



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, [REDACTED], observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN

1. Revisado el escrito presentado con el objeto de subsanar la esquila de observación anterior, se indica que el pleno registral señalado y la resolución del tribunal registral no se adhiere al presente caso, debido que debe tener en cuenta que en el mismo se desarrolla en el contexto que el cónyuge que interviene tiene derecho no inscrito (es decir su intervención es irrelevante); en consecuencia el predio objeto de transferencia no tiene en el presente caso como única titular registral a [REDACTED]. En el presente título se corrobora de los antecedentes registrales el reconocimiento de unión de hecho entre [REDACTED] y [REDACTED] data desde el 10-06-1992, por lo que con dicho reconocimiento se ha originado una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales; por lo que se requiere regularizar el tracto sucesivo, debido que el bien materia de transferencia es un bien social.
2. Aunado a ello, se deberá aclarar la intervención de [REDACTED] en el presente acto, porque en la escritura pública N° 7556 de fecha 28-11-2025 se le consigna solo como interviniente y no como vendedor y /o transferente.
3. Asimismo, en la cláusula primera se consigna que la vendedora es propietaria (exclusiva) del predio inscrito en la Partida N P06326205; sin embargo, una vez regularizado el tracto sucesivo a favor de [REDACTED], el predio pasará a formar parte de la sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, situación que deberá ser materia de aclaración.

IV. SUGERENCIAS

1. Regularizar el tracto sucesivo.
 2. Escritura Pública aclaratoria.
- (…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:



El principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que 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.

Por su parte 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.

En cuanto al principio de tracto sucesivo el VIII pleno del Tribunal Registral ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria

"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"

En tal virtud la registradora en cuanto a la confrontación y adecuación del título al antecedente registral debe tener en cuenta únicamente la partida donde debe practicarse la inscripción ya que en ella se verifica el cumplimiento del tracto sucesivo. Así lo reafirma el artículo 32 del RGRP en el sentido que el registrador podrá recurrir al registro personal, testamentos, sucesiones intestadas u otros respecto de asuntos relativos a la capacidad de los otorgantes u otros aspectos como la apertura de la sucesión por ej; sin embargo, respecto del



estado civil y la capacidad para disponer como bien propio o social deberá estarse a lo que indica la partida registral donde corre inscrito el bien.

- El tribunal registral, en cuanto a la verificación del estado civil aprobó el precedente de observancia obligatoria (VIII Pleno)
- Sírvase tener en consideración la Resolución 824-2023-SUNARP-TR de fecha 24 de febrero del 2023.
- Sírvase entender que la intervención del conviviente Jaime Primitivo Coyla se realiza para fortalecer la seguridad jurídica en el acto de transferencia quien con su firma manifiesta su conformidad, aunque ello no se diga expresamente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P06326205 del Registro de Predios de Arequipa

En la citada partida corre registrada el Centro Poblado Semi-Rural Pachacútec, [REDACTED], Zona F, en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

Predio que, según lo publicitado en el asiento 1 se independiza a favor de su propietaria, [REDACTED].

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 recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)¹, los asientos registrales se

¹ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 septiembre 2025.



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. 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, ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste 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 funciona 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 a aquél y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

De acuerdo con lo prescrito en el artículo 32² inciso a) del mismo Reglamento, el Registrador deberá 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, 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.

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".

² Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 01 julio 2025. La citada resolución entró en vigencia el 01 de agosto del 2025

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.



3. De lo expresado, se desprende en primer término que la confrontación y, en consecuencia, la adecuación del título se realiza, con respecto a la partida en la que consta registrado el bien [mueble o inmueble] o la persona [natural o jurídica] o 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 Pleno⁴ realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Concepto de partida directamente vinculada⁵

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.

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

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1/10/2004.

⁵ Criterio adoptado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.



“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. En el presente caso se solicita la inscripción de la transferencia por compraventa del predio registrado en la partida electrónica N.º P06326205 del Registro de Predios de Arequipa, otorgada por la titular registral [REDACTED] a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

La registradora observa el título señalando que corre inscrito el reconocimiento de la unión de hecho entre la vendedora [REDACTED] y [REDACTED], cuyo inicio data desde el 10-06-1992, por lo que señala que se ha originado una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, requiriendo previamente (i) regularizar el tracto sucesivo a favor de este último, (ii) aclarar su intervención en el instrumento y (iii) aclarar la cláusula primera donde la vendedora se declara propietaria exclusiva.

