



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**ADMINISTRATIVO N° 762465**



**PRESENTADO POR**  
**EMILIA BASILIDES CUEVA NAPÁN**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**  
**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

### **Informe Jurídico sobre Expediente N° 762465**

**Materia** : Inscripción Declaración Judicial de unión de hecho

**Entidad** : SUNARP

**Denunciante** : Primitiva Octavia Trujillo Paredez

**Denunciado** : Registrador de la Zona Registral N° IX - SUNARP

**Bachiller** : Emilia Basilides Cueva Napán

**Código** : 2011116062

**LIMA – PERÚ**

**2020**

En el presente Informe Jurídico se analiza un procedimiento administrativo cuya solicitud fue peticionada por la señora Primitiva Octavia Trujillo Paredez ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), a fin de inscribir su Declaración de Unión de Hecho reconocida vía judicial, a través de la Resolución N.º 15 de fecha 28.01.2014, expedida por el Cuarto Juzgado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que fue confirmada por la Segunda Sala Especializada en Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el Registro de Predios; Partida Electrónica N.º 46646975, es decir realizar el traslado de inscripción de la Declaración Judicial de Unión de Hecho en el Registro de Predios, Sin embargo, la registradora lo observó, considerando que no procede efectuar la inscripción en el Registro de Predios, pues advierte que el Oficio remitido por la Juez del Cuarto Juzgado de Familia de la CSJL disponía la inscripción del acto indicado en el Registro Personal, la misma que ya había sido ejecutada, indicando que para proceder con lo peticionado, se debe presentar el mandato del Cuarto Juzgado de Familia de la CSJL disponiendo la inscripción del Reconocimiento de Unión de Hecho en el Registro de Predios. Al apelar la observación de la registradora, fundamentándola en el Principio de Similitud y Analogía con relación al Procedimiento de inscripción de Sucesiones Intestadas se puede trasladar al Registro Predial la petición de la parte interesada, sin necesidad de otro mandato judicial, siendo preciso señalar que el Expediente N.º 06901-2013 del Cuarto Juzgado de Familia de la CSJL se encuentra archivado definitivamente y el desarchivamiento ocasionaría tiempo incierto y gastos innecesarios, así como el peligro de no subsanar la observación dentro del plazo de vencimiento del Título solicitado, entre otros fundamentos expuestos. El expediente contiene materias jurídicas relevantes como el concepto de unión de hecho, caracteres, regímenes patrimoniales, entre otros. Finalmente, el Tribunal Registral señaló que no es necesario contar con un parte judicial expreso dirigido al registrador, como fue solicitado por la registradora, concluyendo que la declaración judicial de una Unión de Hecho constituye título para inscribir en el Registro de Predios.

## **ÍNDICE**

- I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**
  
- II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**
  
- III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**
  
- IV. CONCLUSIONES**
  
- V. BIBLIOGRAFÍA**

# I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

## ANTECEDENTES

La señora Primitiva Octavia Trujillo Paredez demandó a la sucesión de Octavio Pérez Barreto Naar (Hijos - Federico Alberto Pérez Barreto Alegría y Mónica del Carmen Pérez Barreto Alegría), por el Reconocimiento sobre Declaración de Unión de Hecho y el reconocimiento de derechos sucesorios similares al matrimonio.

1. En primera instancia y con Resolución N° 15, de fecha 28 de enero de 2014, el Cuarto Juzgado de Familia falló declarando Fundada la demanda sobre Declaración de Unión de Hecho, reconociéndola, pues se habría mantenido vigente desde 1985 hasta el 20 de noviembre de 2012, fecha en que el señor Octavio fallece. Asimismo, durante el tiempo antes mencionado se constituyó una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales.

Fundamentos de la Sentencia:

- 1.1 Los integrantes de una unión de hecho deben estar libres de impedimento matrimonial; si bien es cierto, los codemandados han referido que el causante contrajo matrimonio religioso con su progenitora, dicho acto carece de efectos civiles en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que el artículo 269° del Código Civil regula la prueba del matrimonio, estableciendo que: *“Para reclamar los efectos civiles del matrimonio debe presentarse copia certificada de la partida del registro del estado civil”*. Criterio asumido en el Expediente N° 05829-2009PA/TC, de fecha 23 de setiembre de 2010; por lo que, de lo expuesto se acredita que tanto la actora y quien en vida fue Octavio Pérez Barreto Naar se encontraban libres de impedimento matrimonial.
- 1.2 Respecto de la pretensión sobre reconocimiento de derechos y deberes sucesorios similares a los del matrimonio, nuestro Ordenamiento Jurídico adopta la Teoría de los Hechos Cumplidos. Asimismo, el causante falleció con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma que otorga los

derechos y deberes sucesorios a la Uniones de Hecho Propia, por lo que esta pretensión queda desestimada.

2. En segunda instancia y con Resolución N° 06, de fecha 27 de noviembre de 2014, la Segunda Sala especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima falló confirmando la sentencia emitida en primera instancia mediante Resolución N° 15. Reconociendo nuevamente la Unión de Hecho entre Octavio Pérez y Primitiva Trujillo.

Fundamento de la Sentencia:

2.1 El matrimonio religioso carece de efectos civiles en nuestro Ordenamiento.

2.2 Conforme a lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil que consagra el Principio de Aplicación Inmediata, establece que la Ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Asimismo, nuestro Ordenamiento Jurídico recoge como regla general la Teoría de los Hechos Cumplidos para la aplicación de la Ley en el tiempo.

3. En consecuencia, de las Sentencias antes mencionadas, el Cuarto Juzgado especializado de Familia de Lima con Oficio N° 06901-2013-0-1801-JR-FC-04, de fecha 17 de abril de 2015, se dirigió al Jefe del Registro Personal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, a fin de que Inscriba la sentencia de fecha 28 de enero de 2014, emitida en los seguidos por Primitiva Trujillo contra Federico Alberto Pérez Barreto y Mónica del Carmen Pérez Barreto Alegría, el Reconocimiento sobre Declaración de Unión de Hecho.

## **SÍNTESIS DE LA SOLICITUD**

Con fecha 25 de mayo de 2016, la Señora Primitiva Octavia Trujillo Paredez (en adelante, Primitiva o la solicitante), identificada con DNI N° 07370777, interpuso una solicitud de petición al Registrador de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante, SUNARP), con la finalidad de inscribir su Declaración de Unión de Hecho reconocida por vía judicial, a través de la Resolución N° 15 de fecha 28.01.2014 expedida por el Cuarto Juzgado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el Registro de Predios: Partida Electrónica N° 46646975.

### **Fundamentos de Hecho:**

Primitiva, solicita que su Declaración de Unión de Hecho con Don Octavio Pérez Barreto Naar, desde el año 1985 hasta el 20 de noviembre de 2012, registrada en la Partida Electrónica N° 13426012 del Registro de Personas Naturales de Lima, sea trasladada al Registro de Propiedad Predial registrada en la Partida Electrónica N° 46646975.

### **Fundamentos de Derecho:**

Reglamento General de los Registros Públicos: art. 12.

### **Medios Probatorios:**

- Copia de la Anotación de Inscripción al Título N° 2015-00384171 de fecha 23 de abril de 2015.
- Copia del Registro Personal – A00001.

## **ESQUELA DE OBSERVACIÓN EXPEDIDA POR LA REGISTRADORA PÚBLICA**

Con fecha 02 de junio de 2016, la Registradora Pública consideró que no procedería efectuar la inscripción solicitada por Primitiva, de Declaración de Unión de Hecho en la Partida N° 46646975 del Registro de Predios.

### **Fundamentos:**

1. Señala que visto el Título Archivado 384171 de fecha 23 de abril de 2015, en el que corre inscrito el Reconocimiento de la Unión de Hecho entre Octavio Perez Barreto Naar y Primitiva, se advierte que el Oficio remitido por la Juez del Cuarto Juzgado de Familia de Lima, disponía se efectúe la inscripción del acto indicado en el Registro Personal, lo cual ya se ejecutó en la partida señalada.
2. Asimismo, de acuerdo al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se dispone que los mandatos judiciales se ejecuten en sus propios términos, sin poder interpretarse sus alcances o restringir sus efectos, al no advertirse en las piezas procesales que integran el título archivado, la inscripción en el Registro de Predios del acto contenido en el título ya indicado.
3. A fin de proceder con la inscripción que se solicita, se debe presentar el mandato del Cuarto Juzgado de Familia, mediante el cual se disponga efectuar la inscripción del Reconocimiento de la Unión de Hecho entre Octavio y Primitiva, en la partida N° 46646975 del Registro de Predios.

## SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 09 de junio de 2016 y de conformidad con el artículo 142° del Reglamento General de los Registros Públicos, al no encontrarse conforme con la Esquela de Observación de fecha 02 de junio de 2016, emitida por la Registradora Pública, Primitiva interpuso Recurso de Apelación, con la finalidad de que el Superior la revoque por los siguientes fundamentos:

1. La autoridad judicial ya ha dispuesto la inscripción del Reconocimiento de Declaración de Unión de Hecho en el Registro Personal, siendo innecesario que, en el mismo Oficio, la jueza disponga la inscripción en el Registro Predial.
2. Asimismo, la absolución del presente caso se debe basar en el Principio de Similitud o Analogía con relación al procedimiento de inscripción de la Sucesión Intestada, el cual después de inscribirse en el Registro de Sucesiones Intestadas se puede trasladar al Registro Predial a solicitud de la parte interesada, sin mediar ni exigir otro mandato notarial o judicial.
3. El 18 de mayo de 2015 se ingresó el Título N° 2015-463521 con la misma rogatoria, el cual fue únicamente observado por la existencia de una anotación de demanda en la partida submateria, la cual por demora del Órgano Jurisdiccional no pudo ser subsanado en el plazo reglamentario. En ese sentido, se señala que en el presente Título se está aplicando criterios particulares para el mismo caso, al margen de las disposiciones que establecen el Registro de Inscripciones, causando un grave perjuicio y limitando su derecho como usuaria del Sistema.
4. Finalmente, se informa que, en la actualidad, el Expediente N° 06901-2013 del Cuarto Juzgado de Familia de Lima, se encuentra archivado definitivamente. Al ser un proceso concluido se estaría obligando al desarchivamiento del expediente, ocasionando tiempo incierto y gastos innecesarios con el peligro de no subsanar la observación dentro del plazo de vencimiento del presente Título.

### **Medios Probatorios:**

- Copia de la Esquela de Observación al Título N° 2016-00762465 de fecha 02 de junio de 2016.
- Copia de la Esquela de Observación al Título N° 2015-00463521 de fecha 21 de mayo de 2015 y Anotación de Tacha del 21 de agosto de 2015.
- Copia del Levantamiento de Anotación de Demanda del Registro de Propiedad Inmueble, Partida N° 46646975.
- Copia de la Resolución N° 26, de fecha 28 de octubre de 2015 sobre Archivo Definitivo del Expediente N° 06901-2013-4° Juzgado de Familia (Materia: Declaración de Unión de Hecho).

Dicho Recurso de Apelación fue concedido, mediante Memorándum N° 103-2016-SUNARP-ZR-IX-GPI-IR-SEC06, de fecha 17 de junio de 2016, por la Registradora de la Sección 06° del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.

## **RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

A través de la formulación de los descargos presentados por la solicitante, quien ejerce su derecho de defensa estableciendo su posición frente a la negativa de procedencia de inscripción solicitada, la registradora pública remitió el Título N° 762465 a la Presidencia del Tribunal Registral a consecuencia del Recurso de Apelación interpuesto.

### **Resolución N° 1656-2016-SUNARP-TR-L, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP**

El 19 de agosto de 2016, la SUNARP, mediante Resolución N° 1656-2016-SUNARP-TR-L, revocó la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, sobre el traslado de inscripción de la Declaración Judicial de una Unión de Hecho en el Registro de Predios, conforme a los siguientes fundamentos:

1. De la Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA, el numeral 5.4 describe dentro de los alcances de la calificación registral de un título referido al Reconocimiento de Uniones de Hecho o su cese, el verificar que la escritura pública o el documento público respectivo contenga la declaración de los convivientes sobre la fecha de inicio de la unión de hecho, así como la declaración de la fecha de cese, de ser el caso. Datos que además deberán ser publicitados en el asiento registral.
2. Se ha reconocido judicialmente la Unión de Hecho que sostuvo Primitiva Octavia Trujillo Paredez con Octavio Pérez Barreto Naar, la cual se mantuvo vigente desde el año 1985 hasta el 20/11/2012, fecha en que falleció el último de los nombrados. Acto que se encuentra inscrito en el Registro Personal.
3. Tal como se señaló en la Resolución N° 565-2010-SUNARP-TR-L del 23/04/2010, la declaración judicial de una unión de hecho constituye título para inscribir en el Registro de Predios la adquisición de un bien por los convivientes con la calidad de social.

4. No será necesario contar con un parte judicial expreso dirigido al registrador del Registro de Predios, como solicita la registradora, pues precisamente el proceso judicial se ha seguido para obtener el reconocimiento de la propiedad en el bien submateria a través de Reconocimiento de la Unión de Hecho constituida con el titular registral.

Al respecto hubo un voto singular del Vocal Pedro Álamo Hidalgo, porque se confirme la denegatoria de inscripción, con los siguientes fundamentos:

1. Todo asiento de inscripción debe tener como sustento un acto material o causal, sea este un mandato judicial o resolución de carácter administrativo.
2. La forma o título formal requerido para la inscripción serán los partes judiciales remitidos por el Juez.
3. Para lograr la inscripción de la sentencia de Unión de Hecho en el Registro de Predios, resulta indispensable que se cursen nuevos partes judiciales que ordenen su inscripción. Solo así habría un título sobre el cual basar una inscripción.
4. Por lo expuesto el voto singular es porque se confirme la denegatoria de inscripción.

Quedaría expedita la posibilidad de impugnar la Resolución de la SUNARP (de ser el caso), conforme al artículo 3° del Reglamento General de los Registros Públicos que señala que, contra dicha resolución se podrá interponer Demanda Contencioso Administrativa ante el Poder Judicial.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

En adelante plantearé e identificaré los principales problemas que a mi criterio presenta el expediente.

1. La inscripción de declaración de unión de hecho en el Registro de Predios, a fin de constituir el bien en calidad de social, sin que previamente el Juez que declaró dicha unión de hecho, haya notificado al registrador que se inscriba en el mencionado Registro;
  - 1.1 Es preciso señalar que la señora Primitiva inició el proceso de Declaración de Unión de Hecho, a fin no solo de reconocerse éste, si no para obtener el reconocimiento de la propiedad adquirida con el señor Octavio durante la unión de hecho y ser considerada la propietaria del inmueble adquirido por ambos. Más no se trata de haber conseguido dicho reconocimiento para luego determinar en ejecución si dicho bien fue adquirido o no por la unión de hecho.
  - 1.2 No se afecta el debido proceso, toda vez que fueron emplazados los titulares registrales, sucesores del señor Octavio, quienes podrían probar ante el Registro que el bien es propio. Por lo que el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial no estaría siendo vulnerado, por el contrario, de no inscribirse el mandato judicial en el Registro de Predios, sería dejar sin efecto lo solicitado por la autoridad judicial.
  - 1.3 La necesidad de emitir nuevos partes judiciales que ordene la inscripción de la unión de hecho en el Registro de Predios, ocasionaría tiempo incierto y gastos innecesarios, pues el proceso de Declaración de Unión de Hecho que se llevó a cabo ante el Juzgado de Familia se encuentra en el Archivo Definitivo de la Corte Superior de Justicia de Lima.
  - 1.4 Asimismo, causaría peligro de no subsanar el Título observado por la registradora dentro del plazo de su vencimiento, ocasionando nuevamente tiempo y gastos innecesarios.

2. De lo anteriormente analizado, se podría llegar a la problemática de la sustitución de régimen patrimonial en una unión de hecho;

2.1 De acuerdo a la Constitución de 1993, en su artículo 5 se consagra los principios de protección de la familia y de promoción del matrimonio. Siendo una nueva concepción de la familia, reconociéndose así diversos derechos alimentarios, hereditarios y de seguridad social similar a los del matrimonio.

2.2 Las uniones de hecho son reconocidas por la Constitución, generadoras de familia, productora de efectos patrimoniales como personales, observándose así el derecho fundamental a la igualdad y no discriminación, de tal forma que no se atenta contra el principio y derecho de dignidad del ser humano.

2.3 El artículo 326 del Código Civil establece que una Unión de Hecho origina solo un régimen de sociedad de gananciales, de acuerdo a la tesis propuesta por la doctora Yuri Vega Mere, que a diferencia del doctor Alex Plácido Vilcachagua, desarrolló un análisis civil sobre la posibilidad de los convivientes, de poder celebrar pactos patrimoniales tendientes a establecer un régimen de separación de patrimonios, bajo la premisa del argumento de inexistencia de disposición alguna que lo prohíba. Siendo así que el jurista Varsi Rospigiosi concluye que *“la única limitación para el ejercicio de este derecho es el no trasgredir, ni violar el derecho de las demás personas, parámetro asumido por la ley en base al principio de reserva de ley y al principio de legalidad, lo que nos lleva a establecer que la ley es la única que precisa lo que la persona está obligada a hacer o en todo caso a no hacer.”*

2.4 El acto de sustitución de régimen patrimonial no solo se inscribe en el registro personal, sino también en los registros de propiedad inmueble y vehicular, al existir una vinculación en la naturaleza del acto. Se incurriría en error si se deniega la inscripción de estos actos, toda vez que ello podría generar perjuicios a los terceros que quieran vincularse

contractualmente con alguno o ambos integrantes de las uniones de hecho, provocando inestabilidad jurídica.

