



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1509-2026-SUNARP-TR

LIMA, 09 de abril de 2026

APELANTE : **ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI.**
Notario de Arequipa.
TÍTULO : **61226 del 08/01/2026.**
RECURSO : **Interpuesto el 19/02/2026.**
REGISTRO : **Registro de Propiedad Vehicular de Arequipa.**
ACTO : **Transferencia vehicular.**
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE BIENES ADQUIRIDOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA UNIÓN DE HECHO

La inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de unión de hecho no determina que deban reputarse como sociales aquellos bienes adquiridos en calidad de propios por los convivientes, durante la vigencia de dicha unión. En tal sentido a efectos de inscribir la transferencia de dichos bienes no corresponde requerir la intervención de ambos convivientes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del vehículo de placa de rodaje BEU690 otorgada por Dennis Wilmar Huayhua Pucho a favor de Lily Marcela Vizcarra Chavez.

Para tal efecto, se presenta el parte notarial de transferencia del 06/01/2026, otorgada ante notario de Arequipa Roberto Carlos Luna Chambi.

Con el reingreso del 19/01/2026 se presenta escrito de subsanación.

Con el reingreso del 28/01/2026 se presenta escrito de subsanación.

Con el reingreso del 04/02/2026 se presenta escrito de subsanación.



Con el reingreso del 12/02/2026 se presenta escrito de subsanación y copia de una Resolución N° 1956- 2020-SUNARP-TR-L del 30/10/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, Diana Ruth Becerra Díaz, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

Señor(es): LUNA CHAMBI, ROBERTO CARLOS

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable:

1. ACTO SOLICITADO/ROGATORIA:
Transferencia de Propiedad

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:
PARTIDA(S) REGISTRALES: BEU690-50191869

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:
Visto el REINGRESO remitido por el Notario, esta instancia revisó las normas registrales y las normas civiles, así como la posición jurisprudencia que sustenta la resolución que es señalada en esta primera instancia debe señalar lo siguiente

1º Me acojo a lo normado en la Ley de Creación de los Registros Públicos artículo 3 inciso A, de la Ley 26366, en cuanto a la "autonomía de los funcionarios (Registradores Públicos)", en el ejercicio de sus funciones registrales, por lo que al ser la resolución señalada un criterio interpretativo realizado por el Tribunal Registral, que no implica un obligatorio cumplimiento para esta instancia.

Asimismo, tengo presente que existe un publicidad material del reconocimiento de la unión de hecho anterior a la inscripción de la transferencia conforme al artículo 2012 del C.C., y Reglamento General de los Registros Públicos, y que el registro de la adquisición del vehículo, en el caso de sociedad de bienes, basta que comparezca uno de ellos para registrar la propiedad a nombre de ambos, lo que no se configura en la venta donde si tienen que comparecer ambos conviviente, dando cumplimiento a lo regulado en el 32 f del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a lo antes señalado se solicitó al usuario/notario, que se remita la ratificación por la conviviente que no comparece, para proceder con la inscripción solicitada, cumpliendo esta instancia con la función



calificadora correspondiente, y conforme se regula en los Reglamentos Registrales.

Asimismo, esta instancia reconoce a los usuarios/notario, que puede acudir a una segunda instancia (Tribunal Registral) si considera que su título se inscribirá, conforme a los documentos que él presenta, primera instancia al recibir su recurso procederá dentro de los plazos a la remisión a la segunda instancia, no se niega en ningún momento su derecho.

Es pertinente indicar que Notario, al señalar la responsabilidad funcional del Registrador, debe tener en cuenta, que esta instancia, actúa conforme a normas y reglamentos institucionales, y de forma imparcial, realizando la función calificadora conforme a lo establecido en la Ley 26636, cumpliéndose la labor que se establece, de forma imparcial, conforme a norma.

