervino en la enajenación y constitución de gravamen del bien.

Estando a lo expuesto, mi voto es para que **se confirme la observación formulada** por el registrador al título referido en el encabezamiento.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL



Firmado digitalmente por:
RIVERA BEDREGAL Mirtha
FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2020 14:59:46-0500