- 2.5 La sustitución de régimen patrimonial en una unión de hecho estable no es solamente compatible con los principios constitucionales de protección de la familia, promoción del matrimonio y del reconocimiento integral de las mencionadas uniones, sino que es necesario por cuanto mediante el registro se busca seguridad jurídica al tráfico de bienes y servicios.
- 2.6 Asimismo, al estar previsto el reconocimiento de la Unión de Hecho tanto en la vía judicial como en la notarial, así como su inscripción registral, inclusive su cese. Para el Tribunal Registral no existe vulneración constitucional para admitir la inscripción registral de la sustitución del régimen patrimonial de una unión de hecho, por el contrario, su rechazo equivaldría a una vulneración al derecho de igualdad y de la autonomía de la voluntad de los convivientes, pues la unión de hecho constituye también una institución de familia protegida bajo el manto de la Constitución.
- 2.7 De acuerdo al segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, según el cual *«(e)n el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro»*. Dicho principio guarda relación con la propia naturaleza del procedimiento registral, teniendo como finalidad la inscripción de un título, conforme al artículo 1° del mencionado Reglamento.

De esta forma, la inscripción busca darles mayor dinamismo a los convivientes dentro del sistema registral, sin vulnerar el ordenamiento jurídico.

### III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

Es del caso precisar, que en cuanto a la Unión de Hecho es la convivencia, aquella que se desarrolla entre un hombre y una mujer libres de impedimento matrimonial, los mismos que tienen derechos y deberes conyugales entre sí, con beneficios como en el matrimonio.

El conjunto de bienes que adquieren juntos los concubinos se convierte en un régimen de sociedad de gananciales, el mismo que da los mismos derechos a ambos convivientes sobre la propiedad en común.

La unión de hecho se encuentra regulada en el artículo 5° de la Constitución Política del Perú, el mismo que señala:

*“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”.*

Asimismo, el artículo 326° del Código Civil, establece:

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

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

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

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

De acuerdo a la Resolución N° 378-2011-SUNARP-TR-A, de fecha 31 de mayo de 2011, el Tribunal Registral señaló, sobre la inscripción de la adquisición de un bien con la calidad de social a nombre de una Unión de Hecho, lo siguiente:

*“De conformidad con el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral, que señala: A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes”.*

La Resolución N° 466-2012-SUNARP-TR-T, de fecha 14 de junio de 2012, sobre la situación del conviviente en el dominio de un bien, el Tribunal Registral, señaló:

*“El conviviente tendrá status de cónyuge y, como tal, con participación en el dominio del bien sólo si la unión de hecho ha sido reconocida judicial o notarialmente. Antes de ello, el conviviente tendrá capacidad dispositiva sobre el bien inscrito en la medida que haya participado en el acto adquisitivo”.*

La CAS. N° 2456-2016 HUÁNUCO, de fecha 25 de octubre de 2017 - Sala Civil Transitoria, sobre sociedad de gananciales de la Unión de Hecho, bienes adquiridos, señaló:

*“(…) declarando el reconocimiento de la unión de hecho que sostuvieron Sixta Rosas Quispe y César Fausto Gonzáles Silva y la comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto le fuere aplicable, y habiéndose adquirido durante la unión convivencial un bien inmueble (...)”.*

A partir de lo señalado por la Constitución y el Código Civil, además de la variada jurisprudencia, se puede inferir que la unión de hecho es la convivencia entre un hombre y una mujer libre de impedimento matrimonial, que poseen ciertos beneficios registrales, de propiedad, sucesorios, entre otros, siempre y cuando la convivencia sea mayor de dos años continuos y conforme a lo establecido por ley.

Los integrantes de una unión de hecho deben estar libres de impedimento matrimonial; si bien es cierto, los codemandados han referido que el causante contrajo matrimonio religioso con su progenitora, dicho acto carece de efectos civiles en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que el artículo 269° del Código Civil regula la prueba del matrimonio, estableciendo que: *“Para reclamar los efectos civiles del matrimonio debe presentarse copia certificada de la partida del registro del estado civil”*.

Criterio asumido en el Expediente N° 05829-2009PA/TC, de fecha 23 de setiembre de 2010; por lo que, de lo expuesto se acredita que tanto la señora Primitiva como el que en vida fue Octavio Pérez Barreto Naar se encontraban libres de impedimento matrimonial, originando durante el tiempo convivido juntos una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales.

En consecuencia, el Tribunal Registral revocó la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, sobre el traslado de inscripción de la Declaración Judicial de una Unión de Hecho al Registro de Predios e indicando que se procediera a la inscripción correspondiente, conforme al artículo 5 de la Constitución Política de 1993, señala:

*“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.”*

Asimismo, el artículo 326 del Código Civil de 1984 dispone como mínimo dos años de convivencia permanente y estable, evidenciando de esta forma, su relevancia en cuanto es solo a partir de ella que se puede brindar la seguridad necesaria para el desarrollo adecuado de la familia.

Finalmente, hubo un voto singular del Vocal Pedro Alamo Hidalgo, mediante el cual sostuvo que para lograr que se inscriba la sentencia en el Registro de Predios, era indispensable se cursen nuevas partes judiciales que ordenen dicha inscripción, de esta forma habría como sustento un título sobre la cual se basa la inscripción.

Al respecto, se infiere que al ser reconocida la unión de hecho sostenida entre Primitiva y Octavio Pérez, durante la adquisición del bien, sería parte de la sociedad de gananciales que se originó al sostener una unión de hecho.

En consecuencia, el bien también es de propiedad de la señora Primitiva y la solicitud de inscripción del mencionado acto al Registro de Predios corresponde por existir adecuación con el Registro Personal, ya que hay una sentencia que ha declarado una unión de hecho, no siendo posible que, como menciona el voto singular, se determine en ejecución si los bienes fueron adquiridos o no por la unión de hecho.

#### **IV. CONCLUSIONES**

1. El mandato judicial de la inscripción de una unión de hecho reconocida mediante una resolución, no debe ni puede ser objeto de calificación por parte del Registrador. Toda vez que la declaración judicial de una unión de hecho constituye un título a ser inscrito en el Registro Personal y Registro de Predios, para la adquisición de un bien en calidad de social adquirido por los convivientes.
2. El reconocimiento de la existencia de una unión de hecho, luego de transcurrido mínimo dos años, de acuerdo al mencionado artículo 326 del Código Civil. Se puede hacer por dos vías dicho reconocimiento, sea por vía judicial (competente el Juzgado de Familia) o notarial en virtud de Ley N° 29560 (vigente desde el 17 de julio de 2010), siendo ambos actos totalmente plausibles de inscripción en el Registro Personal y Predial si fuera solicitado de parte.
3. Con el fin de gozar de seguridad jurídica registral y oponibilidad a terceros, la situación de unión de hecho reconocida debe ser publicitada en la partida registral respectiva, sobre los bienes registrales del bien o bienes adquiridos por los concubinos.
4. La declaración de unión de hecho, tiene como propósito cautelar los derechos de cada conviviente sobre aquellos bienes adquiridos durante el tiempo de la unión de hecho, similar al régimen de sociedad de gananciales de un matrimonio. Sin embargo, no es sólo la protección patrimonial adquirido sino también de la familia.
5. El trámite para el reconocimiento de una unión de hecho, puede ser a través de dos vías, Judicial o Notarial, de acuerdo a los criterios registrales adoptados en la Directiva N° 002-2011- SUNARP-SA 44 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

6. Es necesario la fecha de inicio y fin de la unión de hecho cumpliendo con los caracteres correspondientes (cohabitación, estabilidad, singularidad, publicidad y ausencia de impedimentos matrimoniales), a fin de establecer el tiempo de constitución de la sociedad de bienes, el mismo que es similar al régimen de sociedad de gananciales. Tiempo imprescindible para la protección de uno de los convivientes frente a los actos indebidos del otro conviviente (como disponer de los bienes en perjuicio del otro como si dicho bien fuera propio) o de terceras personas (familiares de alguno de los convivientes), como en el caso expuesto.

## V. BIBLIOGRAFÍA

1. CHICO Y ORTIZ, JOSE MARIA, "*Estudios Sobre Derecho Hipotecario*", Tomo I, Editorial Marcial Pons - Madrid, 1994, pág. 488.
2. SANTA CRUZ VERA, ALFREDO, "*El Derecho Registral en el Derecho Privado*", SUNARP – CAFAE Zona Registral N° 11 – Sede Chiclayo, 2014, págs. 41-42.
3. ACEDO PENCO, ÁNGEL, "*Derecho de Familia*", Editorial Dykinson – Madrid, 2013, pg. 68.
4. VARSÍ ROSPIGLIOSI, "*Tratado de Derecho de Familia*", Tomo II, Gaceta Jurídica – Lima, 2011, pg. 417. // "*El principio de libertad personal y el principio de legalidad*", Revista Jus Navigandi – junio 2020.
5. GONZALES BARRÓN, GUNTHER, "*Derecho Registral y Notarial*", Ediciones Legales – Perú, 2012, pg. 31.
6. AGUILAR LLANOS, BENJAMIN, "*Derecho de Familia*", Ediciones Legales E.I.R.L., 2014, pg. 148.
7. SUAREZ FRANCO, ROBERTO, "*Derecho de Familia*", Tomo I, Octava Edición, Editorial Temis S.A. – Colombia, 2001, págs. 139-140.
8. BARBERO, DOMENICO, "*Sistema de Derecho Privado*", Ediciones Jurídicas Europa-América – Buenos Aires, 1967, pg. 68.
9. GARCIA ECHECOPAR, LUIS, "*Régimen Legal de bienes en el matrimonio*", Lima, 1952, pág. 18.
10. FIGUEROA YAÑEZ, GONZALO, "*El patrimonio*", 2da edición – Chile, 1994. Pg. 22.

