



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2002-2026-SUNARP-TR

LIMA, 08 de mayo de 2026

APELANTE : [REDACTED].
Notario de Lima.
TÍTULO : N° **03916996** del 30.12.2025
RECURSO : Escrito del 3.3.2026.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

PRUEBA DE LA LEY EXTRANJERA APLICABLE

Cuando las normas extranjeras no puedan ser aplicadas de oficio por las instancias registrales, corresponde al administrado acreditar mediante prueba documental su existencia y sentido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la compraventa de los predios inscritos en las partidas N° 13124339, 13124253, 13124254, del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la Escritura Pública N° 11819 del 23.12.2025 otorgada ante notario de Lima, [REDACTED].
- Copia certificada del “Acuerdo prenupcial celebrado por y entre: [REDACTED] y [REDACTED] (también conocida como [REDACTED])” del 19.12.2018 con la fijación de la



apostilla. Dicho documento obra traducido al castellano por traductora Pública Juramentada.

- Copia certificada del “Acta de Matrimonio a nombre: [REDACTED] y [REDACTED]” del 10.1.2019 con la fijación de la apostilla. Dicho documento obra traducido al castellano por traductora Pública Juramentada.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública(e) del Registro de Predios de Lima, [REDACTED], formuló la observación en los siguientes términos:

“III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1. Estando al reingreso con el escrito presentado, no subsana la observación formulada, en consecuencia, como acto previo deberá inscribirse el acuerdo de separación de patrimonios en el Registro Personal. En ese sentido, se reitera:

Del reingreso: Respecto a su escrito, se indica que de conformidad con el art. 3 inc a) de la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Sunarp, son garantías del sistema nacional de los Registros Públicos: La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, asimismo el art. 31 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos indica que “...La procedencia de su inscripción, está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales...”.

En ese mismo sentido, conforme al art. 158 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observancia obligatoria son seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales en el ámbito nacional.

Las resoluciones citadas en el reingreso no constituyen precedentes de observancia obligatoria, por lo que, los criterios indicados no son lineamientos obligatorios. Por lo expuesto, subiste la observación anterior:

Conforme a lo prescrito en el Artículo 2023 (Inciso 7), como acto previo, deberá registrarse el acuerdo de separación de patrimonios celebrado por el comprador, [REDACTED], y su cónyuge, en el Registro Personal.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El administrado interpone recurso de apelación señalando, entre otros, lo siguiente:



- El régimen patrimonial se rige por la ley del primer domicilio conyugal (Art. 2078 del Código Civil), que en el caso del comprador [REDACTED] fue en el extranjero. Por ello, las normas peruanas de inscripción en el Registro Personal son inaplicables, ya que el régimen está sujeto exclusivamente a leyes foráneas.
- Se ignora el criterio reiterado del Tribunal Registral (Resoluciones N° 606-2012 y N° 3007-2022), que establece que no es obligatoria la inscripción del régimen extranjero en el Registro Personal peruano para su validez. Se afirma haber cumplido con la acreditación documental que la ley exige.
- La observación carece de sustento jurídico real al limitarse a señalar que la jurisprudencia citada no es un "precedente obligatorio", sin analizar el fondo del asunto. Esto vulnera los principios de predictibilidad e informalismo, así como el deber de facilitar las inscripciones registrales.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 13124339 del Registro de Predios de Lima

Consta inscrita la unidad inmobiliaria identificada como "Departamento N° 2001" en el Décimo noveno, vigésimo piso y azotea del predio ubicado en la Avenida [REDACTED] N° 1545, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- **En el asiento C00003**, consta registrada la compraventa del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

Partida N° 13124253 del Registro de Predios de Lima

Consta inscrita la unidad inmobiliaria identificada como "Establecimiento doble N° 3" en el primer sótano del predio ubicado en la Avenida [REDACTED] N° 1553, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- **En el asiento C00003**, consta registrada la compraventa del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

Partida N° 13124254 del Registro de Predios de Lima

Consta inscrita la unidad inmobiliaria identificada como "Establecimiento doble N° 4" en el primer sótano del predio ubicado en la Avenida [REDACTED] N° 1553, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.



