

**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR**

Trujillo, 28 de febrero de 2022.

**APELANTE** : **MÓNICA JUDITH FLORES ZÚÑIGA**  
**TÍTULO** : **2503286-2021 del 14.9.2021**  
**RECURSO** : **817-2021**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º XII – SEDE AREQUIPA**  
**REGISTRO** : **PERSONAL DE AREQUIPA**  
**ACTO(S)** : **CESE DE UNIÓN DE HECHO**  
**SUMILLA(S)** :

***Alcances de la calificación registral en materia de uniones de hecho***  
*De acuerdo con el subnumeral 5.4 de la Directiva N.º 002-2011-SUNARP-SA, no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales ni el fondo o la motivación de la declaración notarial en el proceso no contencioso sobre uniones de hecho, regulado en la Ley N.º 26662 – Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, salvo lo dispuesto en los incisos iii y iv del literal b) de este artículo. No obstante, tratándose del reconocimiento del cese de la unión de hecho por decisión unilateral, las instancias registrales deberán verificar que el notario haya dejado constancia en el instrumento público de haber realizado el emplazamiento al otro concubino.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Se solicita inscribir el cese de la unión de hecho de Carlos Alberto Mendoza Linares y Mónica Judith Flores Zúñiga en la partida 11446235 del Registro Personal de Arequipa.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte del acta de cese de unión de hecho n.º 2095 de fecha 31.8.2021 extendida y expedido por el notario Rubén Raúl Bolívar Callata de la provincia de Arequipa.
- Parte del acta aclaratoria de cese de unión de hecho n.º 2216 de fecha 8.9.2021 extendida y expedido por el notario Rubén Raúl Bolívar Callata de la provincia de Arequipa, en donde se aclara que la partida vinculada es la 11446235 del Registro Personal de Arequipa y no la partida 11380503 del mismo registro.



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Fanny Tintaya Fera mediante la esquila de fecha 29.9.2021, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

#### 2.- ANÁLISIS Y SUGERENCIAS:

Efectuada la calificación en la partida, verificados los antecedentes registrales y los documentos presentados se establece lo siguiente:

2.1.- Efectuada la calificación de la documentación presentada, se aprecia que la concubina está actuando de forma unilateral lo que contraviene lo establecido en el art. 5.4. de la Directiva N.º 002-2011, respecto a los procedimientos no contenciosos seguidos en notarías que indica que en caso de cese debe haber declaración de los convivientes (se entiende de ambos).

#### 3.- CONCLUSIÓN:

Sírvase subsanar dentro del plazo legal y conforme a los fundamentos y sugerencias del presente análisis.

BASE LEGAL: Art. 32 del TUO del RGRP y art. 2011 del C. Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Mónica Judith Flores Zúñiga interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La observación de la registradora Tintaya contraviene las disposiciones del tercer párrafo del artículo 326 del Código Civil en cuanto establece que «la unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral» como es en este caso, puesto que en el acta n.º 2095 de fecha 31.8.2021 y en el acta aclaratoria n.º 2216 de fecha 8.9.2021 consta la decisión unilateral de dar por terminada la unión de hecho sostenida con Carlos Alberto Mendoza Linares, inscrita en la partida 11446235 del Registro Personal de Arequipa. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el Código Civil es una norma de mayor jerarquía que la referida directiva, y la observación de la registradora constituye una interpretación restrictiva al utilizar la expresión «se entiende de ambos», dado que no aparece ni figura en la referida directiva.
- Por otro lado, la esquila de observación contraviene el acuerdo plenario, aprobado en el CXV Pleno del Tribunal Registral, sobre la



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial, en donde se establece que «no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial».