SUNARP

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

SEÑOR REGISTRADOR

Yo, **PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ** identificada con D.N.I. N° 07370777, domiciliada en Jr. Acobamba N° 490 2do. Piso –Dpto. B2 – Cercado de Lima, ante usted con el debido respeto me presento y digo:

La **DECLARACIÓN DE UNIÓN DE HECHO** entre **PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ** y **OCTAVIO PEREZ BARRETO NAAR** ha sido reconocida vía judicial, encontrándose registrada en la **Partida Electrónica N° 13426015** del Registro de **Personas Naturales de Lima** y por convenir a mis intereses, **SOLICITO** se inscriba en el siguiente **PREDIO**:

- **Partida Electrónica N° 46646975**

POR TANTO:

A usted Señor Registrador, solicito acceder a mi petición por ser de justicia.

Lima, 25 de mayo de 2016.

*Primitiva Octavia Trujillo Paredez*

**Primitiva Octavia Trujillo Paredez**

*EAG*  
EDITH GIOVANNA SUPA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE



Zona Registral N° IX  
Sede Lima

6 29

ESQUELA DE OBSERVACION

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 006 )**

Nro de TITULO : 2016-00762465  
Fecha de Presentación : 25/05/2016  
Máxima Fecha Reingreso  
y Pago de Mayor Derecho : 15/08/2016  
Fecha de Vencimiento : 22/08/2016  
\*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

**ACTO: DECLARACION DE UNION DE HECHO**

Visto el título archivado 384171 del 23/04/2015, que diera mérito a extender el asiento A0001 de la Partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima, en la que corre inscrito el Reconocimiento de la Unión de Hecho entre Octavio Perez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez, se advierte que el Oficio remitido por la Juez del 4to Juzgado de Familia de Lima, disponía se efectúe la inscripción del acto indicado en el Registro Personal, lo cual ya se ejecutó en la partida señalada.

Por lo que en virtud al Art. 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que dispone que los mandatos judiciales se ejecutan en sus propio términos, sin poder interpretarse sus alcances o restringir sus efectos, al no advertirse en las piezas procesales que integran el título archivado indicado que se haya dispuesto la inscripción en el Registro de Predios del acto contenido en el título indicado, no resulta procedente efectuar la inscripción solicitada en la partida N°46646975 del Registro de Predios, virtud a dicho título archivado.

A efectos de proceder con la inscripción que se solicita, sírvase remitir el mandato del 4to Juzgado de Familia de Lima, mediante el que se dispone efectuar la inscripción del Reconocimiento de la Unión de Hecho entre Octavio Perez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez en la partida N° 46646975 del Registro de Predios.

Base Legal.-

Norma V del Título Preliminar, Arts. 31°, 32° y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 2010° y 2011° del Código Civil.-

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Lima, 02 de Junio de 2016.

EDITH GIOVANNA SUSPA GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

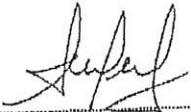
**sunarp**

Zona Registral N. IX  
Sede Lima

**ESQUELA DE OBSERVACION**

**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 006)**

Nro de TITULO : 2016-00762465  
Fecha de Presentación : 25/05/2016  
Máxima Fecha Reingreso  
y Pago de Mayor Derecho : 15/08/2016  
Fecha de Vencimiento : 22/08/2016  
\*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

  
ROSE MARY ELÍAS ISLA  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N. IX - SEDE LIMA



  
EDITH CORDOVA BUSTA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N. IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

GPI-6

12 A  
Diciembre 2016  
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
TRÁMITE DOCUMENTARIO  
1000

TÍTULO : N° 2016-762465

SUMILLA : PRESENTA RECURSO DE APELACION.



SEÑORA ROSE MARY ELIAS ISLA – REGISTRADOR PÚBLICO ZONA REGISTRAL IX – SEDE LIMA

**PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ** identificada con D.N.I. N° 07370777, con domicilio real y legal en Jr. Acobamba N° 490 2do. piso – B2, Cercado de Lima (Ref. espalda Mercado Modelo – Av. 28 de Julio Campo de Marte), sobre inscripción de **DECLARACION DE UNION DE HECHO en Registro de Predios**, a usted digo:

Que, no estando conforme con la **ESQUELA DE OBSERVACION** de fecha **02 de Junio de 2016** sobre el **TITULO N° 2016-762465** emitida por su Oficina en su condición de Registrador Público, la misma que considera no procedente efectuar la inscripción solicitada de la **Declaración de Unión de Hecho en la Partida N° 46646975 del Registro de Predios**; por lo que en el término de ley **INTERPONGO RECURSO DE APELACION**, que se me debe conceder con efecto suspensivo para su elevación al Superior donde conseguiré su **revocatoria de las indicadas OBSERVACIONES**, en base a los siguientes fundamentos:

Fecha: 09/06/2016  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
TRÁMITE DOCUMENTARIO

**FUNDAMENTOS DE LA APELACION:**

- 1.- Que, con fecha 25 de mayo de 2016 presenté la **SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO N° 2016-762465**, con la finalidad de inscribir la **DECLARACION DE UNIÓN DE HECHO** entre la recurrente y mi conviviente **OCTAVIO PEREZ BARRETO NAAR** judicialmente reconocida e inscrita en la **Partida Electrónica N° 13426015 del Registro de Personas Naturales**, a la propiedad predial registrada en la **Partida Electrónica N° 46646975**.
- 2.- El Registrador Público en la **Esquela de Observación** señala que conforme al título archivado **384171 del 23/04/2015**, la referida Declaración de Unión de Hecho fue registrada en el **Asiento A0001 de la Partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima**, en mérito al Oficio cursado por la Juez del 4to. Juzgado de Familia de Lima que así lo solicitaba y no contemplaba la inscripción en el Registro de Predios, concluyendo que por esa razón no procede mi solicitud.
- 3.- En el **tercer párrafo de la Esquela de Observación**, el Registrador Público manifiesta que a efectos de proceder con la inscripción solicitada, se requiere un mandato del 4to Juzgado de Familia de Lima que disponga efectuar la inscripción de la **UNION DE HECHO** en el Registro Predial N° 46646975.
- 4.- Dicha observación del Registrador Público resulta improcedente, por cuanto la autoridad judicial ya ha dispuesto la inscripción en el Registro Personal del Reconocimiento de la Unión de

EDITH CROWLEY DE SOPA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE

11/11/18  
once

Hecho como efectivamente ha ocurrido, siendo innecesario que en el mismo Oficio la Juez del 4to. Juzgado de Familia de Lima hubiera dispuesto la inscripción también en el Registro Predial y por ese hecho concluye el Registrador que no procede registrar la Unión de Hecho en Propiedad.

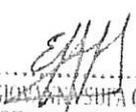
5.- Considero que el presente caso basado en el principio de similitud o analogía, debe seguirse el mismo procedimiento de inscripción que ocurre con la Sucesión Intestada, que después de inscribirse en el Registro de Sucesiones Intestadas resulta procedente efectuar el traslado en el Registro Predial a solicitud de la parte interesada, sin mediar ni exigir otro mandato sea notarial o judicial.

6.- Hago presente que con fecha 18/05/2015 ingresé el Título N° 2015-463521 con la misma finalidad de inscribir la indicada **DECLARACIÓN DE UNION DE HECHO** en el Registro Predial Partida Electrónica N° 46646975, emitiendo el Registrador Público JENNY NONNE VALENCIA VARGAS la **ESQUELA de OBSERVACIÓN** de fecha 21/05/2015, en la cual formula como única observación la existencia de anotación en la Partida del inmueble de una demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por la recurrente Primitiva Octavia Trujillo Paredez contra Octavio Pérez Barreto Naar, señalando que, "...previamente deberá ser levantada a fin de proceder a su inscripción". Dicho título fue TACHADO al no haberse subsanado la observación en el plazo reglamentario por demora en el órgano jurisdiccional, dejando constancia que de haberse levantado la medida cautelar dentro del plazo, el Registrador hubiera procedido con la inscripción solicitada.

7.- Con lo expuesto en el numeral precedente, queda expresamente establecido que el Registrador Público que ha OBSERVADO el Título N° 2016-762465 y que la estoy cuestionado mediante el presente recurso, está aplicando diferentes criterios muy particulares para el mismo caso, al margen de las disposiciones que establecen el Reglamento de Inscripciones, causándome grave perjuicio y limitación a mi derecho como al usuario del Sistema.

8.- Asimismo, hago presente que en las actuales circunstancias el Exp. N° 06901-2013 del 4to. Juzgado de Familia de Lima sobre **DECLARACION DE UNION DE HECHO** por ser un proceso concluido, se encuentra en el ARCHIVO DEFINITIVO de la Corte Superior de Justicia de Lima; de moto tal, que para cumplir con la exigencia de la ESQUELA DE OBSERVACIÓN al Título N° 2016-762465, obliga a tramitar previamente el **desarchivamiento del Expediente** y luego solicitar ante el Juzgado de Familia el mandato respectivo, ocasionando tiempo incierto y gastos innecesarios con el peligro de no subsanar dentro del plazo de vencimiento del Título.