- En el asiento **C00003**, consta registrada la compraventa del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si se requiere acreditar la existencia y sentido de la ley extranjera aplicable al acto materia de rogatoria.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos(RGRP).

Este proceso consiste en evaluar la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto jurídico, asegurando que no existan obstáculos en las partidas registrales ni en los antecedentes existentes. Dicha evaluación se efectúa de manera integral basándose en el contenido del título presentado, las partidas vinculadas y la información técnica que obra en la institución.

A su vez, el artículo 32 del RGRP indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 13 inciso d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios(RIRP), el asiento registral deberá consignar, entre otros aspectos, el estado civil de quien adquiere el derecho



que se inscribe, **precisando en caso de ser casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio**, de ser el caso.

Asimismo, en el citado reglamento se ha recogido la norma contenida en el primer párrafo del artículo 315 del Código Civil, en el artículo 14:

“Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación”.

Por lo tanto, es deber de las instancias registrales, verificar que, en todo acto de adquisición, disposición o gravamen de predios de propiedad de la sociedad conyugal, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, conste la intervención de ambos cónyuges.

3. A través del título venido en grado de apelación se solicita la compraventa de los predios inscritos en las partidas N° 13124339, 13124253, 13124254, del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se presentó la Escritura Pública N° 11819 del 23.12.2025 otorgada ante notario de Lima [REDACTED], en cuya introducción se identificó al comprador de la siguiente manera:

“[REDACTED], QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL RÉGIMEN SE SEPARACIÓN DE PATRIMONIO OTORGADO EN SU PAÍS DE ORIGEN (...)” (El subrayado es nuestro)

En primera instancia, la inscripción fue denegada bajo el argumento de que debe registrarse previamente el acuerdo de separación de patrimonios para acreditar la calidad de bien propio del adquirente. En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si resulta exigible dicha inscripción previa solicitada por la registradora.

4. La observación de la primera instancia se fundamenta en el artículo 295 del Código Civil¹ el cual establece que la opción por el régimen de

¹ **Artículo 295.- Elección del régimen patrimonial**

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

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

Para que surta efecto debe inscribirse en el registro personal.

A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.



separación de patrimonios debe otorgarse mediante escritura pública — bajo sanción de nulidad— e inscribirse en el Registro Personal para surtir efectos frente a terceros.

No obstante, al encontrarnos ante un supuesto de **Derecho Internacional Privado**, es imperativo recurrir a sus normas que utilizan factores de conexión para vincular una situación o persona con un ordenamiento jurídico específico que la regule; en ese sentido, el factor de conexión determinará la ley aplicable al caso. El factor de conexión se verificará, entonces, teniendo en cuenta la materia que se trate: matrimonio, sucesiones, divorcio, entre otros.

Según el artículo 2047 del Código Civil, el derecho aplicable para regular relaciones jurídicas vinculadas con ordenamientos jurídicos extranjeros se determina conforme a lo siguiente:

- a) Tratados de Derecho Internacional Privado ratificados por el Perú que sean pertinentes.
- b) Normas del Derecho Internacional Privado. Libro X del Código Civil.
- c) Los principios y criterios consagrados por la doctrina del Derecho Internacional Privado.

Al respecto, el artículo 2078 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Artículo 2078.- El régimen patrimonial del matrimonio y las relaciones de los cónyuges respecto a los bienes **se rigen por la ley del primer domicilio conyugal**. El cambio de domicilio no altera la ley competente para regir las relaciones de los cónyuges en cuanto a los bienes adquiridos antes o después del cambio”. (Resaltado nuestro).

Entonces, en lo que respecta al régimen patrimonial del matrimonio, corresponde recurrir a la legislación del primer domicilio conyugal, conforme a lo dispuesto en la referida disposición normativa del Código Civil. En consecuencia, la ley aplicable al régimen patrimonial del matrimonio y a las relaciones entre los cónyuges en materia de bienes es la del lugar donde estos establecieron su primer domicilio conyugal.