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 11446235 del Registro Personal de Arequipa. En esta partida se encuentra inscrito el reconocimiento de unión de hecho entre Mónica Judith Flores Zúñiga y Carlos Alberto Mendoza Linares.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Las instancias registrales pueden cuestionar la declaración notarial de cese de la unión de hecho por haber sido solicitada solo por uno de los convivientes?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita inscribir el cese de la unión de hecho de Carlos Alberto Mendoza Linares y Mónica Judith Flores Zúñiga en la partida 11446235 del Registro Personal de Arequipa. No obstante, la primera instancia dispuso la observación del mencionado título, por cuanto «se aprecia que la concubina [Mónica Judith Flores Zúñiga] está actuando de forma unilateral, contraviniendo el artículo 5.4. de la Directiva N.º 002-2011-SUNARP-SA, respecto a los procedimientos notariales de asuntos no contenciosos, siendo necesario —en el caso del cese de la unión de hecho— haber sido declarado por los convivientes (se entiende de ambos)». En ese sentido, la Sala deberá establecer si procede el cese de la unión de hecho por decisión de uno de los convivientes y, además, si el reconocimiento del cese de la unión de hecho mediante el respectivo procedimiento notarial de asuntos no contenciosos puede ser cuestionado por las instancias registrales.
2. Veamos, basta remitirnos al artículo 326 del Código Civil para dilucidar que «la unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral», es decir, legalmente se reconocen



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

hasta cuatro causales para poner fin a la unión de hecho. Si bien es cierto el mutuo acuerdo de los convivientes es un supuesto para el término de la unión de hecho, mas no el único, como erradamente asume la registradora Tintaya en su esquila de observación, de igual manera la decisión unilateral del conviviente produce el mismo resultado.

3. Ahora, en lo que respecta al reconocimiento del cese de la unión de hecho, a partir de la modificación de la Ley N.º 26662 – Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos mediante la Ley N.º 29560, además de la vía judicial para su tramitación, se apertura la competencia de los notarios para conocer estos asuntos siempre que carezcan de contienda en su desarrollo procedimental, así lo señalan los artículos 52 y 50 de la precitada ley<sup>1</sup>, respectivamente. Entonces, hasta este punto se han determinado las cuatro causales que producen el cese de la unión de hecho, las cuales están previstas taxativamente en el artículo 326 del Código Civil, y, además, se ha especificado que tanto los jueces como los notarios son competentes para el reconocimiento del cese de la unión de hecho.
4. Precisamente, con relación a la declaración notarial del cese de la unión de hecho y otros actos inscribibles directamente vinculados, se aprobó la Directiva N.º 002-2011-SUNARP-SA a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N.º 088-2011-SUNARP-SA, en cuyo subnumeral 5.3.2 se indica que «la inscripción del cese de la unión de hecho se realiza en mérito de los siguientes documentos, según corresponda: [entre otros] a) Parte notarial de la escritura pública del reconocimiento de cese de la unión de hecho y, de ser el caso, de la liquidación del patrimonio social». En efecto, habiéndose presentado —en este caso— el parte del instrumento público notarial de reconocimiento de cese de la unión de hecho, el subnumeral 5.4 de la referida directiva establece los alcances de la calificación registral para los títulos bajo esta materia.
5. Totalmente revelador para este escenario resulta el literal a) del antedicho subnumeral 5.4 cuando apunta que «no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en el proceso no contencioso sobre uniones de hecho, regulado en la Ley N.º 26662 – Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, salvo lo dispuesto en los incisos iii y iv del literal b) de este artículo». En otras palabras,

---

<sup>1</sup> Artículo 52.- Cese de la unión de hecho.-

Si los convivientes desean dejar constancia de haber puesto fin a su estado de convivencia, podrán hacerlo en la escritura pública en la cual podrán liquidar el patrimonio social, para este caso no se necesita hacer publicaciones.

El reconocimiento del cese de la convivencia se inscribe en el Registro Personal

Artículo 50.- Remisión de los actuados al Poder Judicial.-

En caso de oposición, se procede conforme a lo dispuesto en el artículo 6.



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

más allá de los aspectos calificables como «la no existencia de inscripciones anteriores de uno o de ambos convivientes, según lo que se desprenda del Índice Nacional de Uniones de Hecho» y «que no existan inscripciones incompatibles referidas a los convivientes en el Registro Personal de su Zona Registral, que desvirtúe el reconocimiento de la Unión de hecho, mientras se implemente el Índice Nacional del Registro Personal», las instancias registrales se encuentran impedidas de cuestionar la decisión adoptada por el notario, la motivación que sustenta dicha disposición y las actuaciones procedimentales que tuvo a bien realizar para los fines del trámite notarial. Siendo esto así, sin lugar a duda, la registradora Tintaya no está facultada para discutir la declaración notarial recogida en el título alzado, así como tampoco para controvertir los fundamentos que respaldan dicha decisión en torno al «cese de la unión de hecho de Carlos Alberto Mendoza Linares y Mónica Judith Flores Zúñiga...».