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. Ahora bien, abordando el caso propuesto, debemos tener claro que la titularidad de los bienes inscritos se publicita en el registro de bienes y específicamente en la partida registral en la que obran inscritos. Así, si se trata de un predio inscrito, para verificar quién es su titular o titulares, se debe



acudir a la información que figura en la partida registral del predio y no a la que figura en otros registros.

Tal es así que en el presente caso el dominio del predio inscrito en la partida electrónica N.ºP06326205 del Registro de Predios de Arequipa, se encuentra bajo el dominio exclusivo de [REDACTED] de estado civil soltera, cuyo dominio se remonta al asiento 11 de la partida matriz P06131431 del Registro de Predios de Arequipa, en mérito de la escritura pública del 17.09.2012 (T.A. 104194 del 17.09.2012)

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 bien.

7. La registradora sustenta su observación en el sentido que ha efectuado la búsqueda en el Registro Personal encontrando que se ha reconocido una unión de hecho de la propietaria con [REDACTED].

Efectivamente, obra inscrita en la partida 11438587 del Registro Personal de Arequipa el reconocimiento de la unión de hecho entre [REDACTED] y [REDACTED]. Unión de hecho que se inició el 10.06.1992, y dado que el predio fue adquirido el 17.09.2012, se concluye que la adquisición tuvo lugar durante la unión de hecho.

8. 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 pues, En aplicación del principio de legitimación, el contenido de las inscripciones se reputa exacto y válido, por lo tanto, faculta al titular registral a disponer de su derecho conforme aparece publicado en el asiento registral.

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 expresa, pues las inscripciones no se efectúan de oficio. Así, el numeral 5.4 de la Directiva 002-2011-SUNARP/SA⁶ 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):

⁶ Publicada en el diario oficial El Peruano el 30/11/2011.



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.

9. Resulta, por tanto, factible que el administrado solicite la actualización [inscripción o rectificación] de la calidad de bien cuando figura a nombre de uno o de ambos integrantes de la unión de hecho, verificándose que el bien fue adquirido durante la vigencia de esta sobre la base del reconocimiento de la unión de hecho previamente inscrito en el Registro Personal. No obstante, en este caso no obra inscrita la rectificación de la calidad de bien, pues el predio continúa figurando a nombre de [REDACTED] de estado civil soltera y tampoco es materia de rogatoria la rectificación de la calidad de los bienes,

En ese sentido, al haberse podido verificar que la transferencia que se pretende inscribir con el título, ha sido otorgada por quien tiene aptitud dispositiva inscrita como propietaria, en consecuencia, legitimada, no corresponde realizar aclaración alguna.

Motivo por el cual, corresponde **revocar los numerales 1 y 3 de la observación formulada por la primera instancia.**

En similares términos se pronunció esta instancia en las resoluciones N°575-2023-SUNARP-TR del 10.02.2023, No. 1509-2026-SUNARP-TR del 09.04.2026, N° 1956-2020-SUNARP-TR-L del 30/10/2020, entre otras.

10. Continuando con el análisis, el caso materia de alzada presenta una particularidad pues en la transferencia comparece la persona de [REDACTED] en calidad de interviniente según lo expresado en la introducción del instrumento público. Circunstancia que fue materia de observación por parte de la primera instancia donde requiere aclarar la intervención de [REDACTED] a fin de que comparezca como transferente o vendedor.

Sobre el particular, habiéndose determinado que se cumple el tracto sucesivo pues existe identidad entre la parte vendedora y quien figura como titular registral, la intervención de [REDACTED] no constituye



obstáculo para la inscripción siendo de aplicación el criterio aprobado el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CCXCIII (293-2024), que contiene el siguiente tenor:

INTERVENCIÓN DE CÓNYUGE O SUCESORES QUE NO SON TITULARES REGISTRALES⁷

Se cumple el principio de tracto sucesivo cuando interviene disponiendo del derecho el titular registral, siendo indiferente la intervención adicional de su cónyuge, sucesores u otros sin derecho inscrito.