5. Es pertinente señalar que el administrado acompañó, además del instrumento público de compraventa, los siguientes documentos para acreditar el régimen de separación de bienes:

- Copia certificada del “Acuerdo prenupcial celebrado por y entre: [REDACTED] y [REDACTED] (también conocida como [REDACTED])” del 19.12.2018 con la fijación de la



apostilla. Dicho documento obra traducido al castellano por traductora Pública Juramentada.

- Copia certificada del “Acta de Matrimonio a nombre: [REDACTED] y [REDACTED]” del 10.1.2019 con la fijación de la apostilla. Dicho documento obra traducido al castellano por traductora Pública Juramentada.

Del análisis del Acta de Matrimonio se advierte que el enlace se celebró en la ciudad de **Boston, Estado de Massachusetts (EE. UU.)**, habiendo sido inscrito en el Registro Civil de dicha jurisdicción. Al haberse constituido el primer domicilio conyugal en Boston, el régimen patrimonial se rige por las leyes de dicho Estado, resultando **inaplicable el artículo 295 del Código Civil peruano**.

6. Sin perjuicio de lo expuesto, el Tribunal Registral, en las Resoluciones N° 606-2012-SUNARP-TR-L del 20.4.2012, N° 230-2016-SUNARP-TR-L del 3.2.2016, N°1617-2022-SUNARP-TR del 29.4.2022, y N° 3007-2022-SUNARP-TR del 1.8.2022 ha interpretado que, si bien no es obligatoria la inscripción del acuerdo de régimen patrimonial de separación de bienes adoptado conforme a las leyes extranjeras en el Registro Personal, sí corresponde su acreditación a fin de inscribir la adquisición del bien con la calidad de propio de uno de los cónyuges, para lo cual deberá adjuntarse documentación suficiente.

Es importante precisar que, en las resoluciones citadas, se acreditó la calidad de propio del bien a través de copias certificadas notariales de "Actas de Registro de Matrimonio" y "Escrituras Públicas de Capitulaciones Matrimoniales" que indicaban de manera **expresa e inequívoca** el sometimiento al régimen de separación de bienes.

7. En el presente caso, el Acta de Matrimonio de [REDACTED] y [REDACTED] del 10.1.2019 se limita a identificar a los contrayentes, la fecha y el lugar de celebración, sin mencionar la adopción de un régimen patrimonial específico.

Por su parte, el “Acuerdo prenupcial” presentado contiene disposiciones sobre el patrimonio que refieren la coexistencia de bienes propios, bienes gananciales y bienes «cuasi gananciales», lo cual sugiere un sistema mixto personalizado por las partes. Por tanto, la documentación aportada carece de la claridad terminológica necesaria para determinar con certeza el régimen patrimonial que rige a la sociedad conyugal.

En consecuencia, a efectos de dilucidar la naturaleza del régimen bajo el cual se adquieren los predios, resulta indispensable recurrir y analizar de



manera integral las leyes del **Estado de Massachusetts, Estados Unidos de América**.

8. En cuanto a la aplicación de la ley extranjera, nuestro ordenamiento sustantivo establece directrices claras: el **artículo 2051 del Código Civil** dispone que el derecho extranjero competente debe aplicarse de oficio. Complementariamente, el **artículo 2052** faculta a las partes para ofrecer pruebas sobre la existencia y el sentido de dicha ley, mientras que el **artículo 2053** permite que el juzgador solicite informes oficiales por vía diplomática para esclarecer el alcance de la norma extranjera.

En sede registral, existe jurisprudencia reiterada² que señala lo siguiente:

“(…) en el caso de actos celebrados en el extranjero y cuya legislación resulta aplicable el administrado deberá aportar el instrumento o título que de lugar a la inscripción respectiva, el cual, estará conformado no sólo por el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, sino también por los documentos que permitan acreditar la existencia y sentido de la ley extranjera aplicable, sin embargo, esto no será necesario en caso que el Registrador o el Tribunal Registral conozca la normatividad extranjera a aplicar.”

Bajo esa premisa, si las instancias registrales poseen conocimiento de la norma extranjera o pueden acceder directamente a ella, no deben requerir al administrado que pruebe su existencia. Sin embargo, en el presente caso, esta instancia **no puede aplicar de oficio la normatividad extranjera**, toda vez que, además de la barrera idiomática, es de público conocimiento que el régimen patrimonial en los Estados Unidos de América no es uniforme, variando significativamente entre sus distintos estados federales.