6. Sin embargo, un aspecto ajeno a estas cuestiones resulta ser la falta de emplazamiento al concubino Carlos Alberto Mendoza Linares por parte del notario, respecto de la solicitud de reconocimiento del cese de la unión de hecho presentada por la señora Mónica Judith Flores Zúñiga. No cabe duda de que el término del aspecto obligacional-familiar entre los concubinos llegó a su fin, tal como fue reconocido mediante el presente título, no obstante, los asuntos patrimoniales — considera este Colegiado— deben ser abordados por ambos integrantes de la unión de hecho, no necesariamente de forma conjunta, sino ante el pedido del cese unilateral de esta, por exigencia del principio de tracto sucesivo y la proscripción de indefensión procesal, con el debido emplazamiento al otro cónyuge, a efectos de que pueda tener la posibilidad de: (i) oponerse al procedimiento notarial en trámite, de considerar vulnerados algunos de sus derechos patrimoniales; o, (ii) discutir la fecha de término de la unión de hecho, entre otros temas.

Como reconoce la Resolución N.º 088-2011-SUNARP-SA arriba citada:

El acceso al Registro Personal de las Uniones de Hecho y su Cese, permitirá publicitar ante los terceros el inicio y fin de estas comunidades de bienes originados en sede notarial; lo cual, además de contribuir a proteger al conviviente frente a actos indebidos de apropiación del otro conviviente, *es de fundamental interés para el tráfico jurídico **patrimonial***. (énfasis nuestro).

Considerando además su ubicación en el Código Civil (Libro III de Derecho de Familia, Sección Segundo Sociedad Conyugal, Título III **Régimen Patrimonial**, Capítulo Segundo Sociedad de Gananciales) es evidente que interesa al tráfico la comunidad de bienes que se genera y todo el régimen patrimonial implícito en aquel. La inscripción



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

tiene una función probatoria y no constitutiva, de suerte que los terceros puedan conocer si se trata de bienes propios o bienes sociales y desde cuándo empieza y concluye dicho régimen, de ahí la patente posibilidad que una declaración unilateral de un concubino pueda fácilmente agredir los derechos patrimoniales del otro.

Como dijimos en la Resolución n° 309-2008-SUNARP-TR-T del 24.12.2008:

[E]l Registro está facultado para denegar una inscripción dispuesta en un procedimiento administrativo, judicial o notarial, cuando se haya omitido notificar a un titular registral cuyo derecho resulta o puede resultar afectado por la inscripción, pues se trata de un aspecto que forma parte del examen de la adecuación del título con los antecedentes registrales, calificable conforme al último párrafo del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En el mismo sentido la Resolución del 24.08.1981 de la Dirección General de los Registros y el Notariado de España estableció que el Registrador puede calificar si se han efectuado las notificaciones a las personas que aparezcan interesadas según los libros registrales y que constituye un obstáculo registral la existencia de un titular registral al que legalmente se hace preciso notificar<sup>2</sup>

Por consiguiente, debido a la inadecuación<sup>3</sup> existente entre el título alzado y la partida vinculada, por la falta de emplazamiento al concubino Carlos Alberto Mendoza Linares, como titular registral de la relación jurídica que surge de la unión de hecho, la Sala decide confirmar la observación del presente título, pero conforme a las razones señaladas en este considerando, a fin de que se cumpla con subsanar la omisión antes indicada mediante el respectivo parte notarial.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

---

<sup>2</sup> Manzano Solano, Antonio. **Derecho Registral Inmobiliario. Tomo II.** Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales. Madrid. 1994. Página 586

<sup>3</sup> Artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.- 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:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...].



## RESOLUCIÓN N.º 720-2022-SUNARP-TR

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** la observación del título venido en apelación, pero en los términos señalados en el sexto considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal (s) del Tribunal Registral