9.- Por todo lo expuesto, solicito se declare fundada mi Recurso de Apelación, revocando las observaciones formuladas al TITULO N° 2016-762465, se disponga en mérito del Título presentado a la inscripción del **Reconocimiento de la Unión de Hecho entre la recurrente Primitiva Octavia Trujillo Paredez y Octavio Pérez Barreto Naar** en la Partida N° 46646975 del Registro de Predios.

  
EDITH GERTRUDIS SOTELO GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE

10136  
Diez

**ANEXOS:**

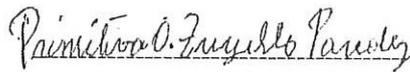
- Copia de mi D.N.I.
- Copia de **ESQUELA DE OBSERVACION** al Título N° 2016-00762465 de fecha **02 de junio de 2016**.
- Copia de **ESQUELA DE OBSERVACION AL** Título N° 2015-00463521 del 21/05/2015 y **Anotación de Tacha del 21/08/2015**.
- Copia de **Levantamiento de Anotación de Demanda** del Registro de Propiedad Inmueble N° de Partida: 46646975.
- Copia de **Resolución N° 26 del 28/10/2015** sobre Archivo Definitivo de EXP. N° 06901-2013 – 4° Juzgado de Familia (Materia: Declaración de Unión de Hecho).

POR TANTO:

Al Registrador pido concederme la apelación interpuesta.

Lima, 9 de junio de 2016.

  
 U. VICENTE CUADROS CORDOVA  
 ABOGADO  
 Reg. C.A.L. 10521

  
 Primitiva Octavia Trujillo Paredez  
 FONO: 4316061  
 Cel. 999987111

  
 EDITH GIOVANNA BETO GUTIÉRREZ  
 CERTIFICADOR  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
 FOTOCOPIADO  
 TÍTULOS ARCHIVADOS  
 05 MAR. 2018  
 CERTIFICADO LITERAL  
 PROPIEDAD INMUEBLE



**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. 1656 -2016 – SUNARP-TR-L**  
Lima,

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE

**APELANTE :** PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ  
**TÍTULO :** N° 762465 del 25/5/2016.  
**RECURSO :** H.T.D. N° 042608 del 9/6/2016.  
**REGISTRO :** Predios de Lima.  
**ACTO (s) :** Declaración de unión de hecho.  
**SUMILLA :**

**TRASLADO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNA UNIÓN DE HECHO EN EL REGISTRO DE PREDIOS.**

"Procede el traslado de la inscripción de la declaración judicial de unión de hecho registrado en el Registro Personal al Registro de Predios, por su solo mérito, cuando exista adecuación con la partida registral de este registro."



**ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el presente título se solicita el traslado de la inscripción de la declaración de unión de hecho inscrita en el asiento A00001 de la partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima a la partida N° 46646975 del Registro de Predios de Lima, a cuyo efecto se adjuntó la solicitud del 25/5/2016 suscrita por Primitiva Octavia Trujillo Paredez.

Con el recurso de apelación se presentó copia simple de la Resolución N° 26 del 28/10/2015 emitido por el Cuarto Juzgado de Familia de Lima suscrita por la asistente judicial Milagros Mercedes Hurtado Alvarado del mismo Juzgado.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Rose Mary Elías Isla, observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):  
En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio (nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n).

**ACTO: DECLARACIÓN DE UNIÓN DE HECHO**

Visto el título archivado 384171 del 23/04/2015, que diera mérito a extender el asiento A0001 de la Partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima, en la que corre inscrito el reconocimiento de la unión de hecho entre Octavio Pérez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez, se advierte que el Oficio remitido por la Juez del 4to Juzgado de Familia de Lima, disponía se efectúe la inscripción del acto indicado en el Registro Personal, lo cual ya se ejecutó en la partida señalada.

PECERO ALAFIO PERALGO  
Registrador de Predios

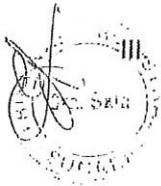
EDITH GIOVANNA SOSA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-L

Por lo que en virtud al Art. 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que dispone que los mandatos judiciales se ejecutan en sus propios términos, sin poder interpretarse sus alcances o restringir sus efectos, al no advertirse en las piezas procesales que integran el título archivado indicado que se haya dispuesto la inscripción en el Registro de Predios del acto contenido en el título indicado, no resulta procedente efectuar la inscripción solicitada en la partida N°46646975 del Registro de Predios, en virtud a dicho título archivado.

A efectos de proceder con la inscripción que se solicita, sírvase remitir el mandato del 4to Juzgado de Familia de Lima, mediante el que se dispone efectuar la inscripción del Reconocimiento de la Unión de Hecho entre Octavio Pérez Barrelo Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez en la partida N° 46646975 del Registro de Predios.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar, Arts. 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 2010 y 2011 del Código Civil."



### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

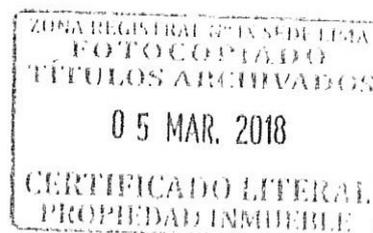
- Indica que la autoridad judicial ya ha dispuesto la inscripción en el Registro Personal, el reconocimiento de la unión de hecho, siendo innecesario que en el mismo Oficio, la Jueza disponga la inscripción en el Registro Predial.
- Considera que la absolución del presente caso se debe basar en el principio de similitud o analogía con el procedimiento de inscripción de la sucesión intestada, el cual después de inscribirse en el Registro de Sucesiones Intestadas se puede trasladar al Registro Predial a solicitud de la parte interesada, sin mediar ni exigir otro mandato notarial o judicial.
- Hace presente que el 18/5/2015 se ingresó el título N° 2015-463521 con la misma rogatoria, el cual fue únicamente observado por la existencia de una anotación de demanda en la partida *submateria*, la cual por demora del órgano jurisdiccional no pudo ser subsanado en el plazo reglamentario. En ese sentido, señala que con el presente título se está aplicando criterios particulares para el mismo caso.
- Asimismo, hace presente que en la actualidad el Exp. N° 06901-2013 del Cuarto Juzgado de Familia de Lima se encuentra archivado definitivamente al ser un proceso concluido, por lo que para cumplir la exigencia de la Registradora previamente se estaría obligando al desarchivamiento del expediente, ocasionando tiempo incierto y gastos innecesarios con el peligro de no subsanar la observación dentro del plazo de vencimiento del presente título.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida N° 46646975 del Registro de Predios de Lima

A fojas 405 del tomo 241 que continúa en la partida N° 46646975 consta inscrito el lote de terreno ubicado en el jirón Acobamba N° 480-490-498 y el jirón Ramón Zavala N° 381-389-399 de la urbanización del Fundo San Martín del distrito, provincia y departamento de Lima. El dominio constaba inscrito

  
EDITH GOYÓN LÓPEZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



PEDRO ALAMO JIMÉNEZ  
Jefe de Oficina

## RESOLUCIÓN No. -1656 -2016 – SUNARP-TR-L

primigeniamente a favor de Octavio Pérez Barreto Naar, de estado civil soltero.

En el asiento C00001 consta inscrita la adjudicación por sucesión intestada de Octavio Pérez Barreto Naar, fallecido el 20/11/2012, por haberse declarado herederos a sus hijos, Federico Alberto Pérez Barreto Alegría y Mónica del Carmen Pérez Barreto Alegría, tal como consta inscrito en el asiento A00001 de la partida N° 12948584 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En el asiento D00002 consta anotada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública respecto al 60% de acciones y derechos que sobre el predio citado le corresponde a la sucesión de Octavio Pérez Barreto Naar, por Resolución N° 01 del 8/4/2013 expedida por la Jueza del 24° Juzgado especializado en los Civil de Lima, Natividad Julia Lucas Solís – especialista legal Lucy Ocaña Gutiérrez en los seguidos por Primitiva Octavia Trujillo Paredez contra Federico Alberto Pérez Barreto y otra.

En el asiento E00001 consta inscrito el levantamiento de la anotación de demanda registrada en el asiento D00002 en mérito a la Resolución N° 05 del 7/12/2015 aclarada por Resolución N° 06 del 27/1/2016 expedida por la Jueza del 20° Juzgado Civil de Lima, Rosario del Pilar Encinas Llanos – especialista legal Deysi Maribel Vásquez Salas, consentida por Resolución N° 07 del 26/4/2016 expedida por la Jueza del 20° Juzgado Civil de Lima, Carlos Alberto Cueva Andaviza y misma especialista legal.

### Partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima

En la partida N° 13426015 consta inscrita la declaración de unión de hecho de Octavio Pérez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez desde el año 1985 hasta el 20/11/2012 por Resolución N° 15 del 28/1/2014 expedida por la Jueza Aurora M. Quintana-Curt Chamorro – especialista legal, Patricia Hernández Medina del Cuarto Juzgado de Familia de Lima, confirmada por la Resolución N° 06 del 27/11/2014 expedida por los Jueces Superiores, Coronel Aquino, Eyzaguirre Garate y Romero Zumaeta – secretaria Brígida Ríos Cerrato de la Segunda Sala de Familia de Lima. (Título archivado N° 384171 del 23/4/2015)

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

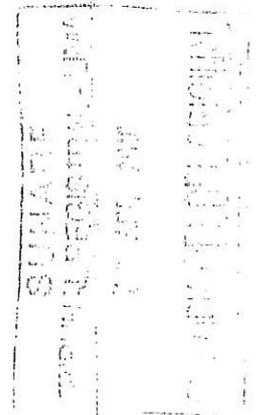
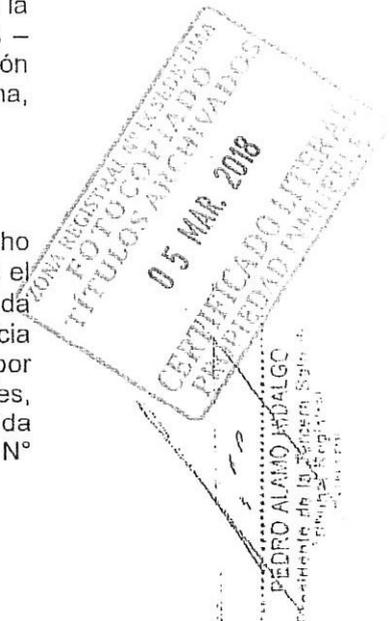
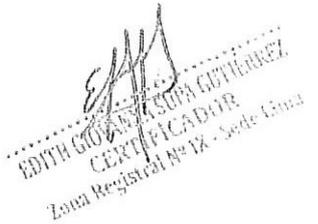
Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Procede el traslado de la inscripción de la declaración judicial de unión de hecho registrado en el Registro de Predios por el sólo mérito de su inscripción en el Registro Personal?

### VI. ANÁLISIS

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*



RESOLUCIÓN No. - /656 -2016 – SUNARP-TR-L

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.

Max Arias Schreiber<sup>1</sup> señala que de la normativa antes glosada "se deduce, en primer lugar, que 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". (El subrayado es nuestro).

Al respecto en la Sentencia del Tribunal Constitucional expediente N° 06572-2006-PA/TC del 6/11/2007, el Tribunal Constitucional peruano ha señalado en su fundamento 16: "De igual forma se observa, que se trata de una unión monogámica heterosexual, con vocación de habitualidad y permanencia, que conforma un hogar de hecho. Efecto de esta situación jurídica es que, como ya se expuso, se reconozca una comunidad de bienes concubinarios. Se excluye por lo tanto, que alguno de los convivientes esté casado o tenga otra unión de hecho".

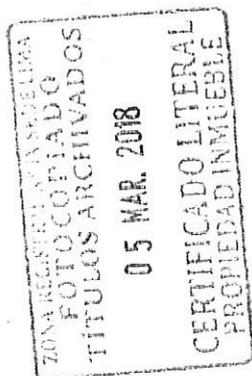
Asimismo, en su fundamento 18 se ha señalado lo siguiente: "La estabilidad mencionada en la Constitución debe traducirse en la permanencia, que es otro elemento esencial de la unión de hecho. Siendo ello así, la unión de hecho, debe extenderse por un período prolongado, además de ser continua e ininterrumpida. Si bien la Constitución no especifica la extensión del período, el artículo 326 del Código Civil sí lo hace, disponiendo como mínimo 2 años de convivencia. La permanencia estable evidencia su relevancia en cuanto es solo a partir de ella que se puede brindar la seguridad necesaria para el desarrollo adecuado de la familia".

Asimismo, cabe mencionar que el Tribunal Constitucional a través de la sentencia emitida en el Exp. N° 06572-2006-AA ha señalado que "(...) el reconocimiento de la comunidad de bienes implica que el patrimonio

<sup>1</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica. Lima, agosto 1997, pág. 462.



A



EDITH GIOVANA BOLA GUTIERREZ  
CERTIFICADORA  
Zona Registral N° 14 - Sede Lima

EDITH GIOVANA BOLA GUTIERREZ  
CERTIFICADORA  
Zona Registral N° 14 - Sede Lima

RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-L

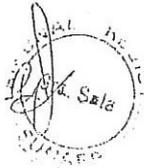
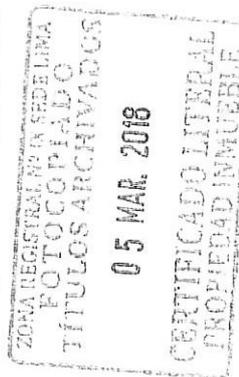
JA  
KE

adquirido durante la unión de hecho pertenece a los dos convivientes. Con ello, se asegura que a la terminación de la relación, los bienes de tal comunidad puedan repartirse equitativamente con lo que se erradicarían los abusos e impedirían el enriquecimiento ilícito." (El subrayado es nuestro).

En tal sentido, son caracteres de la unión de hecho:

- la cohabitación que implica necesariamente vivir bajo un mismo techo;
- la estabilidad;
- la singularidad (situación única y monogámica);
- la publicidad de las relaciones convivenciales; y
- la ausencia de impedimentos matrimoniales.

3. Originalmente, el reconocimiento de esta situación debía tramitarse necesariamente ante el Poder Judicial, sin embargo con la dación de la Ley N° 29560<sup>2</sup> 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. Esbozar una tesis contraria implicaría adicionar un requisito (la declaración notarial o judicial) que no ha sido previsto en la norma antes citada.

4. Esta situación ha sido dilucidada en el Pleno Jurisdiccional del año 1998, a través de los siguientes acuerdos:<sup>3</sup>

"(...) 8.1. El pleno: Por consenso acuerda: Que para solicitar alimentos o indemnización entre concubinos no se requiere declaración judicial previa de la unión de hecho, pero ésta debe acreditarse dentro del proceso con principio de prueba escrita.

8.2. Que para la relación con terceros y respecto de la liquidación de gananciales sí es exigible el reconocimiento judicial previo de la unión de hecho (...)".

Entre los fundamentos del primer acuerdo se indica: "(...) Que, el otorgamiento de la pensión alimenticia se funda en un estado de necesidad, que deviene en impostergable, que de otro lado la naturaleza de la obligación alimentaria resulta indistinta tanto en una unión de hecho como en el matrimonio y su basamento reside en la imposibilidad del alimentista de

PEDRO ALAMO HIDALGO  
Notario Público  
Zona Registral Nº 13 - Sede Lima

SEDE LIMA  
05 MAR 2016

<sup>2</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16 de julio de 2010.

<sup>3</sup> Citados por VEGA MERE, Yuri, en "Código Civil Comentado", 1ra. Ed., Junio 2003, págs. 473-474.

EDITH GÓMEZ SUÑA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral Nº 13 - Sede Lima

RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-L

atender por sí mismo su subsistencia; por lo que remitiéndonos al artículo 326 del Código Civil, en la unión de hecho sólo debe requerirse principio de prueba escrita para su concesión. (...)”.

En los considerandos del segundo acuerdo se indica: “(...) Que, al respecto es necesario señalar que debe requerirse el reconocimiento judicial de la unión de hecho, a efectos de poder solicitar la liquidación de la sociedad de gananciales y ésta se efectúa por seguridad jurídica, dado que en la mayoría de casos, la convivencia resulta precaria, por lo que la declaración de unión de hecho contribuiría a crear un clima de confianza, garantía y certidumbre frente a terceros; verbigracia: el otorgamiento de un préstamo bancario, la constitución en prenda e hipoteca de un bien mueble o inmueble, su afectación por una medida cautelar, etc., requieren necesariamente de una sentencia declarativa dictada por el órgano jurisdiccional competente, a través de la cual se declare el derecho en cuestión y puedan determinarse a cabalidad los supuestos a que hace referencia el acotado artículo 326 del Código Civil.

Que, en cuanto a la liquidación de gananciales, debe tenerse presente que la unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral, por lo que es menester precisar la fecha de inicio y de su fin, para determinar qué bienes son los que van a inventariarse para una ulterior liquidación de los mismos, y evitar que sean incluidos posibles bienes propios de los convivientes (...)”. (Lo resaltado es nuestro).

De la lectura de los acuerdos y fundamentos de los mismos constatamos que judicialmente la sentencia de reconocimiento de unión de hecho es declarativa, debiendo indicarse la fecha de inicio y fin de la unión de hecho por sus efectos en el régimen de comunidad de bienes.

5. Este criterio además ha sido recogido por la Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA<sup>4</sup>, que en su numeral 5.4 describe dentro de los alcances de la calificación registral de un título referido al reconocimiento de Uniones de Hecho o su Cese, el verificar que la escritura pública o el documento público respectivo contenga la declaración de los convivientes sobre la fecha de inicio de la unión de hecho, así como contener la declaración de la fecha de cese, de ser el caso. Datos que además deberán ser publicitados en el asiento registral<sup>5</sup>.

6. Sobre la materia, Vega Mere<sup>6</sup> 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.”

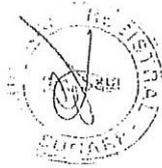
De otro lado, Arias Schreiber<sup>7</sup> manifiesta que “la sujeción a la verificación de un plazo para determinar cuando son o no aplicables las normas del régimen de sociedad de gananciales a la comunidad de bienes originada de una unión de hecho, responde a la previsión de la Constitución de 1979. La

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30 de Noviembre de 2011, modificada por Resolución N° 050-2012-SUNARP/SN

<sup>5</sup> (...) 5.5. CONTENIDO DEL ASIEN TO DE INSCRIPCIÓN: Además de los datos previstos en el Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento de inscripción deberá contener: (...) c) Fecha de Inicio de la Unión de Hecho y de su Cese, de ser el caso. (...)”.

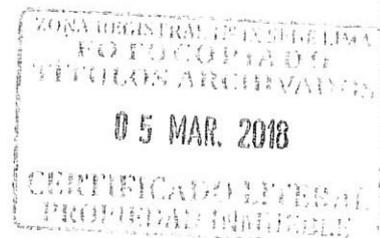
<sup>6</sup> Op. Cit. Pág. 462.

<sup>7</sup> Op. Cit. Pág. 251.



Handwritten mark or signature.

Handwritten signature: E.A.H.  
CATHY GIOVANNA GUTIERREZ  
C.E. 40114008  
Zona Registral N° 13 - Sede Lima



Vertical stamp: PÉREZ ALVARO ABALGO, Abogado de la Defensoría del Pueblo

RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-L

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. En todo caso, resulta necesario revisar el artículo 326 para concordarlo con la actual normatividad constitucional."



7. En el presente caso, se solicita el traslado de la inscripción de la declaración de unión de hecho inscrita en el asiento A00001 de la partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima a la partida N° 46646975 del Registro de Predios de Lima.

Revisada la partida registral N° 46646975 del Registro de Predios de Lima, se aprecia del asiento 6 a fojas 405 del tomo 241 que continúa en la partida N° 46646975 que consta registrada la compraventa del predio inscrito en la citada partida, a favor de Octavio Pérez Barreto Naar (soltero), en mérito a la escritura pública del 17/1/1995 otorgada ante el Notario Julio Antonio del Pozo Váldez.

Asimismo, consta inscrito en el asiento C00001 la adjudicación por sucesión intestada de Octavio Pérez Barreto Naar, fallecido el 20/11/2012, por haberse declarado herederos a sus hijos, Federico Alberto Pérez Barreto Alegría y Mónica del Carmen Pérez Barreto Alegría, tal como consta inscrito en el asiento A00001 de la partida N° 12948584 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

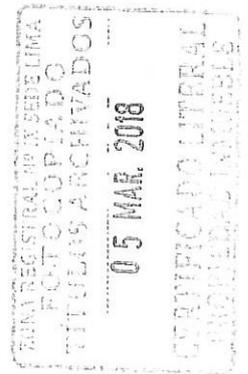
8. Ahora bien, verificada la partida N° 13426015 del Registro Personal de Lima consta inscrita la declaración de unión de hecho de Octavio Pérez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredez desde el año 1985 hasta el 20/11/2012 por Resolución N° 15 del 28/1/2014 expedida por la Jueza Aurora M. Quintana-Curt Chamorro - especialista legal, Patricia Hernández Medina del Cuarto Juzgado de Familia de Lima, confirmada por la Resolución N° 06 del 27/11/2014 expedida por los Jueces Superiores, Coronel Aquino, Eyzaguirre Gárate y Romero Zumaeta – secretaria Brígida Ríos Cerrato de la Segunda Sala de Familia de Lima.

Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 384171 del 23/4/2015.

Revisado el citado título archivado se advierte que en la Resolución N° 15 del 28/1/2014, se señaló lo siguiente:

"(...) VISTOS; (...) doña Primitiva Trujillo Paredez interpone demanda contra don Federico Alberto Pérez Barreto Alegría y doña Mónica del Carmen Pérez Barreto Alegría sobre declaración de unión de hecho. (...) FALLO: Declarando FUNDADA la demanda de fojas cuarenta y cuatro a cincuenta, subsanada a fojas setenta y cuatro a setenta y cinco, interpuesta por doña PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ contra don FEDERICO ALBERTO PÉREZ BARRETO ALEGRÍA y doña MÓNICA DEL CARMEN

Handwritten signature and initials at the top right of the page.



Handwritten signature and stamp: PEDRO ALAMO MADALGO, Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral, SUNARP.



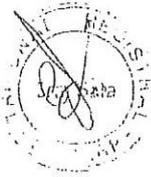
Handwritten signature and stamp: EDITH GIOVANNI VITA GUTIÉRREZ, CERTIFICADOR, Zona Registral Nº IX - Sede Lima.

RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-L

PÉREZ BARRETO ALEGRÍA sobre DECLARACIÓN DE UNIÓN DE HECHO; en consecuencia, se RECONOCE la unión de hecho que sostuvo la demandante PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ con el que en vida fue OCTAVIO PÉREZ BARRETO NAAR, la cual se mantuvo vigente desde el año mil novecientos ochenta y cinco hasta el veinte de noviembre del dos mil doce; originándose durante ese período una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales en cuanto le fuera aplicable.- Sin costos ni costas. NOTIFIQUESE.- (Lo resaltado es nuestro).

Sentencia que fue confirmada por Resolución N° 06 de la Segunda Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Lima.

9. En consecuencia, se ha reconocido judicialmente la unión de hecho que sostuvo PRIMITIVA OCTAVIA TRUJILLO PAREDEZ con OCTAVIO PÉREZ BARRETO NAAR la cual se mantuvo vigente desde el año 1985 hasta el 20/11/2012, fecha en que falleció el último de los nombrados; acto que se encuentra inscrito en el Registro Personal.



Se verifica por lo tanto, que el predio *submateria* fue adquirido por Octavio Pérez Barreto Naar en el año 1995 durante la vigencia reconocida de la unión de hecho que sostuvo con Primitiva Octavia Trujillo Paredez.

Al respecto esta instancia ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria en el Quinto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 5 y 6 de setiembre de 2003:

**INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO**

*"A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial<sup>9</sup> mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes".*

Criterio adoptado en la Resoluciones N° 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y N° 11-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

Este precedente se emitió cuando aún no se encontraba prevista la inscripción de la unión de hecho en el Registro Personal (lo cual cambió con la Ley 29560) y se consideró factible la inscripción de la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social en el Registro de Propiedad Inmueble, si se acreditaba el reconocimiento judicial (sentencia).

Conforme a ello, aplicando el precedente actualmente es factible inscribir la sentencia firme de reconocimiento judicial de una unión de hecho en la partida respectiva del Registro de Predios con el objeto de atribuir la propiedad de un predio como si se tratara de un bien social.

10. Así, tal como se señaló en la Resolución N° 565-2010-SUNARP-TR-L del 23/4/2010, la declaración judicial de una unión de hecho constituye título para inscribir en el Registro de Predios la adquisición de un bien por los convivientes con la calidad de social. Asimismo, dicha declaración puede sustentar la solicitud de rectificación de la calidad de un bien inscrito a nombre de uno solo de los convivientes, como si se tratara de un bien propio, extendiéndose al respecto el asiento que indique que tiene la condición de

<sup>9</sup> Hoy en día también el reconocimiento puede ser notarial.

  
EDITH GIOVANNA GARCÍA GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE

RECEIVED  
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA  
2016 MAR 05  
PEDRO ALVARO HIDALGO  
Presidente del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 - SUNARP-TR-L

29  
148

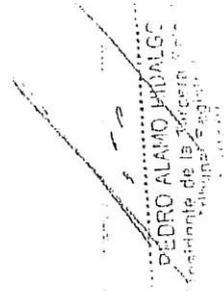
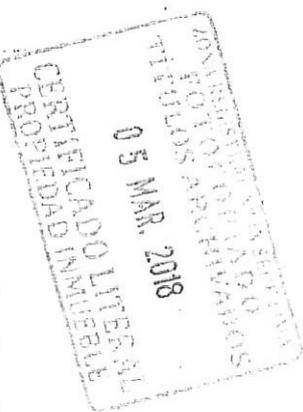
social. En los casos en los cuales el conviviente haya fallecido, podrá efectuarse asimismo la rectificación de la calidad del bien para dejar constancia de la copropiedad correspondiente, no constituyendo obstáculo para esta operación la inscripción de la sucesión universal del conviviente fallecido y siempre que no se perjudique derecho de terceros.

Precisamente, en el caso de la Resolución N° 565-2010-SUNARP-TR-L del 23/4/2010 se le indicó al interesado que, aunque no era posible inscribir su unión de hecho en el Registro Personal, lo cual ahora sí es posible, tenía la posibilidad de presentar el título judicial de reconocimiento de la unión de hecho ante el Registro de Bienes respectivo.

En el presente caso, más aún, los herederos del causante con derecho inscrito en la partida en la que se solicita la inscripción han sido emplazados en el proceso.