Por todo lo antes señalado se reitera la observación realizada

Visto reingreso, se adjunta un escrito presentado señala una serie de puntos que ya fueron desarrollados por esta instancia en la esquila registral materia de subsanación, por lo que se reitera la observación en mérito del principio de publicidad material, de conformidad con el artículo 32 F del TUO del Reglamento de los Registros Públicos, artículo 326 del C.C, y el artículo 3 inciso a de la Ley de 26636 de creación de los Registros Públicos.

Sírvase adjuntar acta ratificatoria otorgada por la conviviente aceptando la venta del bien y se atenderá la rogatoria.

Visto el reingreso remitido por el notario, se debe señalar lo siguiente como bien se indica, el estado civil del titular no es cuestionado ya que en una unión de hecho no varía el estado civil, no se cuestiona que sea uno de los titulares registrales el señor HUAYHUA PUCHO, soltero (estado civil), pero también es importante indicar que el artículo 326 C.C. en su primer párrafo regula que el reconocimiento de la unión de hecho da origen a la generación de una sociedad de bienes similar a la sociedad de gananciales lo que se puede verificar de la lectura del referido artículo.

Asimismo, es preciso indicar que el principio de legitimación está presente en ambas partidas la del registro de personas naturales donde se publicita el reconocimiento de la unión de hecho vigente según asiento 01/11/2021 y inscrito antes que la titularidad del vendedor, donde se publicita la existencia del régimen de sociedad de bienes desde la fecha antes señalada y también se reconoce en el asiento de titularidad en el RPV.

Asimismo también es preciso indicar, que para adquirir bienes muebles (vehículos), por unión de hecho al generar un sociedad de bienes similar



a la sociedad de gananciales, no se requiere la comparecía de ambos convivientes, para la transferencia, si se requiere la comparecencia de ambos, por lo que se solicita la ratificación de la miembro unión de hecho que no comparece como vendedora en la transferencia, por lo que en ejercicio de lo señalado en el artículo 32 F de TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se reitera la observación sírvase presentar la ratificación otorgada por la señora YENNIFER FORLIN HUAYHUA MAMANI, a efectos de proceder con su rogatoria.

Asumiendo competencia en la calificación la suscrita de conformidad a la Ley 26366:

Visto el escrito remitido en que se hace referencia a jurisprudencia registral (resoluciones) entre ella la Resolución N° 3094-2023-SUNARP-TR, la cual en su parte considerativa señala:

“ Cuando en la Calificación Registral se advierta del Registro Personal el Reconocimiento de Unión de Hecho entre dos Personas, esta no modifica el estado civil ya que ambos seguirán siendo solteros, sin embargo sí genera el régimen de sociedades de bienes (conforme al artículo 326 del C.C.) el cual es similar al régimen de sociedad de gananciales, lo que lleva entender que en la adquisición donde el comprador es una persona con reconocimiento de unión de hecho basta que comparezca este señalando el nombre de su conviviente o este conste en el registro personal, para que los dos figuren como titulares registrales, sin embargo en el acto de disposición en el caso de bienes muebles como lo señala en el artículo 12 del Reglamento de Propiedad Vehicular y el artículo 32 F del Reglamento General de los Registros Públicos y lo que Consta del Registro Personal y en mérito de sociedad de gananciales vigente en el presente caso desde 01/11/2021, con fecha anterior a la adquisición del titular, es necesario la comparecencia de ambos convivientes, por lo que al comparecer solo uno de ellos preciso según la resolución citada en el reingreso, y de conformidad al artículo 326 del C.C., artículo 32 F del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 12 del Reglamento de Propiedad Vehicular, sírvase remitir acta ratificatoria de la venta otorgada por la señora YENNIFER FORLIN HUAYHUA MAMANI, a efectos de proceder con su rogatoria.

OBSERVACIÓN ANTERIOR

1. Se advierte que revisada el Acta de Transferencia N° 79 el VENDEDOR figura con el estado civil de SOLTERO y no se menciona que tiene registrado una UNIÓN DE HECHO (desde el 01/11/2021) en el registro personal de la oficina de Arequipa.

IV. SUGERENCIAS:

1. Por ello, sírvase adjuntar nueva acta de transferencia que subsane esta discrepancia.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:



- Artículo 32 literal d, 40 del TUO

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Sostiene que el vendedor figura en el asiento registral como propietario exclusivo del vehículo con placa BEU690. Según el Artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no sea rectificado o declarado judicialmente inválido.
- Argumenta que, al momento de la inscripción de la propiedad a favor del vendedor (30/05/2023), no se formuló observación sobre su régimen patrimonial ni se exigió la intervención de conviviente, por lo que el Registrador no puede ahora desconocer un asiento firme mediante inferencias posteriores en sede administrativa.
- Precisa que la titularidad debe verificarse en la partida específica del bien. La información del Registro Personal no modifica automáticamente la calidad del bien inscrito ni autoriza a revisar retroactivamente una inscripción firme.
- Invoca la Resolución N.º 1956-2020-SUNARP-TR-L, la cual establece que la inscripción de una unión de hecho en el Registro Personal no determina que deban reputarse como sociales los bienes adquiridos como propios. Por tanto, no corresponde requerir la intervención de ambos convivientes para el acto de disposición.
- Refiere que en la partida vehicular no consta anotación que declare el bien como social ni restricción que limite la facultad de disposición del titular registral.
- Cuestiona que la registradora pretenda modificar indirectamente la naturaleza jurídica del bien ya publicitada, trasladando al administrado la carga de impugnar criterios que ya han sido desarrollados y revocados por el propio Tribunal Registral en casos sustancialmente idénticos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 50191869 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima.

En la citada partida consta inscrito el vehículo con Placa de Rodaje N° BEU690.



En la partida en mención corre registrada una compraventa a favor de **Dennis Wilmar Huayhua Pucho**, de estado civil **soltero**, por el precio de S/ 4,000.00, en merito al **acta de transferencia del 13/08/2025** otorgada ante el Notario José Luis Alberto Concha Revilla. Título archivado N° 2415628 del 18/08/2025.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Karina Rosario Guevara Porlles.

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

- Si la inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de unión de hecho determina que deban reputarse como integrantes de la comunidad de bienes a aquellos bienes adquiridos en calidad de propios por los convivientes, durante la vigencia de dicha unión.

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el principio de legitimación contemplado en el artículo 2013 del Código Civil¹ y en el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), el contenido de los asientos registrales se presume cierto, exacto y válido, produce todos sus efectos y legitima 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.

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, pues a pesar que la inscripción no refleje la realidad, de manera aparente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el

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, se cancelen o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.”



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 lugar.

2. 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 aquél y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

De acuerdo con lo prescrito en el inciso a) del artículo 32.1 del RGRP, el registrador 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 solo para terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

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. 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 en la que consta registrado el bien (mueble o inmueble) o la persona (natural o jurídica) o

³ Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario: Dinámica Registral, Tomo IV, 8ª Edición, Bosch Casa Editorial S.A., 1997, p. 41.

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.



el elemento que haya determinado la apertura de la partida (poder o contrato de mandato, etc.), es decir, con relación a la partida registral en la que se registrará 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 que 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, 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.

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:

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.



Artículo 32.- Alcances de la calificación

“32.1 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. Por otro lado, el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, señala lo siguiente:

“Artículo 12.- Verificación del estado civil para determinación de bien social

Para determinar el estado civil en los casos de disposición o gravamen de vehículos, el Registrador se basará en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto; así como en las partidas del Registro Personal para verificar sólo la información que es objeto de inscripción en dicho Registro. Para determinar el estado civil del adquirente, el Registrador se basará en la declaración efectuada por el adquirente contenida en el título inscribible. Si es una sociedad conyugal, bastará la intervención de cualquiera de los cónyuges manifestando su condición de casado e indicando el nombre y apellidos de su cónyuge, así como el tipo y número de su documento de identidad. El Registrador no podrá solicitar documento adicional a la declaración del o los adquirentes, salvo que la declaración contenga información contradictoria con la que es objeto de inscripción en la partida del Registro Personal.

El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente. Tampoco incurrirá en responsabilidad por la inscripción de actos de disposición o gravamen, si la determinación del estado civil se sustenta en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.”

(Lo resaltado es nuestro)



Conforme a dicha norma, a efectos de determinar la calidad del bien materia de transferencia (vehículo), el registrador deberá basarse en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo submateria, y solo de manera complementaria, en las partidas del Registro Personal para verificar los datos que se encuentran directamente vinculados con el acto o derecho cuya inscripción se solicita.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la transferencia del vehículo de placa de rodaje N° BEU690 inscrito en la partida electrónica N° 50191869 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, otorgada por Dennis Wilmar Huayhua Pucho a favor de Lily Marcela Vizcarra Chavez.

La registradora observa el título señalando que en el Registro de Personas Naturales de Arequipa corre inscrito en la partida electrónica N° 11578769 el reconocimiento de la unión de hecho entre el vendedor Dennis Wilmar Huayhua Pucho y Yennifer Forlin Huayhua Mamani, cuyo inicio fue el 01/11/2021, es decir, anterior a la adquisición del vehículo materia de transferencia, por lo que señala que debe acreditarse la intervención de la conviviente en la transferencia materia de rogatoria.

En consecuencia, corresponde a esta instancia evaluar si la inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de unión de hecho determina que deban reputarse como sociales aquellos bienes adquiridos en calidad de propios por los convivientes, durante la vigencia de dicha unión.

7. Revisada la parte introductoria del acta de transferencia del 06/01/2026 se aprecia como único transferente a Dennis Wilmar Huayhua Pucho de estado civil soltero.

De otro lado, verificada la partida N° 50191869 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, correspondiente al vehículo con placa de rodaje N° BEU690, aparece como propietario del vehículo objeto de transferencia: Dennis Wilmar Huayhua Pucho 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 propietario (único), sin limitación inscrita alguna para transferir el bien.

8. La registradora ha efectuado la búsqueda en el Registro Personal encontrando que se ha reconocido una unión de hecho del propietario del vehículo con Yennifer Forlin Huayhua Mamani.



Efectivamente, obra inscrita en la partida 11578769 del Registro Personal de Arequipa el reconocimiento de la unión de hecho de entre Dennis Wilmar Huayhua Pucho y Yennifer Forlin Huayhua Mamani. Unión de hecho que se inició el 01/11/2021, y dado que el vehículo fue adquirido el 06/01/2026, se concluye que la adquisición tuvo lugar durante la unión de hecho.

9. 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 vehículo inscrito, para verificar quién es su propietario, se debe acudir a la información que figura en la partida registral del vehículo (Registro de Propiedad Vehicular) y no a la que figura en otros registros.

En el Registro Personal no se publicita la propiedad de los bienes. 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 los registros de bienes. 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.

10. 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 bienes correspondiente 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 vehículo continúa figurando a nombre – únicamente – de Dennis Wilmar Huayhua Pucho.

Por lo tanto, no será necesaria la ratificación de la transferencia efectuada por Yennifer Forlin Huayhua Mamani, que exige la registradora 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 vehículo submateria.

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

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 1956-2020-SUNARP-TR-L del 30/10/2020.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese

Fdo.

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA

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” **(Lo resaltado 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” **(Lo resaltado es nuestro).**

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

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



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 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**

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.



el inicio de la unión de hecho se presume el carácter común de los bienes, salvo prueba en contrario”.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la transferencia del vehículo de placa de rodaje N° BEU690 inscrito en la partida electrónica N° 50191869 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, otorgada por Dennis Wilmar Huayhua Pucho a favor de Lily Marcela Vizcarra Chavez.

La registradora observa el título señalando que en el Registro de Personas Naturales de Arequipa corre inscrito en la partida electrónica N° 11578769 el reconocimiento de la unión de hecho entre el vendedor Dennis Wilmar Huayhua Pucho y Yennifer Forlin Huayhua Mamani, cuyo inicio fue el 01/11/2021, es decir, anterior a la adquisición del vehículo materia de transferencia, por lo que señala que debe acreditarse la intervención de la conviviente en la transferencia materia de rogatoria.

En consecuencia, corresponde a esta instancia evaluar si la inscripción en el Registro Personal del reconocimiento de unión de hecho determina que deban reputarse como sociales aquellos bienes adquiridos en calidad de propios por los convivientes, durante la vigencia de dicha unión.

6. Revisada la parte introductoria del acta de transferencia del 06/01/2026 se aprecia como único transferente a Dennis Wilmar Huayhua Pucho, de estado civil soltero.

Verificada la partida N° 50191869 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, correspondiente al vehículo con placa de rodaje N° BEU690, se advierte como propietario del vehículo objeto de compraventa a Dennis Wilmar Huayhua Pucho de estado civil soltero, en merito al Acta de transferencia del **13/08/2025**, otorgada ante notario José Luis Alberto Concha Revilla.

No obstante, revisada la partida 11578769 del Registro Personal de Arequipa se advierte que consta el reconocimiento de la unión de hecho de entre Dennis Wilmar Huayhua Pucho y Yennifer Forlin Huayhua Mamani, la cual inició el **01/11/2021**.

7. En ese sentido, queda acreditado que el bien (vehículo) fue adquirido, a título oneroso, durante la vigencia de la unión de hecho reconocida e inscrita en la partida N° 50191869 del Registro Personal de Arequipa. Por lo que, se reputa de propiedad de Dennis Wilmar Huayhua Pucho y Yennifer Forlin Huayhua Mamani.



8. Al respecto, la titularidad de los bienes registrados se publicita en la partida registral del registro jurídico de bienes en la que obran inscritos, conforme al principio de especialidad. Así, si se trata de un vehículo inscrito, para verificar quién es su propietario, se debe acudir a la información que figura en la partida registral del vehículo (en el Registro de Propiedad Vehicular, en adelante RPV) y no a la que figura en otros registros, conforme lo ha establecido esta instancia en múltiples decisiones que abarcan en general a los registros jurídicos de bienes. En este orden de ideas, en el VIII Pleno (8-2004), realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, se aprobó el siguiente precedente obligatorio:

“2.- VERIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL

Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el Registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.”

Sin embargo, en el presente caso no estamos ante la inadecuación del estado civil del titular registral de un vehículo con el que consta en el Registro Personal, sino ante la **contrastación entre la información sobre el estado civil del adquirente del bien consignada en el título que pretende registrarse con la que figura en el Registro Personal**, en donde consta registrado que dicho adquirente forma parte de una unión de hecho. Siendo esta una cuestión relevante por cuanto de tal circunstancia puede derivarse que la adquisición realizada sea en realidad a favor de la sociedad de gananciales conformada por los convivientes cuya unión de hecho es publicitada por el Registro.

9. Asimismo, debe tomarse en cuenta que el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del RPV (Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular) prescribe que la verificación del estado civil para determinar la naturaleza social del bien mueble registrado se realiza en base a la partida registral vinculada y en función al título que es objeto de calificación. Al respecto la norma antes citada textualmente dispone:

“Artículo 12.- Verificación del estado civil para determinación de bien social

Para determinar el estado civil en los casos de disposición o gravamen de vehículos, el Registrador se basará en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto; así como en las partidas del Registro Personal para verificar sólo la información que es objeto de inscripción en dicho Registro. **Para determinar el estado civil del adquirente, el Registrador se basará**



en la declaración efectuada por el adquirente contenida en el título inscribible. Si es una sociedad conyugal, bastará la intervención de cualquiera de los cónyuges manifestando su condición de casado e indicando el nombre y apellidos de su cónyuge, así como el tipo y número de su documento de identidad. **El Registrador no podrá solicitar documento adicional a la declaración del o los adquirentes, salvo que la declaración contenga información contradictoria con la que es objeto de inscripción en la partida del Registro Personal.** El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente. Tampoco incurrirá en responsabilidad por la inscripción de actos de disposición o gravamen, si la determinación del estado civil se sustenta en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.”
(El énfasis es nuestro).

10. Conforme al criterio adoptado en la norma reglamentaria antes mencionada, el estado civil del adquirente se determina en función a la declaración que haya efectuado en el título que dará mérito a la inscripción que se pretende, salvo que exista alguna información contradictoria en el Registro Personal pertinente. En tal sentido, por ejemplo, si el adquirente es una persona con el estado civil de casado, basta su concurrencia en el acto de transferencia indicando el nombre y el documento de identidad de su cónyuge para que el acto pueda incorporarse al Registro, siempre y cuando no exista alguna información contradictoria en el Registro Personal (por ejemplo, un divorcio o una unión de hecho registrada con otra persona). En estos casos el registrador está autorizado a requerir información complementaria que aclare esta situación.

De una manera equivalente, cuando estamos ante una unión de hecho incorporada al Registro Personal, el efecto principal de esta inscripción es dar publicidad a la existencia de una sociedad de gananciales entre ambos convivientes y la presunción de la naturaleza social de los bienes que adquieran durante la vigencia de este régimen, sin perjuicio de los efectos de naturaleza sucesoria que también pueden derivarse. Así lo establece el texto actual del artículo 326° del Código Civil en los siguientes términos:

“Artículo 326.- 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 contínuos.
(...)



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, por lo que las disposiciones contenidas en los artículos 725, 727, 730, 731, 732, 822, 823, 824 y 825 del Código Civil se aplican al integrante sobreviviente de la unión de hecho en los términos en que se aplicarían al cónyuge.”

(el énfasis es nuestro).

En este orden de ideas, **si bien la unión de hecho declarada con respecto a una persona no modifica su estado civil, ya que seguirá siendo soltero para la Ley, sí modifica el régimen o la naturaleza de los bienes que adquiera por cuanto deberán presumirse como comunes** y no como propios. Esto es, integrantes de la sociedad de gananciales que ha nacido de la unión de hecho reconocida, conforme a la regla prevista en el inciso 1. del artículo 311° del Código Civil, que a la letra dice:

“Artículo 311.- Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.”

11. Por otro lado, cabe señalar que el VIII Pleno¹¹ realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria¹²:

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.

Al respecto, el citado precedente no puede interpretarse rígidamente, sino también interpretarse en concordancia con las normas posteriores emitidas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como son la Directiva N° 002-2011-SUNARP-SA, aprobada por Resolución deL Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 088-2011 SUNARP-SA donde se creó el Índice Nacional del Registro Personal, que consolida la información de los actos inscribibles en dicho registro, y, el artículo 4 de la Resolución N° 180-2012-SUNARP/SN estableció que el Índice Nacional del Registro Personal, tiene alcance

¹¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 1/10/2004.

¹² Los precedentes de observancia obligatoria son de obligatorio cumplimiento conforme al artículo 158 del RGRP.



nacional por lo que el resultado de las consultas que se realicen, comprenderá información de ámbito nacional.

12. Asimismo, 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 Civil¹³, conforme al cual, se presume que toda persona tiene conocimiento de su contenido, **sin admitirse prueba en contrario.**

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 bien 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 del bien.

Motivo por el cual, mi voto es porque se **confirme la observación** formulada.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

¹³ **Artículo 2012.-** Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.