En consecuencia, no requiere instrumento aclaratorio respecto a la intervención de [REDACTED] y con ello **se revoca el numeral 2 de la esquila de denegatoria.**

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR todos los numerales de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, 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

⁷ Criterio contenido en las Resoluciones Nros 3441-2022-SUNARP-TR del 1/09/2022, 5791-2023-SUNARP-TR del 29/12/2023, 0245-2024-SUNARP-TR del 19/01/2024



LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR

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.

De acuerdo a la doctrina imperante, el régimen patrimonial de las uniones de hecho es único y forzoso; en segundo término, que ese régimen es uno de comunidad de bienes; y, por último, que a esa comunidad de bienes se le aplican las reglas del régimen de sociedad de gananciales en lo que fuere pertinente.

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° 29560, 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 precitada 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.

La legislación peruana no ha señalado explícitamente el carácter declarativo de este reconocimiento, sin embargo, consideramos que esto puede inferirse del artículo 326 del Código Civil y el artículo 5 de la Constitución Política de 1993. Esbozar una tesis contraria implicaría adicionar un requisito (la declaración notarial o judicial) que no ha sido previsto en la norma antes citada.

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**

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.



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 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 por compraventa del predio registrado en la partida electrónica N.º P06326205 del Registro de Predios de Arequipa, otorgada por la titular registral [REDACTED] a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

La registradora observa el título señalando que corre inscrito el reconocimiento de la unión de hecho entre la vendedora [REDACTED] y [REDACTED], cuyo inicio data desde el 10-06-1992, por lo que señala que se ha originado una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, requiriendo previamente (i) regularizar el tracto sucesivo a favor de este último, (ii) aclarar su intervención en el instrumento y (iii) aclarar la cláusula primera donde la vendedora se declara propietaria exclusiva.

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.

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



6. Revisada la parte introductoria de la escritura pública de compraventa del 28/1172025 se aprecia como transferente a [REDACTED] Pucho, de estado civil soltera, con intervención de [REDACTED] de estado civil soltero, señalando ambos que consta inscrito un reconocimiento de unión de hecho debidamente inscrito en el Registro Personal de Arequipa en la partida N° 11438587.

En la partida N° P06326205 del Registro de Predios de Arequipa corre registrada el Centro Poblado Semi-Rural Pachacútec, [REDACTED], Zona F, en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, cuya titularidad de dominio según lo publicitado en el asiento 1 se independiza a favor de su propietaria, [REDACTED].

Revisada la partida 11438587 del Registro Personal de Arequipa se advierte efectivamente consta el reconocimiento de la unión de hecho entre [REDACTED] y [REDACTED] la cual inició el **10.6.1992**.

7. En ese sentido, queda acreditado que el bien (predio) fue adquirido, a título oneroso, durante la vigencia de la unión de hecho reconocida e inscrita en la partida N° 11438587 del Registro Personal de Arequipa, por lo que, se reputa de propiedad de [REDACTED] y [REDACTED].

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 predio inscrito, para verificar quién es su propietario, se debe acudir a la información que figura en la partida registral del predio 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 predio con el que consta en el Registro Personal, sino ante la **contrastación entre la información sobre el estado civil de la transferente del bien consignada en el título que pretende registrarse con la que figura en el Registro Personal**, en donde consta registrado que dicha transferente forma parte de una unión de hecho.

9. Ahora bien, el estado civil del transferente 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 la transferente 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 continuos.

(...)

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.”

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

11. 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.**

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.

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



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.

12. Continuando con el análisis, en el presente caso en la transferencia comparece [REDACTED] conforme se señala en la introducción de la escritura pública, siendo que dicha intervención da por satisfecho lo establecido en el artículo 315 del Código Civil¹⁴ que resulta aplicable a las uniones de hecho, al participar ambos convivientes en la transferencia.

Motivo por el cual, mi voto es porque se **revoque la observación** por los distintos fundamentos y **se disponga la inscripción**.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

¹⁴ Artículo 315 del Código Civil: Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer.
Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.