No es necesario realizar un proceso liquidatorio de los bienes de la comunidad de bienes reconocida judicialmente, para inscribir el derecho del miembro de la unión de hecho sobreviviente, tal como ocurre cuando acaba el régimen de sociedad de gananciales al fallecer uno de los cónyuges.<sup>9</sup> En el presente caso, aparece en el Registro Personal, Partida N° 13426015, que la unión de hecho entre Octavio Pérez Barreto Naar y Primitiva Octavia Trujillo Paredes ha cesado por fallecimiento del primero de los nombrados.

11. Tampoco será necesario contar con un parte judicial expreso dirigido al Registrador del Registro de Predios, como solicita la Registradora, pues precisamente el proceso judicial se ha seguido para obtener el reconocimiento de la propiedad en el bien *submateria* a través de reconocimiento de la unión de hecho constituida con el titular registral. Efectivamente, según es de verse del texto de la demanda y considerandos de la sentencia, la demandante Octavia Trujillo Paredes pretende que se le reconozca su unión de hecho para ser considerada propietaria del inmueble



<sup>9</sup> En el LXXXVII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria presencial realizado el día 13 de abril de 2012, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de mayo de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:  
**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES.**

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".  
Criterio adoptado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

En el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, se precisó dicho criterio en el siguiente sentido:  
**PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII**  
**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

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

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

EDITH GIOVANNA SAPA GUTIERREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



RESOLUCIÓN No. - 1656 -2016 – SUNARP-TR-I.

*submateria* por haber sido adquirido por Octavio Pérez Barreto Naar en el periodo en que constituyeron ambos una unión de hecho, circunstancia que fue evaluada en los considerandos de la sentencia, declarándose finalmente la unión de hecho entre ambos vigente desde el año 1985 hasta el 20/11/2012; originándose durante este periodo una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable. No se trata de un caso en el que se ha declarado una unión de hecho, para luego ser necesario que se determine en ejecución si los bienes fueron adquiridos o no por la unión de hecho, como se señala en el voto singular. Se trata de un caso en que la demandante interpuso la demanda para poder obtener derechos sobre el bien *submateria* cuando el otro miembro de la unión de hecho ha fallecido, no existe una unión de hecho vigente. Tampoco se afecta el debido proceso porque en el presente caso, han sido emplazados los titulares registrales, sucesores del miembro de la unión de hecho, quienes de considerar que el bien es propio podrán probar este hecho ante el Registro, si así lo consideran, tal y como ocurre en toda sociedad de gananciales en la que se presume que todos los bienes son sociales.

Por ello, no se vulnera el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por el contrario, no ejecutar el mandato judicial en el registro de predios además del registro personal significaría dejar sin efecto lo resuelto en el proceso judicial.

Procede, en consecuencia, en el presente caso, el traslado de la inscripción de la declaración judicial de unión de hecho registrado en el Registro Personal al Registro de Predios por su sólo mérito, al existir adecuación con la partida registral N° 46646975 del Registro de Predios de Lima, habiéndose sido emplazados en el proceso los titulares registrales.

Se entiende además que se cuenta con mandato judicial de inscripción y con título material; tal como ocurre con la transferencia de propiedad por sucesión testamentaria o intestada en el Registro de Bienes, que se realiza en mérito del respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. Dejándose constancia en el asiento de esta circunstancia. (Artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Sucesiones Intestadas y Testamentos). Tener una interpretación contraria formalista para el presente caso de unión de hecho, no se condice con los criterios interpretativos del Tribunal Registral, relatados en el numeral 11 del Análisis, tampoco con el precedente de observancia obligatoria reseñado en el numeral 9 del Análisis, que resulta plenamente aplicable al caso.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1473-2016-SUNARP-TR-L, N° 1560-2014-SUNARP-TR-L y N° 1350-2010-SUNARP-TR-L.

Corresponde **revocar la observación** formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por mayoría,

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y, proceder a su

  
EDITH GIMÉNEZ TRUJILLO GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
FOTOCOPIADO  
TÍTULOS ARCHIVADOS  
05 MAR. 2018  
CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE

EDITH GIMÉNEZ TRUJILLO GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

RESOLUCIÓN No. - 1656-2016 - SUNARP-TR-L

30  
47

inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

  
ELENY ROSA VÁSQUEZ TORRES  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
MIRTHA RIVERA BEDREGAL  
Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. Todo asiento de inscripción debe tener como sustento un acto material o causal, sea un acto jurídico, un mandato judicial o una resolución de carácter administrativo.
2. En el supuesto de inscripción de resoluciones judiciales el título material o acto causal estará constituido por el mandato judicial respectivo u orden del juez que dispone la inscripción en el registro. Ahora bien, la forma o título formal requerido para la inscripción será en estos casos los partes judiciales remitidos por el Juez.
3. El título archivado N° 384171 del 23/4/2015 se refiere a los partes judiciales dirigidos por el Juez (título formal), para la inscripción de una sentencia de reconocimiento judicial de unión de hecho en el Registro Personal (título material). No conciernen a la inscripción de dicha sentencia en el Registro de Predios, es decir, que el referido título no puede servir de sustento para realizar una inscripción adicional en el Registro de Predios, ya que la rogatoria judicial existe y se encuentra contenida en la Resolución N° 25 de fecha 17/4/2015, que dispuso remitir partes judiciales al Registro Personal. La interpretación (si es que cabe alguna) de los mandatos judiciales debe ser conforme a su contenido literal y el órgano jurisdiccional en ejecución de sentencia estimó que bastaba la inscripción de la sentencia en el Registro Personal y no en otros registros. Además debe tenerse en cuenta que dicho mandato se expidió a pedido de parte procesal, esto es, que los demandantes consideraron que solo debería inscribirse la sentencia en el Registro Personal.
4. Para lograr que se inscriba la sentencia de unión de hecho en el Registro de Predios, resulta indispensable que se cursen nuevos partes judiciales que ordenen la inscripción de este mandato. Sólo así tendríamos un título sobre el cual basar una inscripción.
5. No pueden admitirse inscripciones que no tengan como sustento un título material. El voto en mayoría implicaría esta situación, es decir, se practicaría una inscripción con inexistencia del acto causal, ya que los partes judiciales cursados para inscribir la sentencia de reconocimiento de unión de hecho constituyen efectivamente un título material y formal para proceder a extender la inscripción en el Registro Personal, mas no puede interpretarse

CERTIFICADO LITERAL  
PROPIEDAD INMUEBLE  
05 MAR. 2018  
ZONA REGISTRAL N° III - SEDE LIMA  
FOTOCOPIADOS  
TÍTULOS ARCHIVADOS

  
PEDRO ALAMO HIDALGO  
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral  
MIRTA RIVERA BEDREGAL  
VOCAL

  
EDITH GIOVANNA SÁNCHEZ GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° III - Sede Lima

RESOLUCIÓN No. - 7656 -2016 - SUNARP-TR-L

que constituyan asimismo un título material y formal para la inscripción de dicha sentencia en el Registro de Predios.

6. Cabe precisar que este tema no puede ser visto como si se tratara de una sucesión testamentaria o intestada, donde luego de inscrita la sucesión en el Registro de Personas Naturales, se puede solicitar la transferencia de dominio por herencia de los bienes del causante en el Registro de Predios, ya que resulta claro para que los herederos puedan reclamar los bienes del causante necesitan acreditar un título, como es la declaratoria de herederos o el testamento, mientras que los convivientes favorecidos con un reconocimiento judicial de unión de hecho no tuvieron como pretensión en el proceso correspondiente la declaración de propiedad sobre determinados bienes, sino el reconocimiento de la unión de hecho al haberse cumplido con los requisitos legales para ello.

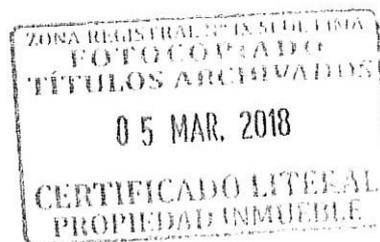
7. Si existiesen inscritos bienes en el Registro de Predios u otros registros a nombre de los convivientes de manera individual, se tendría que determinar judicialmente si dichos bienes fueron adquiridos o no cuando estuvo vigente la sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, conforme a los términos de la sentencia firme de reconocimiento de unión de hecho. No es tarea ni competencia del registro evaluar dicha circunstancia, porque se estaría afectando el debido proceso al que tienen derecho las personas o sus causahabientes, en el que se debe esclarecer si los bienes reclamados formaron o no (previo ofrecimiento y actuación de pruebas) parte de una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales. En este sentido, podría concluirse en el contencioso judicial que por ejemplo a pesar de haber sido adquirido el bien durante la vigencia de la sociedad de bienes, el mismo tenía no obstante la calidad de bien propio al amparo del art. 302 incisos 2 y 3 del Código Civil.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se confirme la denegatoria de inscripción.

  
**PEDRO ALAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

Z:Resoluciones 2016/762465-2016

  
EDITH GIOVANNA SOTZA GUTIÉRREZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



PEDRO ALAMO HIDALGO  
Vocal del Tribunal Registral