9. Respecto a los instrumentos idóneos para acreditar la existencia y el sentido de la ley extranjera, este Tribunal ha señalado que no existe un catálogo cerrado de documentos. Al comentar el **artículo 2052 del Código Civil**, el jurista Basadre Ayulo destaca diversos medios de prueba contemplados en tratados internacionales suscritos por el Perú:

El capítulo II del Título VII del Libro VI del Código Bustamante con el título de reglas especiales sobre la prueba de leyes extranjeras, permite la utilización de los siguientes medios:

² Véase por todas la Resolución N° 220-2008-SUNARP-TR-L del 28.02.2008.



a) La certificación escrita de dos abogados en ejercicio dentro del país de cuya legislación se trate, que deberá presentarse debidamente legalizada (artículo 409).

b) El informe oficial emanado del Estado extranjero sobre el texto, sentido y vigencia del derecho aplicable (artículo 410). Este informe puede ser solicitado de oficio por el Juez cuando estime que la prueba que se haya rendido sobre el punto sea insuficiente.

Por su parte, la Convención Interamericana sobre Prueba e Información del Derecho extranjero, suscrita en 1979 en la ciudad de Montevideo, contempla un mecanismo que facilita la cooperación internacional en esta materia, y permite, para ello, utilizar cualquiera de los medios idóneos previstos tanto por la ley del Estado requiriente como por la ley del Estado requerido.

Entre estos medios, la convención citada señala los siguientes:

a) La prueba documental, consistente en copias certificadas de textos legales con la indicación de su vigencia o precedente judiciales.

b) La prueba pericial, consistente en dictámenes de abogados o expertos en la materia.

c) Los informes del Estado requeridos sobre el texto, vigencia, sentido y alcance legal de sus derechos sobre determinados aspectos.

En conclusión, la parte interesada puede presentar cualquiera de los medios antes descritos —o cualquier otro que resulte idóneo—, siempre que cumpla con las formalidades de ley. En el caso de documentos otorgados en el extranjero, estos deberán presentarse en idioma español (o con traducción oficial) y contar con la respectiva apostilla o cadena de legalizaciones.

10. A mayor abundamiento, es pertinente indicar que, tratándose de un convenio prenupcial o acuerdo de separación de patrimonios celebrado bajo legislación extranjera, su sola presentación no resulta suficiente para determinar, en sede registral, su validez formal, eficacia sustantiva ni alcances patrimoniales. Ello resulta especialmente relevante cuando se invoca el ordenamiento jurídico de los Estados Unidos de América, cuya regulación en materia de acuerdos prenupciales no responde a un régimen federal uniforme, sino que depende de la normativa, jurisprudencia y criterios de aplicación vigentes en cada Estado. Por tanto, no corresponde a esta instancia presumir el contenido ni los efectos de dicha ley extranjera, ni equiparar automáticamente el documento presentado a un régimen de separación de patrimonios reconocido por el ordenamiento peruano.



En consecuencia, a efectos de realizar una calificación registral suficiente y jurídicamente sustentada, corresponde requerir al administrado que acredite, mediante medio probatorio idóneo, la ley extranjera aplicable al convenio invocado, comprendiendo su contenido, vigencia, requisitos de forma, condiciones de validez, eficacia frente a los cónyuges y terceros, así como sus concretos efectos sobre la titularidad y disposición de los bienes. Solo a partir de dicha acreditación podrá evaluarse si el acuerdo presentado produce efectos patrimoniales equivalentes o compatibles con la separación de patrimonios alegada y si resulta apto para sustentar la inscripción solicitada.

En virtud de lo expuesto, al no haberse acreditado de forma fehaciente el sentido de la ley del Estado de Massachusetts respecto al régimen patrimonial aplicable al matrimonio del adquirente, corresponde al usuario aportar la documentación que sustente dicha normativa.

Por tales consideraciones, se procede a **confirmar la denegatoria de inscripción**, pero por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima por los distintos 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

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral