



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Chura Livisi Hanny Mariela (orcid.org/0000-0002-4910-6370)

ASESOR:

Mg. Urteaga Regal Carlos Alberto ([orcid: 0000-0002-4065-3079](https://orcid.org/0000-0002-4065-3079))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

Dedico este trabajo de investigación a mis padres, a mis hermanas, hermano y sobrinos, por sus cuidados, enseñanzas, tenacidad y capacidad de sobreponerse a toda adversidad.

Agradecimiento

Agradezco a mi asesor Carlos Alberto Urteaga Regal, por compartir sus conocimientos y consejos conmigo. También agradezco a la señora Lenny Correa Calderón y esposo Olimpio Lozano Patiño, a mis amigos Denny Solimar Parata Maita, Elio Ramón Parata y Luis Ángel Barrios. Eternamente gracias por todo el apoyo.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido.....	iv
Índice de Tablas	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN	01
II. MARCO TEÓRICO	06
III. METODOLOGÍA	19
3.1 Tipo y diseño de investigación	19
3.2 Categoría, Subcategorías y matriz de categorización	20
3.3 Escenario de estudio	20
3.4 Participantes.....	20
3.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	21
3.6 Procedimiento	22
3.7 Rigor científico	22
3.8 Método de análisis de datos.....	23
3.9 Aspectos éticos	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	25
V. CONCLUSIONES:.....	36

VI. RECOMENDACIONES.....	37
REFERENCIAS	39
ANEXOS	47

Índice de tablas

Tabla 1: Categorías y Subcategorías.....	20
Tabla 2: Técnicas e Instrumentos empleados.....	22

Resumen

Esta investigación tuvo por finalidad Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020; debido a que se advirtió la realización de contratos de compraventa y escrituras públicas unilaterales, a pesar de la existencia previa de la unión de hecho; situación producida por el actuar de mala fe de uno de los convivientes, que figuraba como único titular en la partida registral y en condición de soltero; asimismo, el adquirente de buena fe y del notario, no realizaban actos de verificación del registro personal; solo observado por el registrador público, quien al advertir *la existencia de la unión de hecho previo al acto*, ordenaba la ratificación de la escritura; ratificación que nunca ocurría, siendo al final tachado el título. La investigación tuvo un enfoque cualitativo, asimismo, los resultados de las entrevistas, observación y fuente documental, fueron analizados y contrastados mediante la triangulación de datos; lo que, permitió concluir que la normativa vigente no exige la revisión del registro de personas al notario, ni al adquirente de buena fe; asimismo no regula mecanismos efectivos de prevención frente a actos de disposición unilaterales en la unión de hecho, que otorguen seguridad jurídica al derecho de propiedad del conviviente no participante.

Palabras claves: Unión de hecho, derecho de propiedad, disposición de bienes.

Abstract

The purpose of this research was to analyze how the disposition of common-law assets affects the property rights of the non-participating partner in the district of Comas, 2020; due to the fact that unilateral purchase and sale contracts and public deeds were carried out, despite the prior existence of the de facto union; situation produced by the act of bad faith of one of the cohabitants, who appeared as the only owner in the registry entry and in the condition of bachelor; likewise, the purchaser in good faith and the notary, did not perform acts of verification of the personal record; only observed by the public registrar, who upon noticing the existence of the de facto union prior to the act, ordered the ratification of the deed; ratification that never happened, the title being crossed out at the end. The research had a qualitative approach, likewise, the results of the interviews, observation and documentary source, were analyzed and contrasted by means of data triangulation; This allowed to conclude that current regulations do not require the notary to review the registry of persons, or the purchaser in good faith; Likewise, it does not regulate effective prevention mechanisms against acts of unilateral disposition in the de facto union, which grant legal security to the property rights of the non-participating partner.

Keywords: de facto union, property rights, disposition of assets.

I. INTRODUCCIÓN

La unión de hecho, como institución jurídica data su reconocimiento desde la Constitución de 1979; actualmente reconocida en el artículo 5º de la Carta Magna de 1993, que establece la unión de dos personas de sexo opuesto, las cuales no presentan impedimento matrimonial y que da lugar a la sociedad de gananciales y regulada con mayor profundidad en el artículo 326º del Código Civil.

Es así que, **la realidad problemática** de esta investigación, versó en el análisis de la institución jurídica de la unión de hecho, en relación a la protección del derecho de propiedad del conviviente no participante, durante la disposición de bienes, específicamente abarcamos los actos jurídicos onerosos como los contratos de compraventa, no extendiéndonos a los actos de liberalidad como la donación entre otros.

Los contratos de compra venta regulados en los artículos 949º, 1352º y 1529º del Código Civil, se perfeccionan con la obligación de transferir el bien por parte del vendedor y el pago por parte del comprador; el cual puede tener un soporte material, digital u oral; sin embargo, en lo general dicho acto jurídico se establece en una minuta de contrato de compraventa, el cual a su vez, se perfecciona con la transferencia de la propiedad mediante la escritura pública y cuya obligación esencial corresponde al vendedor según el artículo 1549º del código acotado.

Es así que, en el argot cotidiano el vendedor y comprador acudían a la Notaría a fin de perfeccionar la transferencia de la propiedad y solicitaban que la minuta de contrato de compra venta se eleve a escritura pública; por lo cual, ambas partes eran atendidos por el abogado de la notaría, quien les solicitaba la minuta de compraventa debidamente firmada por las partes y un letrado, la copia literal, los DNI y el autoavaluo; a fin de verificar el contenido del contrato, los datos de identificación de las partes contratantes, el estado civil, el precio, el área y la ubicación del bien; de encontrar alguna observación, las partes solían subsanarlo en el día.

De no haber ninguna observación, la minuta se elevaba a escritura pública en el plazo de 2 días hábiles como máximo; posteriormente, las partes a fin de obtener

oponibilidad registral, solían solicitar la inscripción de la escritura a Sunarp, para lo cual, el Notario remitía un parte notarial que contendría los documentos señalados en el párrafo anterior; sin embargo, el problema sucede cuando el registrador a través de su base de datos del registro personal, advierte que el vendedor registra una unión de hecho.

Es así que, Registros Públicos emitía una esquila de observación, mediante el cual, solicitaba la participación del conviviente de la unión de hecho que no intervino en la suscripción del contrato, caso contrario no se proseguiría con el trámite registral de la escritura pública, en aplicación extensiva del artículo 315º del C.C., aplicable al matrimonio; puesto que, prescribe la participación de ambos cónyuges para la grabación y disposición de bienes sociales, salvo poder especial; siendo que, en muchos casos dicha escritura pública no se elevaría a los registros públicos.

Trámite notarial que además, no se pondría en conocimiento al conviviente no participante, el cual tomaría conocimiento únicamente cuando el comprador haría uso o disposición del bien, quedando su derecho expedito, para hacerlo valer mediante la nulidad del acto jurídico, vía proceso de conocimiento, el cual sería lato y difícil probar la mala fe; por lo que, sumado a que la normativa no exige la presentación de la constancia negativa de unión de hecho a los solicitantes de la escritura pública o la revisión por parte de la notaría de dicho certificado, en muchos casos se vería perjudicado el derecho de propiedad del conviviente que no intervino en la compra venta.

Es así que, ante los vacíos legales e insuficiencia normativa, surgió la necesidad de investigar esta realidad problemática, en la que uno de los convivientes de la unión de hecho, actúa de mala fe y aprovecharía la carencia normativa para el tráfico comercial, vulnerando el derecho de propiedad del conviviente, que no participa en el acto de disposición de bienes muebles e inmuebles inscritos o no inscritos en Registros Públicos; dado que, la inscripción de la unión de hecho en el registro personal, sería insuficiente para garantizar, la protección de los bienes adquiridos.

De igual modo, los problemas que se generan relacionados a la disposición de bienes en la unión de hecho se generan dentro un contexto social y familiar en el cual la pareja se está separando de hecho (*no de manera formal*), ya sea por infidelidades o desinterés, lo que generaría que uno de ellos a expensa del otro realice la venta de un bien mueble o inmueble de manera unilateral, lo que se dedujo del análisis documental, de las esquelas de observación de Registros Públicos, no han sido ratificados por el conviviente no participante, razón por lo cual, se emitieron las correspondientes tachas a los títulos presentados; de lo que se evidenciaría la mala fe del actuar de uno de los convivientes; mientras que por el contrario cuando se trata de desconocimiento normativo, suelen ratificar de manera inmediata la escritura pública.

Situación distinta sucede en el matrimonio, que tiene reconocimiento en el estado civil y se inscribe en el Reniec, bajo la condición de *casado*, situación que no sucede en la unión de hecho, ya que, el DNI del conviviente a pesar de tener una unión registrada, no podría registrar como un estado civil en el RENIEC, si no como *soltero*, quedando únicamente a la buena fe de las partes que durante la suscripción del contrato de compraventa, informe a la otra parte que presenta unión de hecho; situación que no ocurriría de registrarse en el estado civil la unión de hecho; lo que, permitiría advertir tanto al comprador; así como, a la notaría si un bien pertenecería a dos personas por la sociedad de bienes, cautelando así el derecho a la propiedad del conviviente no participante, al momento de adquirir y elevar la minuta de compraventa a escritura pública.

En esa línea de ideas, el contexto detallado abarcó como **problema general** la interrogante: ¿De qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020?, del mismo modo, como **problema específico 1**: ¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa, en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020? y como **problema específico 2**: ¿De qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020?.

De igual forma, esta investigación tuvo como **justificación teórica** se centró en destacar la insuficiencia normativa (*vacío científico*), que proteja adecuadamente el derecho a la propiedad del conviviente no participante de la unión de hecho, en la disposición de bienes; por lo que, ante la carencia normativa específica, en esta investigación se analizó de manera sistemática los diversos artículos científicos, antecedentes y teorías con los resultados, procedimiento que permitió dar solución de manera parcial ante la insuficiencia normativa.

Del mismo modo, la **justificación práctica** de esta investigación, versó en el análisis procedimental y de fondo de esquemas de observación de Registros Públicos (*casos prácticos*), con la finalidad de brindar recomendaciones a los problemas generados, por la disposición de bienes cuando uno de los convivientes de la unión de hecho en su condición de vendedor actúa de mala fe, recomendaciones de solución que podrían extenderse al procedimiento notarial y registral; así como, un acto mínimo de corroboración por parte del comprador de llegarse a registrarse en la RENIEC, en cuyo estado civil, sería fácil de observarse si se encuentra dentro de una unión de hecho y por ende, dicho acto jurídico de compraventa debería tener el consentimiento de ambos miembros, garantizando así la protección al derecho de propiedad.

Por último, la investigación abarcó una **justificación metodológica**, puesto que, el método utilizado, resultó, viable, confiable y válido; asimismo, permitió la obtención de resultados decisivos, a través del empleo de técnicas en la investigación, las cuales fueron: *la entrevista y el análisis documental*; asimismo, las respuestas de los entrevistados quienes son abogados especialistas en el ámbito registral y notarial que desde su experiencia práctica y conocimiento, dieron a resaltar la carencia normativa en la disposición de bienes y cuyo resultado lesionaría el derecho de propiedad del conviviente no participante en la unión de hecho, así como la seguridad jurídica en el tráfico de bienes.

Asimismo, se consideró como **objetivo general**: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020; del mismo modo, se consideró como **objetivo específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa,

en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020 y como **objetivo específico 2:** Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

De otro lado, se consideró como **supuesto general:** La disposición de bienes de la unión de hecho se ve afectada por que tiene un marco normativo supletorio e insuficiente, que vulnera el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes, en el distrito de Comas, 2020 asimismo, como **supuesto específico 1:** La normativa vigente no regula ni protege de manera efectiva, el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes en la unión de hecho, puesto que el marco jurídico no contempla normas específicas para la unión de hecho en relación a la disposición de bienes y supletoriamente se aplica la normativa vinculada al matrimonio, la cual no contribuye a salvaguardar el derecho de propiedad del conviviente no participante; mientras que, como **supuesto específico 2:** La unión de hecho inscrita en Registros Públicos protege parcialmente la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición de los bienes, en razón a que la SUNARP es la única entidad que cuenta con esta información en el registro de persona natural; sin embargo, si el sistema registral en línea decae, no existiría otro mecanismo que permita corroborar el reconocimiento de la unión de hecho, es decir la sociedad de bienes.

II. MARCO TEÓRICO

La presente investigación se cimentó en **antecedentes nacionales**; es así que, Yarleque (2019) en su investigación denominada “El registro de las uniones de hecho y la protección jurídica de los derechos patrimoniales” concluyó, que el reconocimiento de la unión de hecho, representa una garantía patrimonial; a raíz del reconocimiento de la unión convivencial y su posterior inscripción registral, lo que permitiría, que los bienes adquiridos durante su vigencia, formen parte de los bienes sociales, que al ser inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble generarían oponibilidad frente a terceros.

Desde el punto de vista registral Valera (2019), en su investigación denominada “Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018” aseveró sobre la necesidad de implementar mecanismos de protección del derecho de propiedad y seguridad jurídica en los actos de disposición de bienes, como lo son el programa de alerta registral, permitiría dar a conocer al propietario del bien cuando se registre una partida sobre el mismo; a fin de que pueda comunicar la irregularidad del mismo a Registros Públicos paralice la inscripción; dicha recomendación podría extenderse a la figura de la unión de hecho; siempre que, figure como titular del bien inmueble registrado; situación que no se presenta en la mayoría de casos, donde la persona que aparece como titular del bien tiene la condición de soltero; por lo que, se propone, como exigencia normativa la presentación de parte o visualización de oficio del certificado negativo de unión de hecho, como uno de los requisitos para elevar a escritura pública, lo que nos permitiría evitar posibles estafas o actos de mala fe.

Asimismo, Díaz (2018) en su tesis denominada “El reconocimiento de la unión de hecho propio como estado civil en el RENIEC como mecanismo de prevención de futuras celebraciones de contratos que resulten inválidos” concluyó, que el reconocimiento en la unión de hecho debería estar consignada en el estado civil de RENIEC, el cual sería un mecanismo de fácil acceso para la prevención de futuras celebraciones de contratos, evitando de esa manera la invalidez de los mismos, sobre todo, ante la carencia de normatividad que regula la unión de hecho contenida en el artículo 326º del Código Sustantivo; dicha modificatoria debería darse en el artículo 32º inciso f y el 44º de Ley 26497 que señala que en el DNI, se

debe consignar el estado civil y los actos modificatorios (*resoluciones administrativas o judiciales*) del referido estado civil; es así que, la unión de hecho como estado civil, serviría como un acto inicial, para corroborar el estado civil de una persona, amparada en su declaración jurada al momento de actualizar su DNI, sin embargo, en la práctica muchas personas omiten dicha condición por lo que su estado civil figuraría como soltero; del mismo modo, resultaría necesario que RENIEC necesariamente aplique la interconexión de su base de datos con el registro personal de SUNARP, de esa manera cotejaría la información brindada por el ciudadano al momento de actualizar sus datos.

Por su parte, Hernández (2018), en su investigación titulada “Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018”, concluyó que existiría una vulneración de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos, en la zona registral del Distrito de Zarate en el año 2018 y que para afrontar la afectación a la seguridad jurídica en posibles actos de estafa o frente a la informalidad en el registro de predios, sería recomendable la implementación del sistema constitutivo en nuestra normativa, a fin de que se perfeccionen la transferencia de los bienes inmuebles con la inscripción registral, procedimiento que otorgaría seguridad jurídica al comprador; el sistema proclamado por Hernández, resulta aplicable a nuestra investigación; ya que, en todos los actos jurídicos de transferencia de inmuebles no inscritos, al registrarse de manera obligatoria en los Registros públicos para perfeccionar la transferencia, permitiría advertir la condición del vendedor al momento de celebrar la compraventa; y, en el caso de encontrar que el periodo de registro de la unión de hecho coincide con la fecha de adquisición del bien por parte del vendedor, podría Registros Públicos solicitar la ratificación del acto, para lo cual debería notificar copia del parte notarial al conviviente no participante, a fin de que ratifique el acto, con la suscripción del contrato o por el contrario interponga judicialmente la nulidad de acto jurídico, al quedar desvirtuada la buena fe del comprador.

En otra perspectiva Meléndez (2018) concluyó en su investigación denominada “Vulnerabilidad de la Seguridad Jurídica en el Tráfico Comercial de bienes sociales por falta de actualización del estado civil de los contratantes, en las sentencias de

los juzgados civiles de Arequipa, 2012 -2016” que nuestro ordenamiento jurídico no protege efectivamente al cónyuge no participante, tampoco al tercero de buena fe; en los casos de disposición por parte de uno de los consortes, de un bien social, que aprovecha que su DNI aparece con la condición de soltero; en ese aspecto detalla el investigador, que el artículo 315° del C.C. no ha regulado ninguna sanción a quien dispone de forma unilateral los bienes sociales; tal problemática señalada es un símil con nuestra investigación puesto que el artículo 315° del C.C., se aplica de manera supletoria a la unión de hecho y efectivamente, la normativa acotada, no regula ninguna sanción al conviviente que realiza un acto unilateral sobre los bienes sociales, tampoco la normativa conexas establece acciones preventivas o de control.

Asimismo, Apaza (2017) en su investigación denominada “La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en Registros Públicos y la inseguridad jurídica” concluyó que la inscripción predial en nuestro país versa en un sistema declarativo; por lo que, los actos jurídicos, ostentan un criterio de valor jurídico propio, (*constitución, modificación, transmisión y extensión*), no obstante la carencia de inscripción en el registro de transferencia de propiedad, traería como consecuencia la pérdida del derecho de propiedad y menoscabo en la seguridad jurídica; de otra forma, la propuesta de la obligatoriedad de la inscripción registral, demanda la implementación del catastro tanto urbano como rural, a fin de determinar la ubicación de los bienes inmuebles y determinar sus características.

En la misma perspectiva, se recabó diversos **antecedentes internacionales**, que reforzaron el problema de investigación; en ese sentido, Domínguez (2016), en su investigación denominada “La Unión de Hecho como estado civil y sus consecuencias jurídicas y sociales, respecto a la sociedad de bienes en el Cantón Riobamba dentro del periodo 2014 -2015” en el marco internacional de Ecuador, concluyó que la unión de hecho al haberse registrado dentro del estado civil en la cédula de ciudadanía, generó un cambio trascendente, que evita que uno de los convivientes contraiga otro vínculo con una tercera persona; hecho que anteriormente (antes del 2014) uno de los convivientes que tenía la condición de soltero, divorciado o viudo, podía casarse con otra persona; en ese aspecto el reconocimiento de la unión de hecho, como un estado civil en Ecuador, no solo a

evitar que se contraiga un doble vínculo, si no que extiende sus efectos a la transferencia de bienes; por lo que, evitaría de esa manera el fraude en los contratos de la compraventa, dado que, tendrían que participar ambos miembros de la unión de hecho, salvo poder expreso de representación.

Desde otra óptica, Posada (2018), en su tesis denominada “Ruptura de la pareja de hecho: La influencia de la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los derechos y deberes de los convivientes” sobre el ámbito español concluyó, que ante un posible desequilibrio patrimonial que se advierta a la finalización de la convivencia, se podría demandar el enriquecimiento sin causa, en latín “*conditio por inversión o expensas*”, cuya finalidad sería proteger al conviviente desfavorecido patrimonialmente; dicha institución se encuentra contemplado en nuestro país en el artículo 1954º del C.C., referido al enriquecimiento indebido en desmedro de otro, y cuya finalidad es la indemnización; para lo cual, la ventaja patrimonial en desmedro de otro, existencia entre la conexión de enriquecimiento y del empobrecimiento; finalmente el injustificado enriquecimiento, requisitos que deben cumplirse según la Casación N° 513-2008 Piura. No obstante esta investigación, no se dirige a las acciones legales, que se pueda realizar frente a un acto defraudatorio, por el contrario, se encuentra dirigida a la prevención, es decir que a pesar de que la unión de hecho tiene asidero en la voluntad de las partes, esta debe encontrarse regulado respecto a los bienes, estableciéndose normativas que evite que uno de los miembros inscriba la escritura pública, sin el consentimiento del otro conviviente.

Desde otro análisis, Salas (2017), en su investigación denominada “Aplicación de la doctrina Probable de la Corte Suprema de Justicia sobre el estado civil en la unión de hecho” concluyó que en Colombia, sería innecesaria la creación de una norma que regule el estado civil de la unión marital; puesto que, la gran mayoría de Notarios en Medellín, acogen la jurisprudencia vinculante del alto Tribunal promulgado el 18/6/2008, el cual interpretó el articulado 1, de la Ley 54 de 1990, bajo la indicación que: “*la inscripción de la declaratoria, en la unión marital en el libro de varios (registros) generaría un estado civil de un compañero permanente*”; esa interpretación debería ser compartida en nuestro país, lo que significaría que el notario, observe el registro de la unión de hecho, como condicionante al momento

de elevar un contrato de compraventa a escritura pública, al ser condicionante de un estado civil, evitando de esa manera que se perfeccione la transferencia del bien, si faltare la firma de uno de los convivientes.

Anido (2017), en su investigación denominada “De los bienes adquiridos por un concubino a costa del esfuerzo o caudal común” concluyó que el caudal común significa una comunidad de bienes entre los concubinos, titularidad que ofrece el registro del mismo; por lo que, la adquisición de un bien por uno de los concubinos, se vería integrada al caudal común; siendo que, los bienes adquiridos a expensas de dicho caudal necesitan de un reconocimiento de los bienes, se pueden realizar de manera expresa o tácita; en esa perspectiva, el solo consentimiento convalidaría el acto, previo al conocimiento del conviviente no participante; en ese sentido, nuestra investigación apunta a un rol preventivo, bajo la óptica que el notario necesariamente deba requerir en la elevación a escritura pública de las compraventas de inmueble el certificado negativo de unión de hecho, caso contrario de oficio extraer dicho certificado y comunicar al conviviente no participante, la compraventa a fin de que convalide la omisión de firma o en su defecto realice las acciones correspondientes, evitando de esa manera que se eleve a escritura pública.

Asimismo, en Uruguay Trobo (2016), en su tesis denominada “Régimen económico de la Unión Concubitaria en el derecho Uruguayo”. Universidad de Zaragoza concluyó que, la unión concubinaria, se da desde los 5 años de convivencia bajo el mismo sistema de registro; sin embargo, establece de que los convivientes pueden acordar el régimen de bienes es decir separados o sociedad de gananciales; por lo que, la problemática de la venta del inmueble en desconocimiento del otro, no suele darse muy seguidamente; situación distinta sucede en el Perú, puesto que, al generarse solo la sociedad de bienes, ambos son beneficiarios de los bienes adquiridos dentro de la unión de hecho; por lo que, suele darse la venta por parte de uno de los convivientes a expensas del otro, situación que merece una regulación preventiva.

A continuación abordaremos las **teorías y enfoques conceptuales**, como **primera categoría: La disposición de bienes**, de lo señalado por Castro (2014), se colige la existencia de una situación preocupante, al momento de realizar los actos de disposición de bienes, sean *gratuitos como la donación u onerosos como*

la compraventa, que muchas veces ha dado pie a diferentes estafas y actos jurídicos fraudulentos; por lo que, resulta necesario revestir de seguridad jurídica, los actos de disposición de bienes que se realizan. Asimismo, la jurisprudencia nacional se ha pronunciado respecto de la disposición de bienes indicando que, ante la compra unilateral del bien en determinados plazos, bajo la institución de *reserva de propiedad*, *acreencia que se cancelaría dentro de la relación* de hecho, corresponderá a un bien social en el supuesto que se reconozca judicial o notarialmente. No obstante, en el supuesto de compra de propiedad unilateral sin reserva de bien, el cual se cancela dentro de la convivencia se entenderá por bien propio.

En inicio, dentro de la investigación se precisó como **primera subcategoría: La unión de hecho**, en palabras de Villa (2017), desde sus inicios surgió como una unión informal que en algunas culturas se denominó concubinato, sociedades domésticas de hecho o uniones de hecho; desde la perspectiva legal se describen como hechos jurídicos lícitos o fuentes originarias de familias, que preceden a la institución del matrimonio; sin embargo, reciben una protección y otorgamiento de derechos distintos por el ordenamiento jurídico, debido a la distinta naturaleza constitutiva de ambas figuras, a pesar de tener efectos sociales y biológicos similares.

De otro lado la Ley N° 29560 modificó el artículo 1 de la Ley N.° 26662, incorporando el reconocimiento de la unión de hecho, como asunto no contencioso ventilado vía notarial; es así que, Marcelo (2015), precisó que el ordenamiento jurídico no estipula equipararla con el matrimonio (*siempre este régimen tendrá más derechos*); si no por el contrario busca otorgar una protección respecto a la sociedad de bienes.

Quispe (2016), precisó que bajo los alcances del artículo 326° del C.C., los convivientes comparecen de manera voluntaria ante el notario, quien en su condición de funcionario reconozca (*de fe pública*) la unión de hecho; siempre que, cumpla los requisitos señalados en la referida normativa. Para lo cual, los convivientes deben reconocer de manera expresa una convivencia ininterrumpida de 2 años, la cual se acreditará con la presencia de 2 testigos.

De otro lado, la unión de hecho de manera doctrinaria, presenta diversas Teorías, las cuales son la teoría de la uniformidad, la teoría de la retracción, del equilibrio y la apariencia, sin embargo, para esta investigación se dio relevancia a la teoría del equilibrio, que en palabras de Escobar (2019), destalla una comparación jurídica entre el matrimonio y la unión de hecho; puesto que, tienen un origen común en el Derecho de Familia, en ese sentido se propone, de que la unión de hecho, tenga los mismos efectos patrimoniales y personales, que estén revestidos de seguridad jurídica, para lo cual ante el vacío normativo, deberá aplicarse las reglas conyugales a la unión de hecho, sobre todo, cuando existen actos de disposición de manera unilateral por uno de los convivientes, protegiendo de esta manera al conviviente no participante.

Se tuvo como **segunda subcategoría: Sociedad de bienes**, sostiene Vega (2002) que el régimen patrimonial obligatorio en la unión de hecho, recae en *la sociedad de bienes (sociedad de gananciales)*; siempre, que esté previamente reconocida en la vía notarial o judicial; se precisa además, que los convivientes carecen del derecho a elección o sustitución del régimen patrimonial, al ser un régimen establecido por mandato imperativo de la ley (*emitido por el legislador*), con la finalidad de proteger al conviviente perjudicado con la ruptura de la relación convivencial y señalado en el artículo 326° del Código Civil.

Varsi (2011), por su parte, refirió que la sociedad de bienes o más apropiadamente la sociedad de gananciales, como se denomina a la que se crea con la formalización de la unión de hecho, es importante señalar que existe una creencia que el objeto de la unión de hecho, significa permanecer ajeno a los deberes y obligaciones maritales; por lo que, lo lógico sería que los bienes adquiridos no estén comprendidos dentro de la sociedad de gananciales; y, por ende corresponder la separación de patrimonios. No obstante, el legislador peruano ha estipulado de manera obligatoria, solo un régimen para la unión de hecho la cual es la sociedad de gananciales, ello con la finalidad de evitar perjuicios en la disposición de bienes y al momento de la separación de la referida unión.

Asimismo, Zuta (2018), resalta lo señalado por Vari, al precisar que el Código Sustantivo, estableció para la unión de hecho, el régimen de sociedad de gananciales; unión que para ser pasible de derechos patrimoniales previamente

debe estar reconocida por el Notario o vía judicial; asimismo, los miembros de la unión de hecho, no pueden elegir o variar de régimen patrimonial; puesto que, la finalidad normativa es la protección de la parte más débil en la relación de convivencial.

En la unión de hecho según Castro (2014), es imprescindible determinar una fecha cierta para los bienes; por lo cual, basta el reconocimiento de la unión de hecho notarialmente y se declarada la existencia de la sociedad de gananciales; es decir que la sociedad de bienes se forma desde la fecha señalada en el registro, en favor de ambos convivientes, dando paso a la formación del inventario judicial valorizado de todos los bienes; cabe señalar que la finalidad de la liquidación de la sociedad de bienes, corresponde a la distribución equitativa entre los miembros de la convivencia, sin dar lugar al enriquecimiento sin causa, en desmedro de uno de los miembros de la unión de hecho o en perjuicio de sus acreedores.

Cabe señalar, que Vargas (2018), precisa que, cuando se presentan los supuestos de disposición de bienes sin la intervención de uno de los cónyuges, el artículo 219º del Código Civil, prescribe que estos actos jurídicos son nulos, puesto que, carece de la manifestación de voluntad, requisito esencial del acto jurídico, en concordancia del artículo 315º del Código Civil, que exige como requisito para disponer de bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales el consentimiento de ambos cónyuges; cabe señalar que ambos conceptos son recogidos adicionalmente en la Casación N° 3006-2015 – Junín.

Asimismo, el artículo 3º de la Ley del Notariado Decreto Legislativo N° 1049, prescribe que el actuar del Notario se rige por el principio de autonomía teniendo como límite el ordenamiento jurídico, es decir su actuar libre en sus funciones no debe afectar el marco legal existente, en ese sentido, el artículo 16, inciso j de la referida ley, prescribe como obligaciones del Notario la imparcialidad, la diligencia y el respeto a la dignidad de los derechos de las personas, de lo que se colige, que al presentarse una compraventa que requiera los servicios del notario para elevarse a escritura pública el notario necesariamente tendrá que revisar el registro de personas, a fin de verificar que no sea una venta unilateral (Decreto Legislativo 1049, 2008, art. 16); ello debido, a que su función de *eleva minutas a escritura pública debe ser de acorde al ordenamiento jurídico que en el artículo 326º del CC*

señala que la unión de hecho genera la sociedad de bienes sociales y que su disposición, debe ser por ambos convivientes, bajo sanción de nulidad conforme el artículo 315º CC; dicha acción se enmarca dentro del rol de imparcialidad, ya que el notario no puede parcializarse con los solicitantes.

Asimismo, el notario tiene la obligación de actuar con diligencia, es decir debe ser precavido, por la facultad especial que tiene de otorgar fe pública, teniendo que realizar actos de control previos sobre las minutas a elevar por las partes que eviten fraudes o actos de mala fe, dentro de su notaría; actos que colisionen con el derecho de propiedad del conviviente no participante (*respeto a la dignidad de los derechos de las personas*) en específico a la propiedad; acto de prevención y supervisión que generalmente no realiza el notario, a pesar que los principios que rigen las obligaciones del Notario dentro de su actuar le exigen.

Por otro lado, la VIII Sentencia Plenaria Civil, emitida el 20 de septiembre de 2020, según Trujillo (2020) consistió en delimitar si el acto jurídico de disposición de bienes correspondiente a la sociedad de gananciales, fue realizado por uno de los cónyuges sin la anuencia o participación del otro, resulta nulo, anulable o ineficaz; delimitando de esa manera el los alcances del artículo 315º del Código Civil; por otro lado, como segunda vertiente se analizó si la nulidad, ineficacia o anulabilidad era oponible al tercer adquirente de buena fe, en ese sentido, la referida sentencia plenaria, acogió lo regulado en el 315º del Código Civil, que prescribe nulo de pleno derecho el acto de disposición de bienes que no se realiza por ambos cónyuges, al carecer de un requisito de valides del acto jurídico es decir *manifestación de voluntad*; y solo, los actos ultravires (*realizados excediendo el poder otorgado*) serían ineficaces.

Lo acotado en los dos párrafos precedentes, es extensible a la figura de la unión de hecho en virtud del artículo 326º del C.C. que recoge la teoría del equilibrio, puesto que, se aplica de manera supletoria la normatividad del matrimonio a los bienes patrimoniales de los convivientes; en ese sentido, al realizarse un acto jurídico de disposición de bienes con ausencia de participación de uno de los convivientes el acto jurídico devendría en nulidad; sin embargo, dicha situación cuando se eleva a escritura pública, y se traslada a SUNARP para su inscripción, según Villavicencio (2019), en aplicación de los numerales 31º y 32º del

Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador procede a evaluar la validez y naturaleza inscribible del acto, así como la capacidad de los otorgantes, para lo cual accede a la base de datos del Reniec y de la misma entidad.

De encontrarse observación, en aplicación del artículo 315° del Código Civil y de los artículos antes mencionados el registrador procede a requerir al notario la ratificación del acto (compra-venta) por parte del conviviente que no participó; otorgándole en lo general un plazo de 90 días, de no levantarse dicha observación se tacha el parte notarial. En ese sentido, la idea que inspira este trabajo de investigación surgió de observar, como en varios negocios patrimoniales, los convivientes excluyen a su pareja, vulnerando sus derechos y es imperativo regular eficientemente esta conducta, el derecho como todas las ciencias del saber se reformula, los paradigmas cambian y con ellos la regulación de conductas.

De otro lado, Ortiz (2018) concluyó que la anulabilidad en la unión de hecho, resultaría una forma menos gravosa de invalidez del acto jurídico, porque a diferencia de la nulidad, supone que la irregularidad del acto jurídico afecta el interés de una de las partes que lo celebra; es así que, el autor sugirió una modificatoria del artículo 315° del Código Civil, para que el cónyuge inocente con el acto jurídico desarrollado por su esposo(a), sea beneficiado económicamente; de forma que, el acto jurídico quede confirmado de manera expresa y se otorgue seguridad jurídica (artículo 2014° del C.C.) al adquirente de buena fe, sumado al derecho de oponibilidad registral (artículo 2022° del C.C.); lo esbozado por el autor, sobre la anulabilidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad del conviviente no participante, generaría la ratificación del contrato de compraventa (convalidación), al perfeccionarse con la voluntad (vendedor) y el precio (comprador); sin embargo, en la actualidad Registros Públicos no notifica al conviviente no participante sobre la venta de su inmueble por no estar dentro de sus funciones; por el contrario solo comunica las observaciones al vendedor y comprador; situación que no permitiría acceder a este mecanismo de ratificación y mucho menos proteger el derecho de propiedad relacionado a la transferencia; ya que, no se podría accionar sobre lo desconocido.

Del mismo modo, como **tercera subcategoría: La seguridad jurídica**, que según Arrazola (2014), existiría un concepto consensual amplio de la *seguridad*

jurídica, basado en brindar certeza y previsibilidad de la actuación del Estado y de los sujetos de derecho; asimismo, tendría como efecto generar una estabilidad en el ordenamiento jurídico; en ese sentido, se puede optar por un sistema declarativo; mediante el cual, los actos jurídicos como la compraventa, se eleven a escritura pública y posteriormente la misma, se registre a los Registros Públicos, generando de esa manera seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros, a fin de evitar actos jurídicos fraudulentos.

La **segunda categoría: Afectación del derecho de propiedad**, con respecto a esta categoría Varsi (2018) en referencia al C.C define a la propiedad como: "... el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien"; señalando en términos parecidos a la Constitución que "Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". Pero el derecho de propiedad no es uno solo, sino que son varios derechos entre los que se encuentra el derecho del propietario de reivindicar la propiedad. Esta facultad permite al propietario defender la propiedad, constituyendo la defensa del contenido del derecho de propiedad.

En el margen constitucional el artículo 70º de la Carta Magna, consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad, como garantía de inviolabilidad frente a terceros, siendo la única excepción la expropiación por necesidad pública y con el pago de un justiprecio (Const., 1993, art.70); es así que el Estado garantiza este derecho; siempre que, se ejerza con armonía dentro de los márgenes establecidos en el ordenamiento jurídico.

En ese orden de ideas, la **primera subcategoría: atributos de la propiedad**, desde una línea de análisis sistemático entre normas del C.C., en su artículo 923º, se define como el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un determinado bien, en armonía con el interés social y dentro de los límites del ordenamiento jurídico, siendo necesario definir de manera suscita los atributos antes mencionados. Es así que, *el uso*, en palabras de Díaz (2015), es aquella facultad que tiene el propietario de un determinado bien (*mueble o inmueble*), para poder utilizar o servirse de una cosa, en satisfacción de sus necesidades, los titulares del bien pueden ser personas naturales y jurídicas.

De otro lado, el disfrute en palabras de Arias (2011), se entiende como la satisfacción o *ius fruendi*, se entiende como el aprovechamiento del bien; es así que, el propietario tiene el derecho de beneficiarse de los productos que emanen del bien e inclusive el consumo del mismo, cuando devienen en comestibles; asimismo, la disposición según Da Silva (2014), es aquel atributo que permite al propietario sobre un bien, enajenarlo, bajo cualquier título, (*donación, compraventa y permuta*), destruirlo, consumirlo, gravarlo frente a terceros, etc; por último la reivindicación según Arias (2011) regulada en el artículo 927º del Código Civil, permite al propietario la recuperación del bien y evita la intromisión de extraños o terceros (*acción judicial de reivindicación y reconocimiento de propiedad*).

Se otro lado, se tuvo como **segunda subcategoría: la propiedad inscrita**, señala Lucena y Tengan (2014) señalan que deviene en aquellos bienes inmuebles que se inscriben en el registro de propiedad de inmueble de los Registros Públicos, a fin de que se les otorgue publicidad y sean oponibles frente a actos jurídicos (*compraventas, hipotecas, donación, etc*) realizados por terceros; en ese sentido, el registro de propiedad otorga seguridad jurídica frente al tráfico de bienes inmuebles dado que te permite ver las cargas y gravámenes que posea el bien, asimismo, reduce los costos de transacción ya que permite el acceso a información relacionada a los titulares de la propiedad, disminuyendo la incertidumbre de las partes contratantes.

En ese marco de ideas Aguilar (2018), precisó que el contrato de compraventa, se da cuando una de las partes denominada *vendedor* se compromete u obliga, frente a un *comprador* a otorgar la titularidad de un determinado bien, a cambio de un pago económico; dicho contrato se ampara bajo la autonomía de la voluntad, asimismo la sola obligación de enajenar hace propietario al acreedor de conformidad con el 949º del C.C.

Asimismo, como **tercera subcategoría: propiedad no inscrita**, serían aquellos bienes que se dispusieron, mediante, *compraventa*, donación, entre otros actos jurídicos existentes, los cuales no han sido inscritos al Registro Público; ya que, según el artículo 949º del C.C., prescribe que la sola obligación de enajenar hace propietario al acreedor; es así que, nuestro marco normativo acoge una teoría declarativa de los bienes, para ser propietario no es necesario inscribir la

transferencia al Registro Público (Decreto Legislativo 295, 1984, art. 949); sin embargo, lo recomendable es inscribirlo a fin de obtener *seguridad jurídica*, es decir que, el adquirente revisó todos las cargas gravámenes y requisitos visibles en el registro por lo que, se eliminaría la duda que se pueda transferir dicho bien a terceras personas; asimismo, proteges tu derecho de propiedad frente a terceros con derechos frente al bien (oponibilidad).

III. METODOLOGÍA

La presente investigación, abarcó un enfoque cualitativo, cuyo objetivo, en palabras de Hernández (2014) versa en estudiar los fenómenos, desde la perspectiva subjetiva de los expertos entrevistados, quienes se encuentran inmersos de manera directa con la problemática de investigación; específicamente los entrevistados fueron abogados especialistas en procedimientos notariales y registrales de Disposición de bienes, quienes desde su experiencia como abogados de despachos notariales y jefe del área registral de Registros Públicos, brindaron sus respuestas, en las que enfatizaron la importancia del regular la normatividad de la disposición de bienes correspondiente a la unión de hecho, a fin de proteger el derecho de propiedad del conviviente no participante y la seguridad jurídica del adquirente de buena fe.

3.1 Tipo y diseño de investigación

Tipo de estudio

Del mismo modo, por su fin esta investigación en esencia fue de tipo básica, según Hernández (2014), se le conoce también como pura o teórica, la cual se caracteriza en razón a su propósito de incrementar los conocimientos científicos y teorías preexistentes, (citadas en el marco teórico), sin la necesidad de contrastarlo en la práctica; motivo por el cual, en esta investigación se indagó sobre las nuevas teorías, relacionadas a la disposición de bienes, que garanticen la protección del derecho de propiedad del conviviente no participante y la seguridad jurídica respecto al contrato de compraventa en la que participa el adquirente o comprador de buena fe.

Diseño de Investigación

De otro lado, el diseño vendría a ser el estudio de la problemática; lo que implicó analizar los casos concretos, no abstractos; es decir, que suscitaron en un delimitado espacio y tiempo; en ese sentido, esta investigación tuvo como diseño la teoría fundamentada definida según, Cabezas, Andrade y Torres (2018) como aquella metodología genérica destinada a una teoría amparada en la recolección y análisis de datos, como son el análisis de datos y la entrevista.

3.2 Categoría, Subcategorías y matriz de categorización

En el decurso de esta investigación, se empleó las categorías de a) Disposición de Bienes de la unión de hecho y b) Afectación del derecho de propiedad; dichas categorías a su vez, se dividieron en subcategorías, conforme se visualiza en la siguiente tabla:

Tabla 1

Categorías y Sub Categorías

Categorías	Sub Categorías
Disposición de Bienes de la unión de hecho	<ul style="list-style-type: none">- Unión de Hecho- Sociedad de bienes- Seguridad jurídica
Afectación del derecho de propiedad	<ul style="list-style-type: none">- Atributos de la propiedad- Propiedad inscrita- Propiedad no inscrita

3.3 Escenario de estudio

Cabezas, Naranjo y Torres (2018), definieron al escenario de estudio, como aquel lugar geográfico, donde se circunscribe el fenómeno estudiado; asimismo, en dicho espacio interactúan los sujetos entrevistados; en ese sentido, el escenario de estudio que abarcó esta investigación, fue en el Distrito de Comas, en el cual se ubica la Notaria, lugar donde se realizan las transferencias de bienes, escrituras públicas y su elevación a los Registro Públicos.

3.4 Participantes

Los sujetos de estudio entrevistados fueron 6 abogados especialistas en temas notariales y registrales, quienes dentro de sus funciones se encargan del

procedimiento de disposición de bienes en la unión de hecho; de otro lado, la muestra utilizada; se equiparó, al total de la población en estudio; conformado por 6 abogados especialistas.

3.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

De otro lado, las técnicas son aquellos métodos sistematizados, operativizados con la finalidad de dar soluciones a problemas prácticos; en ese sentido, Vargas (2011) sugiere seleccionar el empleo de dos técnicas, como son la entrevista, el análisis documental, con la finalidad de obtener información que luego se procedería a realizar con la triangulación de datos.

Asimismo, en esta investigación, se utilizó la técnica de la entrevista, según de Hernández (2014) técnica tradicional de la investigación cualitativa, que versa sobre la comunicación intrapersonal, la cual tiene como finalidad la recolección de datos por medio de la conversación y el empleo de preguntas realizadas por el investigador al experto (entrevistado); del mismo modo, esta técnica busca recabar la información desde el conocimiento y experiencia del entrevistado, con la finalidad de aclarar y resolver el problema de investigación.

Del mismo modo, el instrumento utilizado fue la guía de entrevista; ello con la finalidad de darle credibilidad a la investigación; asimismo, se utilizó el análisis documental, que en palabras de Dulziades (2014), precisó que el análisis documental es una operación intelectual, cuya finalidad consiste en detallar y describir, los documentos a través de la unificación de los mismos, lo cual permitió sintetizar el contenido a fin de extraer, solo los aspectos más relevantes; para esta investigación; por lo que se utilizó como instrumento, la guía de análisis documental, lo que nos permitió sintetizar y organizar la documentación recopilada relacionada a documentos protocolares de compraventa de bien inmueble los cuales presentaban observaciones por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. De otro lado Seguel y Arteaga (2016) señaló (...) que la triangulación de datos, tiene como finalidad comparar el aporte de la guía de entrevistas, análisis de observación y análisis documental con los antecedentes y teorías.

Tabla 2

Técnica e instrumento empleado

Técnicas	Instrumento	Procedimiento
Entrevista	Guía de entrevista	Recoger información sobre la regulación de la disposición de bienes en la unión de hecho y si la normatividad actual protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa y la seguridad jurídica del adquirente de buena fe.
Análisis Documental	Guía de análisis documental	Versa en la recopilación de información y datos relacionados al problema de investigación, con la finalidad de sintetizar el contenido y puntualizar los elementos esenciales para la investigación.

3.6 Procedimiento

El procedimiento desarrollado de manera inicial en la investigación fue: 1) La Matriz de Categorización la cual incluyó que el planteamiento del problema, los objetivos, las categorías y subcategorías; 2) Se eligió a 6 expertos en materia notarial y registral, 3) se realizó “la guía de entrevista”, priorizando las preguntas relacionadas a la matriz de categorización, 4) posterior a la revisión y aprobación del asesor de tesis, se efectuó la entrevista a los 6 expertos; 5) del mismo modo, se empleó el análisis documental, por el cual, se recopiló Kardex notariales que en su momento fueron observados por Registros Públicos, información que estaba relacionada a la Disposición de bienes de la unión de hecho.

3.7 Rigor científico

Posteriormente, a las entrevistas recibidas, antecedentes recopilados, teorías y referencias del marco teórico; así como, las técnicas empleadas (análisis

documental y entrevista), se aplicó la técnica de triangulación, con la finalidad de analizar los resultados, para establecer las semejanzas y diferencias entre las mismas; al respecto, Benavidez y Gómez (2005) precisaron, que la triangulación constituye el uso de múltiples estrategias que permiten analizar un determinado fenómeno, en ese sentido esta técnica permitió profundizar y expandir los resultados que se obtuvieron en la entrevista.

3.8 Método de análisis de datos

El proceso metodológico en esta investigación, se ejecutó en tres etapas: primeramente a raíz de mi cargo de asistente notarial, estuve vinculada de manera directa, con la problemática de estudio; así como con los sujetos otorgantes (comprador y vendedor), relacionados al proceso elevación de escritura pública de disposición de bienes que en lo general suele ser contratos de compraventa, para posteriormente elevarlo a los Registros Públicos; del mismo, se empleó el análisis documental, mediante el cual se recopiló documentación importante relacionada a las observaciones presentadas por SUNARP, cuando no se ha presentado el certificado negativo de unión de hecho; acto seguido, se utilizó la planificación del trabajo de campo; que consistió en construir y diseñar las herramientas de obtención información; para luego proceder a ejecutar el trabajo de campo (*lugar de estudio en Comas*); el cual versó en la aplicabilidad de herramientas a la unidad de análisis, ello con la finalidad de sintetizar las respuestas de la entrevista y emplearla triangulación de datos.

Planificación del trabajo de campo, en esta etapa, comprendió desde la elaboración del boceto y de las herramientas destinadas a obtener la información, las cuales fueron las guías (de entrevista, análisis documental y los formatos de cada herramienta; la cual fue realizada desde un diseño metodológico propio del estudio de casos; la cual se coordinó de manera anticipada con los abogados especialistas en temas notariales y registrales del Distrito de Comas.

Del mismo modo, la ejecución del trabajo de campo, se llevó a realizo entre los meses de octubre del 2020 a enero del 2021; del mismo modo, la categorización se realizó en los mismos meses; siendo que, la triangulación de datos se realizó en el mes de febrero de 2021.

En ese sentido Izcara (2014) puntualizó que la triangulación es aquel método de corroboración de los resultados obtenidos de la realidad; esencia, que consolida a la investigación cualitativa; del mismo modo Larrinaga y Rodríguez, (2010), quienes citaron el concepto de triangulación esbozado por Campbell y Fiske (1959), donde señalaron que su objeto consiste en integrar y juntar la evidencia relacionada a cada caso, ello a partir de una variedad de métodos y fuentes de información combinando metodologías, a fin de analizar un determinado fenómeno.

3.9 Aspectos éticos

Esta investigación partió desde la objetividad e imparcialidad de los resultados obtenidos, asimismo de la veracidad de los mismos; por lo que, se respetó los derechos de autor, así como la confidencialidad, de los participantes, respetando la disponibilidad en el tiempo y asequibilidad de cada uno de ellos; en abundamiento Florencia (2013), precisó que la ética ciencia que analiza y estudia la conducta humana, tiene repercusión dentro de las investigaciones científicas, en tres pilares fundamentales, conforme lo citado en el informe Belmont de 1979, que detalló el respeto, beneficio, y justicia; respecto al primer principio, dentro de la investigación a entrevistados, se les informó el fin de la investigación; del mismo modo, los entrevistados dieron su consentimiento en las entrevistas, documento que se encuentra dentro de los anexos de esta investigación; asimismo, el beneficio perseguible, fue que la regulación de una normatividad expresa sobre transferencia de bienes en unión de hecho, se encuentra destinada a proteger el derecho de propiedad del conviviente no participante y la seguridad jurídica del adquirente de buena fe; resultado, conclusiones y recomendaciones que serían publicadas en el repositorio de la universidad ello para beneficio de la comunidad jurídica; del mismo modo, la tesis en su totalidad estuvo conformada por antecedentes y teorías las cuales, fueron citadas bajo la normativa Apa 7ma Edición; asimismo, la tesis fue verificada en el sistema turnitin, conforme a la Disposición N° 7.4 de la Resolución de Vicerrectorado de Investigación N° 008-2017-VI/UCV: Directiva para la aplicación de la herramienta Turnitin.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Este capítulo abarcó los resultados, que se obtuvieron mediante el uso de los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista que se realizó a expertos entrevistados, quienes fueron 6 profesionales en el ámbito notarial y registral y el otro instrumento usado fue la guía de análisis documental. En cuanto a la guía de entrevistas los resultados son los siguientes:

En relación al **Objetivo General**: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020, cuya **primera pregunta** fue ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante?.

Los Abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Solís (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021), respondieron con similitud al concordar que, si afecta el derecho de propiedad del conviviente que no participa en el acto de disposición, ya que la unión de hecho se rige por la sociedad de gananciales y con la disposición de bien de forma unilateral se le estaría desconociendo y despojando de los bienes adquiridos por ambos durante la convivencia.

Con respecto a la **segunda pregunta del objetivo general**: ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho?.

Los Abogados Sigüeñas (2021), Alarcón (2021), Carrillo (2021), concordaron al responder que la unión de hecho como institución debe tener la misma protección que el matrimonio o en su defecto debería tener su propio marco legal, en razón a que la unión de hecho está regulada por la mayoría de la normas aplicadas al matrimonio mas no por todas, razón por la que la unión de hecho no genera un estado civil, siendo esta importante a la hora del tráfico comercial para evitar a futuro actos fraudulentos. En oposición a estas respuestas tenemos a los abogados Solís (2021), Cañarí (2021), Álvarez (2021) al responder que la unión de hecho esta bajo el amparo de las normas aplicadas al matrimonio y por lo tanto está protegida por dicho marco legal.

En cuanto a la **tercera pregunta del objetivo general**: ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante?, los abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021), respondieron que sí tuvieron casos y que tomaron conocimiento de otros casos en el trabajo que desempeñan, en todos los actos referidos a la disposición de bien, se realizó tomando en cuenta la información del documento nacional de identidad y copia literal de la propiedad como único titular del bien con el estado civil de soltero, como consecuencia de la perfección con la escritura pública y enviados a registros públicos fueron observados, requiriendo el registrador una ratificación de acto por parte del conviviente que no intervino. Y por su parte el abogado Solís (2021), responde que no ha tenido un caso y no ha tomado conocimiento de alguno en su área laboral.

En síntesis la mayoría de los entrevistados señalados, concordaron que la disposición de bienes por un conviviente de la unión de hecho, afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, ello debido a que no existen suficientes mecanismos de prevención que protejan el derecho de propiedad; asimismo, por ejemplo no existe una exigencia normativa taxativa que obligue al notario revisar en el registro personal si los intervinientes cuentan con una unión de hecho y tampoco a las partes contratantes.

Respecto al **Objetivo específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020, la cuarta pregunta absuelta fue: ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho?; siendo que los abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021), coincidieron que los mecanismos de protección para la prevención de actos de disposición de bienes unilaterales de la unión de hecho son mínimas, debido a que no está regulado el estado civil de la unión de hecho, la falta de interconexión y cruce de información, en el Reniec, de otro lado no hay coordinación de sistemas de Registros Públicos y las Municipalidades que permita

advertir de manera inmediata el registro personal donde obre la unión de hecho; sumado a la falta de rectificación de calidad de bien de la titularidad en registros públicos, situaciones que generan una vulneración al derecho de propiedad de los convivientes. Por otra parte, el abogado Solís (2021), respondió que al aplicarse el régimen de sociedad de gananciales a la unión de hecho, hay requisitos válidos para la contratación y acciones para cautelar el derecho de propiedad en caso de lesión.

En relación a la **quinta pregunta** del **objetivo específico 1**: ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Los Abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021), respondieron que los mecanismos de protección deben ser reforzados la interconexión entre RENIEC y registros públicos y la asignación del estado civil a la unión de hecho jugaría un rol preponderante en la actos de tráfico comercial, al contar con esta información en el DNI sería visible al momento de identificarse, se puede evitar vulnerar derechos del conviviente o terceros. De otro lado, Solís (2021), respondió que para obtener seguridad jurídica respecto a sus bienes no se debería optar por la unión de hecho; si no, que se debería recurrir a la institución del matrimonio.

Es así que, los seis entrevistados concertaron en el sentido de sus preguntas; puesto que, señalaron que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho, ello en razón a que no existen mecanismos de prevención que pongan en conocimiento al conviviente no participante de la inscripción de las escrituras públicas o celebración de actos jurídicos sin su participación; más aún si al percatarse de alguna observación el Notario de la Minuta de compraventa solo se lo comunica a los solicitantes, mas no al conviviente que no participa, a pesar de tener su dirección y demás datos, generalmente a fin de ahorrarse el costo por notificación, que saldría a expensas del notario.

En el extremo de la **sexta pregunta** del **objetivo específico 2**: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin

de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica? Los Abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Solís (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021), coinciden en responder que la unión de hecho al ser un acto inscrito en registros públicos, es un acto publicitado y por tanto es oponible a terceros, la importancia de la revisión del registro personal previo al acto de disposición es de vital importancia para prevenir actos de disposición de manera unilateral, así salvaguardando el derecho del conviviente que no participa y la de los terceros.

Con respecto a la **séptima pregunta del Objetivo específico 2**: ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Los Abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Carrillo (2021), responden que la unión de hecho como un estado civil, la interconexión entre RENIEC y registros públicos y la obligatoriedad de solicitar el certificado negativo de unión de hecho o búsqueda de unión de hecho en el sistema de publicidad registral en línea por parte de la notaría, serían de gran importancia. Por su parte el abogado Solís (2021) y Cañarí (2021) refieren que la unión de hecho al estar inscrita y esta ser publicitada por registros públicos presta la respectiva seguridad jurídica a los convivientes y a terceros por lo que sería suficiente.

En cuanto a la **octava pregunta del objetivo específico 2**: ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil “soltero” es relevante contar con la información del registro de personas naturales - registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Los Abogados Sigüeñas (2021), Álvarez (2021), Alarcón (2021), Solís (2021), Carrillo (2021) y Cañarí (2021) responden que este mecanismo de seguridad es de real importancia la previa verificación en el sistema de publicidad registral en línea, para desvirtuar la condición de titularidad del vendedor y permite corroborar la fecha de inicio de la convivencia para los efectos patrimoniales.

Es así que los entrevistados antes señalados concluyeron que la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos no protege de manera efectiva la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien y tampoco se garantiza la seguridad jurídica; situación que se origina porque el registrador, no notifica la esquila de observación al conviviente no participante, limitándose únicamente a comunicarles a las partes; a pesar de tener la logística necesaria para realizar dicha notificación, omisión que genera un desconocimiento al conviviente que no participó, solo pudiendo develarse a raíz de un desalojo o cuando el comprador ejerza la posesión del bien.

Respecto a las **guías de análisis de fuente documental** se recabaron resultados, que permitieron dilucidar el **objetivo general**: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

En ese sentido, se analizó la esquila de observación de Registros Públicos N° P1 073, del título N° 2020-01193973, en la cual, el registrador público al momento calificación del instrumento público de compraventa observó la falta de participación de un conviviente, emitió la esquila de observación en la que ordenó la ratificación del acto por el conviviente no participante; puesto que, la unión de hecho se inscribió con fecha anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública (5/3/2020) por lo que, se otorgó un plazo de 90 días, para la ratificación del acto jurídico mediante escritura pública; tal situación nos permite colegir que el Notario a pesar de tener dentro de sus principios en la Ley del Notariado artículo 16 inciso J, el deber de no ser parcial, actuar dentro de los límites de la ley, diligencia y respeto al derecho de los demás, no realiza actos de corroboración, lo que perjudica al conviviente no participante, razón que permite inferir que la disposición de bienes en la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente que no participó.

De otro lado, se analizó la esquila de observación de Registros Públicos N° P51171507, de título N° 2020-1300372 en la que se advirtió que la adquisición de un bien mueble solo puede ser realizada por uno de los cónyuges a favor de la sociedad conyugal, mas no puede transferirse entre miembros de la unión de hecho

que sucedió en el título, documento que se elevó a escritura pública, por lo que el registrador publico emitió una esquila de observación rechazando la misma.

De lo analizado en los instrumentos señalados nos permite colegir que la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, debido a que en la mayoría de los casos los participantes de dichos actos jurídicos actúan de manera unilateral, basados generalmente en que en el DNI tienen el estado civil de soltero y en la copia literal de los inmuebles figuran como único propietario del bien y bajo la condición de soltero; por lo que se observa que no existen mecanismos suficientes de prevención que protejan el derecho de propiedad; asimismo, a la carencia normativa taxativa que obligue al notario revisar en el registro personal la unión de hecho y tampoco a las partes contratantes.

En cuanto al **objetivo específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.

Se analizó la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos, esquila N° 2 del título N° 2020-1300372, de la partida N° 51171507-ABO530; así como de la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 073, del título N° 2020-01193973, de la partidas N°12549059, en las cuales se determinó que la sola verificación del DNI no es suficiente, la falta de un estado civil para la unión de hecho conlleva a que no se tenga la información veraz del conviviente en cuanto a su estado civil, culminando los tramites con la Tacha registral mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente no se inscribe la propiedad en los registros públicos. Lo cual se debe a tres aristas: a) El comprador desconocía la existencia no realiza actos mínimos de corroboración en el registro personal de la unión de hecho; b) El notario a pesar de que el artículo 16 inciso j, del DL.N° 1049 exige obligaciones de imparcialidad, respeto de los derechos de las personas y diligencia y actuar dentro del margen de la ley, no revisa el Registro personal y evitar de esa manera que se den actos fraudulentos al inscribir como escritura pública un acto jurídico unilateral a pesar de existir una unión de hecho; y, c) La normativa vigente de la ley del notariado y el Código civil no exige de manera

taxativa la revisión del registro personal a fin de visualizar la existencia de la unión de hecho y evitar posibles fraudes.

Situación algo distinta ocurrió en la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 005, del título N° 2019-01661302, de las partidas N°13844341 y 13844342, en el cual, el registrador público mediante la calificación determinó que no es posible la inscripción de actos de transferencia de propiedad entre convivientes porque la unión de hecho se rige por la sociedad de gananciales, al aplicarse la normativa del matrimonio y de acuerdo al código civil los cónyuges no pueden transferirse propiedades entre sí; por lo que corresponde una rectificación de calidad de bien; puesto que, la unión de hecho se inscribió el 1/5/2017 antes de la fecha del otorgamiento de la escritura pública (1/7/2019).

De las tachas señaladas y examinadas en este instrumento para este **objetivo específico 1**, nos permitió advertir que la normativa vigente no regula, ni protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho, situación producida a la carencia de exigencia normativa al Notario y a las partes de la no revisión del registro de personas a fin de verificar la existencia de la unión de hecho, resultado que se coincide en mayoría con las respuestas de los entrevistados.

En relación al **objetivo específico 2**: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020

Se analizó la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° 2 del título N° 2020-1300372, de la partida N° 51171507-ABO530 y la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 073, del título N° 2020-01193973, de la partidas N°12549059 ; lo que permitió colegir la realización de actos jurídicos con ausencia de una de los miembros de la unión de hecho; asimismo, que el registrador público, a pesar de haber detectado una unión de hecho y tener acceso al Registro de Reniec, donde figura su domicilio Real, lo que permite inferir que no se notifica al conviviente que no participa, lo que genera una ausencia de conocimiento, que

impediría accionar al conviviente agraviado frente al acto realizado de mala fe en protección de su derecho de propiedad.

Situación distinta ocurre en la Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos Nº PI 005, del título Nº 2019-01661302, de las partidas Nº 13844341 y 13844342 en la cual, el registrador público emitió el registrador rechazo, la escritura pública porque en nuestra legislación no es viable la transferencia de propiedades entre miembros de la unión de hecho.

Finalmente en relación al **objetivo específico 2**, las tachas emitidas por el Registrador Público permitió advertir que la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, puesto que, el registrador a pesar de advertir la existencia de una unión de hecho previa a la celebración del acto jurídico y emitir la tacha del título, al no ser ratificada, no notifica al conviviente no participante; tal situación le impediría ejercitar las acciones legales pertinentes a fin de proteger su derecho de propiedad, únicamente tomando conocimiento a raíz de un eventual lanzamiento o posesión del comprador, resultado que se coincide en mayoría con las respuestas de los entrevistados, quienes señalaron que dicha problemática se ocasionaba por falta de una normativa que obligue la notificación al conviviente no participante, a pesar de no tener condición de solicitante, en respeto a su derecho constitucional de propiedad.

A continuación se procederá a desarrollar la **discusión** en el siguiente párrafo, se analizó el objetivo general, los objetivos específicos y las conclusiones con los resultados, las cuales se obtuvieron, mediante el empleo de las entrevistas, así mismo, se analizó las ideas centrales propuestas en los antecedentes.

Seguidamente se va exponer la discusión respecto a los resultados obtenidos en el empleo de la entrevistas en relación al **objetivo general**: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020.

En ese sentido, Sigüeñas (2021), Alarcón (2021) y Marcelo (2021), coincidieron que la regulación normativa actual, en el supuesto de la disposición de bienes por uno de los convivientes (*de manera unilateral*) en la unión de hecho, en principio no

cautela el derecho de propiedad, específicamente el *de disposición*; puesto que, para dicho acto no se exige como requisito observable a las partes dentro de la celebración del contrato el certificado negativo de unión de hecho, a efectos de verificar si existe la misma; y, no vulnerar así la manifestación de voluntad del conviviente que no participa; del mismo modo la normativa actual no exige al Notario, que requiera a los solicitantes o realice la búsqueda en el sistema de registro de personas sobre la existencia o no de una unión de hecho, falta de regulación que generaría que no se realicen acciones preventivas destinadas a cautelar el derecho de propiedad del conviviente no participante en la unión de hecho.

Regulación normativa preventiva, que en palabras de Díaz (2018) deberían estar orientadas al reconocimiento de la unión de hecho como estado civil, el cual sería, un mecanismo de fácil acceso para la prevención de futuras celebraciones de contratos, evitando de esa manera la nulidad de los mismos o la observación de las escrituras públicas en el registro; ya que, se advertiría antes de la celebración del contrato la ausencia de manifestación de voluntad de uno de los convivientes; así mismo, se desvirtuaría la buena fe del comprador o vendedor, que a pesar de visualizar una unión de hecho en el DNI de la otra parte, prosigue con la celebración del acto jurídico (*contrato de compraventa*).

Es entonces que con los resultados se confirma el supuesto general donde se concluye que la regulación actual de la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante; puesto que, no genera mecanismos de protección preventivos al momento de la compraventa y elevación a escritura pública.

En cuanto a la discusión del **objetivo específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.

En ese sentido los expertos entrevistados, Alarcón y Marcelo, arribaron a la conclusión esbozada en la tesis, puesto que, señalaron, que la normativa vigente no protege de manera efectiva el derecho de propiedad del conviviente que no

participa en los actos de disposición de bienes; y que para superar dicha carencia normativa, es necesario reconocer a la unión de hecho como un estado civil, situación que permitiría advertir al comprador respecto de un acto de mala fe (*falta de manifestación de voluntad de una de las partes*) al participar solo uno de ellos en el acto de disposición de bienes (*contrato de compraventa*); situación extensible al notario al revisar el DNI de las partes que solicitan la elevación de la minuta de compraventa a escritura pública; dicha reforma permitiría prevenir actos fraudulentos que lesionen el derecho de propiedad del conviviente que no participa, así como su inscripción; ya que, de hacerlo caería en un supuesto de nulidad conforme lo señala el 315 del Código Civil, por otro lado, Sigüeñas (2021), señaló que adicionalmente a una regulación normativa, era necesario una coordinación en el procedimiento administrativo y registral; es decir que, la Notaría tenga acceso de manera gratuita y rápida al registro de personas de SUNARP lo que evitaría advertir algún acto unilateral lesivo.

Lo señalado anteriormente, tiene correlación con lo esbozado por Domínguez (2018) quien desde la perspectiva Ecuatoriana que reconoce a la unión de hecho como estado civil, concluyó que la unión de hecho al registrarse en la cédula de ciudadanía como un estado civil en el Ecuador, generó un cambio trascendental, que evita que uno de los convivientes contraiga otro vínculo con una tercera persona; asimismo, sus efectos se extienden a la transferencia de bienes; por lo que, de la revisión de la cédula (similar al *DNI*) se advertiría si presenta el estado civil de unión de hecho, evitando de esa manera el fraude en los contratos de la compraventa, dado que, tendrían que participar ambos convivientes, salvo poder expreso de representación.

De los resultados obtenidos se confirma el supuesto Específico 1 que La normativa vigente no protege de manera efectiva el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho, puesto que la misma no se encuentra reconocida como un estado civil, que permitiría advertir futuros actos fraudulentos y desvirtuaría la buena fe del comprador o vendedor que tendría que realizar los actos mínimos de corroboración.

Sobre la discusión del **objetivo específico 2**: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no

participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

Los expertos entrevistados Sigüeñas(2021), Alarcón (2021) y Marcelo (2021); señalaron que cuando un parte notarial es enviado a los registros públicos, el registrador realiza un cruce de información en el registro personal, siendo que, al advertir una unión de hecho, coteja la fecha de inicio de convivencia y la fecha de inscripción del acto; de estar comprendido en dicho periodo la observa otorgando un plazo para que dicho acto sea ratificado, es decir que el conviviente no participante suscriba una escritura pública de ratificación de acto.

Dicha observación registral no es suficiente según Valera (2019), quien aseveró la necesidad de implementar mecanismos de protección del derecho de propiedad y seguridad jurídica en los actos de disposición de bienes, similares al programa de alerta registral, que permitirían dar a conocer al propietario del bien cuando se registre una partida sobre el mismo; a fin de que pueda comunicar la irregularidad del mismo a Registros Públicos para que paralice la inscripción; recomendación que podría extenderse a la figura de la unión de hecho; lo que permitiría evitar que el conviviente que figure como titular del bien con la condición de soltero realice actos de disposición; por lo que, propone, como exigencia normativa la presentación de parte o visualización de oficio del certificado negativo de unión de hecho, como uno de los requisitos para elevar a escritura pública y que además se notifique la observación y los actuados que la conforman al conviviente no participante, lo que nos permitiría evitar posibles estafas o actos de mala fe.

En base a los resultados obtenidos se confirma el supuesto específico 2 que la unión de hecho inscrita en los registros públicos no protege en su totalidad el derecho de propiedad del conviviente no participante, en los actos de disposición de bienes; toda vez que, el registrador al momento de calificar la escritura pública y observar la existencia previa de la unión de hecho en el registro personal ordena la ratificación del acto, ratificación que nunca sucede ya que no se notifica al conviviente que no participa generándose así ausencia de conocimiento que impediría accionar legalmente de manera anticipada frente al acto realizado de mala fe.

V. CONCLUSIONES:

1. La regulación actual de la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante; puesto que, no regula mecanismos de protección preventivos al momento de la compraventa y elevación a escritura pública.
2. La normativa actual no exige como requisito para la suscripción de los contratos privados de compraventa, ni para la elevación de la minuta a escritura pública, la presentación por parte de los solicitantes o la revisión por parte del notario del registro personal, donde conste la unión de hecho; tal vacío normativo generaría una vulneración sobre el derecho de propiedad (*disposición*) del conviviente no participante; al realizarse contratos y escrituras públicas de manera unilateral, con ausencia de uno de los convivientes de la unión de hecho, a pesar de que el artículo 315º del código Civil, prescribe que la disposición de bienes deben participar ambos convivientes, bajo sanción de nulidad.
3. Los registros Públicos no protege en su totalidad el derecho de propiedad del conviviente no participante, ni la seguridad jurídica, en los actos de disposición de bienes, toda vez que, al momento de calificar la escritura pública revisa en sus registros de personas si las partes presentan una unión de hecho, de presentar tal condición, emite una esquila de observación a fin de que dicho acto sea ratificado por el conviviente que no participó, debido a que los bienes adquiridos son bienes sociales; sin embargo dicha observación no se notifica, ni se pone en conocimiento al conviviente que no participa, lo que genera una ausencia de conocimiento, que impediría accionar de manera anticipada frente al acto realizado de mala fe.

VI. RECOMENDACIONES

1. Modificación de la Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, a fin de incorporar la unión de hecho en el Registro Nacional de Identidad, como un estado civil, para lo cual se deberá actualizar de manera automática el DNI, actualización que permitiría evitar futuros actos fraudulentos; ya que, los contratantes podrían verificar el referido documento y advertir la existencia de una unión de hecho, evitando así un acto la suscripción de un acto unilateral al realizar este acto mínimo de corroboración.
2. Modificación normativa de la Ley del Notariado, a efectos de incorporar como requisito obligatorio para la elevación de escrituras públicas, la verificación en el registro de personas de la unión de hecho, la cual podrá ser de oficio o sujetarse a la presentación del certificado negativo registral por los contratantes.
3. Modificación de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, precisando que en el trámite de reconocimiento de la unión de hecho, dentro de la solicitud se debe realizar una relación de los bienes muebles e inmuebles registrables adquiridos desde el inicio de la convivencia; en el supuesto que la propiedad estuviera inscrita a nombre de un conviviente, se deberá enviar un parte notarial adicional al registro correspondiente para la realización de la rectificación de calidad de bien. Esta rectificación deberá ser de manera obligatoria posterior a la inscripción de la unión de hecho.
4. Modificación normativa de la Ley del Notariado, a efectos de que el Notario, en el supuesto de advertir, un acto unilateral sobre disposición de un bien que corresponda a la unión de hecho, notifique al conviviente no participante copia de la minuta de compra venta y los anexos, en concordancia además de los principios de respecto de los derechos de las personas, diligencia e imparcialidad del notario; a fin de que el notificado pueda realizar las acciones legales destinadas a la protección de su propiedad.
5. Modificación Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, a efectos de que el Registrador, en el supuesto de advertir, una escritura pública unilateral sobre disposición de bien que

corresponda a la unión de hecho, notifique copia de la esquila de observación y sus anexos al conviviente no participante, a fin de que ratifique la escritura pública o realice las acciones legales respectivas.

6. Suscribirse de manera obligatoria en el servicio de alerta registral, ello con la finalidad de proteger los bienes adquiridos por la unión de hecho; puesto que, les permitiría ante la presentación de un nuevo título, poder realizar las acciones legales o tachas respectivas y de esa manera proteger su derecho de propiedad.

REFERENCIAS

- Aguilar, L. (2018). *La inscripción registral de la compra de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú*, [Tesis para optar el título de Abogado, Universidad Privada Cesar Vallejo]. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/500>
- Anido, R. (2017). *De los bienes adquiridos por un concubino a costa del esfuerzo o caudal común*. Obtenido de <http://revistaderecho.um.edu.uy/wp-content/uploads/2017/09/ANIDO-BONILLA-Raul-De-los-bienes-adquiridos-por-un-concubino-a-costa-del-esfuerzo-o-caudal-comun.pdf>
- Apaza, Y. (2017). *La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en Registros Públicos y la inseguridad jurídica*, [Tesis para optar el título de Abogado, Universidad Andina de Cusco]. <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/2119>
- Arias, M. (2011). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III, Lima: *Normas Legales*.
- Arrazola, F. (2014), El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho, *Rev. de Derecho Público N° 32, Perú*, 18.
- Basualdo, J. (2018). *Las uniones de hecho como nuevo status civil a proposito de la promulgación de la ley 30007*. Huancayo: Universidad Peruana de los Andes.
- Benavides, O. y Gómez, C. (2005), Métodos en investigación cualitativa: triangulación, *rev.colombiana de psiquiatría*, 118.
- Brandone, M. (2019). *Cuestiones patrimoniales en el Derecho de Familia*. Buenos Aires - Argentina: Thomson Reuters. Retrieved from <https://www.thomsonreuters.com.ar/content/dam/openweb/documents/pdf/arg/white-paper/42719419-suplemento-cuestiones-patrimoniales-final.pdf>

- Cabezas, E., Andrade, D., Torres, J. (2018), *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*, Primera Edición Editorial de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, 84.
- Cagliero, Y. (2019). *Cuestiones patrimoniales en el Derecho de Familia*. Obtenido de <https://www.thomsonreuters.com.ar/content/dam/openweb/documents/pdf/arg/white-paper/42719419-suplemento-cuestiones-patrimoniales-final.pdf>
- Calderón, J. (2016), *Uniones de hecho Efectos patrimoniales, Personales, Derechos Sucesorios y su Inscripción Registral*, Editorial. Cromeo, Perú, 38.
- Castro, E. (2014). *Análisis legal y jurisprudencial de la unión de hecho* . Lima-Perú: Academia de la Magistratura.
- Congreso Nacional. (1984). *Código Civil*. Lima: Decreto Legislativo N° 295.
- Congreso Nacional. (2008). *Ley del Notariado*: Decreto Legislativo N° 1049.
- Constitución Política del Perú (1993).
- Copello, G. F. (2018). *Uniones Convivenciales. Antecedentes y recepción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Universidad Siglo 21. Argentina: Tesis de Titulación. Obtenido de <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/15651>
- Cornejo, M. (2000). *Matrimonio y Familia: su tratamiento en el derecho*. Lima-Perú.
- Da Silva, C. (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais. Volúmen IV*, Rio de Janeiro: Rev. Forense.
- De Verda y Beamonte, J. (2019). *Pactos de carácter extrapatrimonial en las uniones de hecho: Un estudio de la cuestión desde la perspectiva de la experiencia jurídica española*. Obtenido de <https://idibe.org/wp-content/uploads/2019/10/12-63.pdf>
- Díaz, C., & Milena, I. (2018). *El reconocimiento de la unión de hecho propio como estado civil en el RENIEC como mecanismo de prevención de futuras celebraciones de contratos que resulten inválidos*. Universidad Cesar

Vallejo. Lima Perú: Tesis de Titulación. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/27436>

Díaz, M. (2018). *El reconocimiento de la unión de hecho propio como estado civil en el RENIEC como mecanismo de prevención de futuras celebraciones de contratos que resulten inválidos*, [Tesis para optar el título de Abogado, Universidad Privada Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/27436>

Díaz, T. (2015). "Derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación a los derechos de goce: Usufructo, uso y habitación. Análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España". [Tesis de grado para la obtención del grado académico de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, Guatemala: Universidad Rafael Landívar]. <https://docplayer.es/70963957-Universidad-rafael-landivar-facultad-de-ciencias-juridicas-y-sociales-licenciatura-en-ciencias-juridicas-y-sociales.html>.

Dominguez, J. (2016). *La Unión de Hecho como estado civil y sus consecuencias jurídicas y sociales, respecto a la sociedad de bienes en el cantón Riobamba dentro del periodo 2014 -2015*, [Tesis para optar el título de Abogado, Universidad Nacional del Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/3489>

Dulziades, M., Molina, A. (2014), Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso, Editorial Ciencias Médicas Cuba, 2.

Escobar, Y. (2019). *El registro de las uniones de hecho y la protección jurídica de los derechos patrimoniales*. Universidad de Piura. Piura - Perú: Tesis de Titulación. Obtenido de <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/4060>

Florencia, M. (2013), La ética de la investigación social en debate. Hacia un abordaje particularizado de los problemas éticos de las investigaciones sociales. [Tesis de Maestría, La Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) – Sede Académica de Argentina].

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/5927/2/TFLACSO-2013MFS.pdf>

Hernández, G. (2018). *Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018*. Universidad Cesar Vallejo. Lima- Perú: Tesis de Titulación. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33128>

Hernandez, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). (M.-H. I. S.A, Ed.) México: Mc Graw Hill. Retrieved from <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Ibarra, A. (2020). *Cuadernos de Jurisprudencia 4. Concubinato y uniones familiares*. Obtenido de https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/sites/default/files/publication/documents/2020-10/CUADERNO%20DF_04_CONCUBINATO_FINAL%20OCTUBRE.pdf

Ibarra, A. (2020). *Cuadernos de Jurisprudencia 4. Concubinato y uniones familiares*. México: Suprema Corte de Justicia de la Nación. Retrieved from https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/sites/default/files/publication/documents/2020-10/CUADERNO%20DF_04_CONCUBINATO_FINAL%20OCTUBRE.pdf

Izcara, S. (2014), *Manual de investigación cualitativa*, Editorial Fontamara, 1era Edición, 47.

Lozada, A. (2018). La Investigación Aplicada: Una Forma de Conocer las Realidades con Evidencia Científica. *CienciaAmérica*(3), 34-39. Obtenido de <http://cienciamerica.uti.edu.ec/openjournal/index.php/uti/article/download/30/23/>

Lucena, C., Tengan, C. (2014) *Propiedad Registrada, ¿propiedad segura?*, revista RDA 14 - Derecho Administrativo y Propiedad, 106.

Marcelo, M. (2015). Fundamentos Jurídicos que justifican el uso de la vía procedimental del proceso no contencioso en las declaraciones de la uniones de

hecho ante la imposibilidad de ir a una notaria. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. <http://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/1466>

Melendez, Y. (2017). *Vulnerabilidad de la Seguridad Jurídica en el Tráfico Comercial de bienes sociales por falta de actualización del estado civil de los contratantes, en las sentencias de los juzgados civiles de Arequipa, 2012 - 2016*, [Tesis para optar el grado académico de Magister, Universidad Católica de Santa María]. <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/7943>

Meléndez, A. (2018). *vulnerabilidad de la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes sociales por falta de actualización del estado civil de los contratantes, en las sentencias de los Juzgados Civiles de Arequipa, 2012-2016*. Obtenido de <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/UCSM/7943/91.1694.MG.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Morga, R. . (2012). *Teoría y Técnica de la Entrevista*. México: Red Tercer Milenio.

Ortiz, A. J. (2018). *Nulidad o anulidad de los actos de disposición patrimonial de un de los conyugues en la denominada sociedad de gananciales*. Universidad Cesar Vallejo. Piura- Perú: tesis de titulación. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/27127>

Pellicer, I., Vivas, P., Rojas, J. (2013). *La observación participante y la deriva: dos técnicas móviles para el análisis de la ciudad contemporánea. El caso de Barcelona*. *Rev. Eure*, Vol.39. España, p.128.

Posada, M. (2018). *Ruptura de la pareja de hecho: La influencia de la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los derechos y deberes de los convivientes*, [Tesis para optar el grado de Doctor, Universidad Autónoma de Barcelona]. <http://hdl.handle.net/10803/666834>

Quiroz, C. . (2019). *El ART del COGEP, y la prohibición de enajenar bienes y muebles e inmuebles*. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Babahoyo- Ecuador: Tesis de Titulación. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/10450>

- Quispe, N. (2016). "Reconocimiento de union de hecho, por un centro de conciliacion y su influencia del ordenamiento juridico colombiano en Huancavelica - 2016", [*Tesis para optar el título de abogado de la Universidad Nacional de Huancavelica*]. <http://repositorio.unh.edu.pe/handle/UNH/1086>
- Revilla, S. F. (2018). *Uniones de Hecho*. Universidad de Valladolid. Valladolid - España: Tesis de Titulación. Obtenido de <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/852>
- Salas, L. (2017) Aplicación de la doctrina Probable de la Corte Suprema de Justicia sobre el estado civil en la unión de hecho, *Rev. jurídica Píalegus*, 182.
- Salgado, C. B. (2018). *La indefensión y desprotección jurídica a la familia y los bienes en la terminación de la unión de hecho*. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ambato- Ecuador: Tesis de Maestría. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/8722>
- Seguel, C., Arteaga, E. (2016) el Proceso de enseñanza-aprendizaje de los Métodos de Investigación Social en un Contexto de Vulnerabilidad Económica, Social y Cultural. Un estudio desde las carreras de la facultad de ciencias sociales de la Uc Temuco, *Rev. de Ciencias Sociales, Prisma Social*, 288.
- Trobo, G. (2016). *Régimen económico de la Unión Concubitaria en el derecho Uruguayo*. Universidad de Zaragoza - España: Tesis Doctoral. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=187022>
- Trujillo, E. (2020). Develando un sofisma el VIII Pleno Casatorio Civil ¿Acaso no cuenta la mala fe del cónyuge presuntamente perjudicado?, *rev. Diálogo con la Jurisprudencia*, Perú, p.50.
- Valera, M. ., (2019). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018*. Universidad César Vallejo. Chimbote- Perú: Tesis de Master. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/38904>
- Varela, I. (2019). *Autonomía de la voluntad y régimen económico de las parejas "de hecho" en la Ley de Derecho Civil de Galicia: Una regulación condicionada*

por la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros Públicos. Obtenido de https://minerva.usc.es/xmlui/bitstream/handle/10347/21001/2019_rdc_varela_castro_autonomia_de_la_voluntad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vargas, X. (2011). *¿Cómo hacer investigación cualitativa?* (segunda edición). México: ETXETA

Vargas, M. (2017). El tratamiento jurídico de la ineficacia en la Disposición Unilateral de bienes de la sociedad conyugal a puertas del Octavo pleno Casatorio Civil, *rev. Ius Et Veritas, Vol. 56, p.90.*

Varsi, E. (2018). *Las características del Derecho de Propiedad, rev. Gaceta Civil Procesal Civil, Vol. 68, p.72.*

Varsi, E. (2011). Tratado de derecho de familia, matrimonio y uniones estables, Tomo II, *rev. Gaceta Jurídica, p.25.*

Vega, Y. (2002). *Consideraciones Jurídicas sobre la Unión de Hecho. (De la ceremonia a la vivencia; de la forma a la sustancia; del silencio a la declaración de derechos y deberes entre convivientes).* *Rev. PUCP - Derecho y Sociedad, p.55.*
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17232>

Vega, Y. (2009). *Las Nuevas Fronteras del Derecho de Familia.* Lima: Motinvesa.

Vélez, M. (2018). *Estudio socio-jurídico comparado de la unión de hecho en Ecuador y Perú.* Obtenido de <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02163089/document>

Villa, V. (2017). *Unificación internacional de criterios legales regulatorios de la unión marital de hecho en la globalización.* Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6585630>

Villavicencio, M. (2019). La calificación registral frente a actos jurídicos consigo mismo, *Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, PUCP.*

Yarleque-Escobar, Y. (2019). *El registro de las uniones de hecho y la protección jurídica de los derechos patrimoniales*. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4060/DER_143.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zuta, E. (2018). La unión de hecho en el Perú, los derechos de sus integrantes y desafíos pendientes. *Rev. IUS ET VERITAS*, N° 56, p.192. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201801.011>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de categorización					
TÍTULO: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020					
Ámbito Temático	Formulación del Problema	Objetivos	Supuestos	Categorías	Subcategorías
Derecho de familia	Problema General: ¿De qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020?	Objetivo General: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020.	Supuesto General: La disposición de bienes en la unión de hecho se ve afectada por que tiene un marco normativo supletorio e insuficiente, que vulnera el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes, en el distrito de Comas, 2020.	Categoría 01: - Disposición de Bienes de la unión de hecho	Subcategoría 01: - Unión de hecho Subcategoría 2: - Sociedad de bienes Subcategoría 3: - Seguridad jurídica
Problema de investigación: La disposición de bienes de la unión de y su afectación al derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020	Problema Específico 01: ¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa, en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020?	Objetivo Específico 01: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa, en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.	Supuesto Específico 01: La normativa vigente no regula ni protege de manera efectiva, el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes en la unión de hecho, puesto que el marco jurídico no contempla normas específicas para la unión de hecho en relación a la disposición de bienes y supletoriamente se aplica la normativa vinculada al matrimonio, la cual no contribuye a salvaguardar el derecho de propiedad del conviviente no participante.		
	Problema Específico 02: ¿De qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020?	Objetivo Específico 02: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.	Supuesto Específico 02: La unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege parcialmente la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición de los bienes, en razón a que la SUNARP es la única entidad que cuenta con esta información en el registro de persona natural; sin embargo, si el sistema de publicidad registral en línea decae, no existiría otro mecanismo que permita corroborar el reconocimiento de la unión de hecho, es decir la sociedad de bienes.		

Anexo 2: Matriz de consistencia				
TÍTULO: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020				
Formulación del Problema	Objetivos	Supuestos	Categorías	Subcategorías
Problema General: ¿De qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020?	Objetivo General: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante, en el distrito de Comas, 2020.	Supuesto General: La disposición de bienes en la unión de hecho se ve afectada por que tiene un marco normativo supletorio e insuficiente, que vulnera el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes, en el distrito de Comas, 2020.	Categoría 01: - Disposición de Bienes de la unión de hecho	Subcategoría 01: - Unión de hecho Subcategoría 2: - Sociedad de bienes Subcategoría 3: - Seguridad jurídica
Problema Específico 01: ¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa, en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020?	Objetivo Específico 01: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa, en los actos de disposición de bienes dentro de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.	Supuesto Específico 01: La normativa vigente no regula ni protege de manera efectiva, el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes en la unión de hecho, puesto que el marco jurídico no contempla normas específicas para la unión de hecho en relación a la disposición de bienes y supletoriamente se aplica la normativa vinculada al matrimonio, la cual no contribuye a salvaguardar el derecho de propiedad del conviviente no participante.		
Problema Específico 02: ¿De qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020?	Objetivo Específico 02: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.	Supuesto Específico 02: La unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege parcialmente la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición de los bienes, en razón a que la SUNARP es la única entidad que cuenta con esta información en el registro de persona natural; sin embargo, si el sistema de publicidad registral en línea decae, no existiría otro mecanismo que permita corroborar el reconocimiento de la unión de hecho, es decir la sociedad de bienes.		
Metodología:	Enfoque Cualitativo			
Tipo de Investigación:	Básica			
Diseño de Investigación:	Teoría Fundamentada			

Anexo 3

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Urteaga Regal Carlos Alberto

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autor(A) de Instrumento: Hanny Mariela Chura Livisi

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		

9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.										X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

X
90 %

Lima, 10 de enero de 2021



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: 09803484 Telf.:997059885

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Dr. José Carlos Gamarra Ramón

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4 Autor(A) de Instrumento: Hanny Mariela Chura Livisi

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		

10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

x
90%



Lima, 10 de enero del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09919088 Telf.: 963347510

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Aceto Luca

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4 Autor(A) de Instrumento: Hanny Mariela Chura Livisi

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		

9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X		

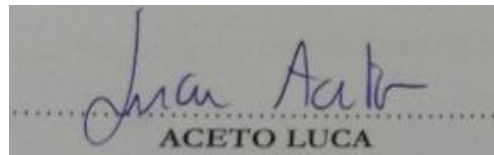
III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

x
90%

Lima, 10 de enero del 2021



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 48974953 Telf. 910190409

ANEXO 4

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado: FERNANDO TOMAS CAÑARI FLORES

Cargo/profesión/grado académico: JPC/ ABOGADO

Institución: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO – SEDE ATE

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

Para mi opinión si afecta ya que, si la unión de hecho se extingue y no hay una separación formal de ambas partes, ambas tendrían que seguir participando en los actos administrativos que quisieran realizar como por ejemplo ventas de bienes inmuebles.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

Para mi punto de vista, si está regulada de manera adecuada la disposición de bienes de unión de hecho ya que es una forma de garantizar a la persona que conviven y que obtengan derechos y beneficios sin haber estado casadas.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta:

Claro tuve el caso de mi hermano que no llego a realizar su trámite de divorcio de unión de hecho y no pudo completar la venta de su moto lineal ya que la ex pareja estaba de viaje en el extranjero y solicitaban que este la ex pareja de mi hermano por la cual tuvo problemas para poder vender la moto.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Mi punto de vista es que no existe una protección para el conviviente que no participa en los actos de disposición ya que tiene que existir una separación formal antes de poder empezar con algún trámite de compra y venta.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Claro que sí, la modificación seria que se le agregue un inciso donde se indique explícitamente que no se debe de depender la persona conviviente o de la separación formal para poder celebrar un contrato de compra y venta.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los

actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta:


Claro por una parte protege para que la otra parte no se apodere de lo que no le corresponde, pero por otra parte también restringe la libre oportunidad de venta de la propiedad de la persona.

7. ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

Considero, que se debería exigir como requisito de calificación el certificado negativo de unión de hecho o en su defecto que se realice la búsqueda de oficio, en todo acto de elevación de escritura pública de minutas de contrato de compra venta; y detectada la falta de manifestación de voluntad de uno de los convivientes, notificarle dicha observación al conviviente a efectos de que ratifique el acto o proceda con las acciones pertinentes; dicha calificación por parte del notario ejercería un rol preventivo.

8. ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de personas naturales - registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Por supuesto, de esa manera evitaríamos que se realicen actos de disposición de bienes de manera unilateral, al observar la existencia de la unión de hecho se podría solicitar la ratificación por parte del conviviente no participante.

Firma	Nombre y cargo
	ABG. FERNANDO TOMAS CAÑARI FLORES

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado:.....KEVIN ABNER CARRILLO CURICAHUA.....

Cargo/profesión/grado

académico:.....ABOGADO.....

Institución:.....SUNARP.....

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

Si, puesto que al disponer de los bienes se despoja de los derechos al conviviente no interviniente.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

No, puesto que en nuestra legislación necesita un estudio profundo respecto a los alcances de la unión de hecho respecto al régimen patrimonial formado.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta:

Si, es el caso que el sr. julio vende un bien que figura como propietario soltero, pero no se inscribió debidamente la unión de hecho que mantiene con María, y aprovechando esta situación el señor Julio vendió el bien y despojo de los derechos que correspondían a María.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Si, en el supuesto que la unión de hecho este debidamente reconocida, pero en el caso de no estarlo si queda desprotegida la conviviente que no participa

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Si, deben normarse de forma más estrictas las disposiciones de bienes, y de alguna manera buscar que los bienes sujetos a unión de hecho deben disponerse con la intervención conjunta de los convivientes.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en

los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta:


Si, puesto que otorga la publicidad oponible a terceros la existencia de la unión de hecho inscrita.

7. ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

Como lo mencione, se deben normar o crear directivas que vinculen el trabajo entre las notarías y la SUNARP, para poder fomentar y fortalecer la inscripción de unión de hecho

8. ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de personas naturales - registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Claro, los registros deben estar enlazados para poder así realizar una calificación integral. y poder determinar la existencia de la inscripción de una unión de hecho

Firma	Nombre y cargo
	KEVIN ABNER CARRILLO CURICAHUA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado: Einar Solís Solórzano

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO

Institución- 0/01idô: SEKULO DELGADO

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

SI, LO AFECTA, PORQUE EL RECONOCIMIENTO DE LA UNIÓN DE HECHO ES PRECISAMENTE PARA CAUTELAR EL DERECHO PATRIMONIAL (ENTRE OTROS), Y LA FALTA DE CONSENTIMIENTO DE UNO DE LOS CONVIVIENTES IMPLICA LA LESIÓN A SU DERECHO A DECIDIR U Oponerse a la Disposición.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su

EL MARCO LEGAL ADMITE LA UNIÓN DE HECHO O EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE CONVIVIENTES, QUE ESTO PLÉNAMENTE REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL. POR ELLO, SI ESTO REGULADO DOSECUORAMENTE.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

EN LA NOTARÍA DONDE LABORO ESO NO HA SUCEDIDO HASTA LA FECHA.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

Preguntas:

4, ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

COMO YA SE DITO, CONSIDERO QUE SI, NO SOLO POR LA REGULACION CIVIL, SINO TAMBIEN POR LA PROCESAL CIVIL, DE SER LA MISMA QUE PARA EL REGIMEN DE SOCIEDAD DE CONVIVIENTES. ES DECIR MAY REQUISITOS PARA LA CONTRATACION VÁLIDAS Y ACCIONES PARA CAUTELAR EL DERECHO EN CASO DE LESION.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

unión de hecho? Fundamente su respuesta

NO, NO ES NECESARIO, SI LA PARTE NECESITA MAYOR PROTECCIÓN LEGAL, PARA ELLO ESTÁ LA INSTITUCIÓN DEL MATRIMONIO

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta.


CLARO QUE SI LO PROTEGE, Y EL FUNDAMENTO ES EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL,

7, ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta:

LA REGULACIÓN ESTÁ DADA, NO ES NECESARIO IMPLEMENTARLA MÁS, POR SER UNA VÍA ALTERNATIVA AL MATRIMONIO. COMO DISE, SI EL CIUDADANO REQUIERE MÁS PROTECCIÓN O FORMALIDAD, PARA ELLO ESTÁ LA INSTITUCIÓN DEL MATRIMONIO.

8.- ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de personas naturales registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

ES ESENCIAL, LA INFORMACIÓN REGISTRAL DETERMINA LA NATURALEZA DEL BIEN Y LA FORMA DE CONTRATACIÓN

Firma	Nombre y cargo
	SARAGASTÚA ABOGADO NOTARIO SÉKULA DELGADO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado: SHIRLEY SADITH MARCELO ALVAREZ

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA

Institución- NOTARIA SEKULA DELGADO

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

SI, COMO INDICA EN EL ART 326 DEL CODIGO CIVIL SE ORIGINA UNA SOCIEDAD DE BIENES QUE SE SUJETA AL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES. AFECTA PORQUE DEBEMOS CONSIDERAR DESDE QUE AÑO CONVIVEN Y HACER INTERVENIR

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

SI, PORQUE LA UNION DE HECHO ESTA INSCRITO EN REGISTROS PUBLICOS; YA QUE EN LA NOTARIA QUE LABORO SE HACE LA BUSQUEDA A TODA PERSONA QUE HACE TRANSFERENCIA DE UN BIEN MUEBLE O INMUEBLE, CUANDO LA PERSONA QUE QUIEN ADQUIERE SE ENCUENTRA EN ESTADO CIVIL SOLTERO.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

SI, ERA UNA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD QUE SE ESTABA REALIZANDO ENTRE UNA PAREJA QUE NO TENIA LA UNION DE HECHO; PERO ELLOS ESTABAN REALIZANDO PARALELAMENTE SU UNION DE HECHO EN OTRA NOTARIA. POR LO QUE, SE INSCRIBIO PRIMERO LA UNION DE HECHO Y LUEGO LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD SIN CONOCIMIENTO DE LA NOTARIA DONDE LABORO; PUESTO QUE FUE OBSERVADO PORQUE "NO SE PUEDE TRANSFERIR UNA PROPIEDAD BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIA LES"

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del

conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta:

No, puesto que no exige como requisito para elevar a escritura pública una minuta de compra venta, la revisión en el registro personal de la unión de hecho, por lo que, se suele elevar a escritura pública una minuta en el cual no ha participado uno de los convivientes de la unión de hecho, encauzándose en el artículo 315 del Código Civil.

5, ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

SI, DEBERIA ESTA NORMA ALCANZAR UN ESPACIO EN RENIEC, DONDE SE CAMBIARA EL ESTADO CIVIL DE LA PERSONA " MENCIONANDO QUE LA PERSONA TIENE UNION DE HECHO" PORQUE EN LOS LUGARES INHOSPITOS QUE NO CUENTAN CON INTERNET, NO SE PODRIA PROTEGER LA PROPIEDAD DEL CONVIVIENTE.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta.


SI, PORQUE DETERMINA QUE TIENE QUE REALIZAR CUALQUIER ACTO DE DISPOSICION CON SU CONVIVIENTE.

7, ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

REGISTROS PÚBLICOS DEBERIA ESTAR INTERCONECTADO CON RENIEC; ADEMAS RENIEC DEBERIA MENCIONAR EN EL ESTADO CIVIL LA UNION DE HECHO.

8.- ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de personas naturales registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

SI, PORQUE ESO HACE QUE LA TRANSFERENCIA SEA JUSTA Y ADEMAS SE CUMPLIRIA EL PROTEGER AL DERECHO DE PROPIEDAD DEL CONVIVIENTE.

Firma	Nombre y cargo
 Shirley S. Marcelo Alvarez ABOGADA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado: Roxana E. Sigiñenas Méndez.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Notaría Sekula Delgado

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta:

Claro que afecta al conviviente no participante.
Disponer de los bienes bajo esa circunstancia implica desconocer el aporte del conviviente no participante, así como sus esfuerzos en el logro del patrimonio de la unión de hecho.
Se produce en consecuencia un perjuicio para una de las partes.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta,

Se le ha dado la misma eficacia que al matrimonio y en ese sentido se ha considerado que la regulación para este respecto a la sucesión hereditaria se le aplica. Sin embargo, la transmisión inter vivos tiene todavía algunas fallencias. Una de ellas tiene que ver con la fecha a partir de la cual tendría eficacia la unión de hecho y el efecto de este suceso en los actos de disposición de bienes.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afecto la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta

De manera personal, he conocido casos a través de la práctica laboral. La mayoría de ellos referidos a actos de disposición celebrados por personas que habiendo formalizado un trámite de Unión de hecho, aún así disponen de sus bienes, desconociendo el impacto o los efectos de esta gestión. El perjuicio a terceros que se produce por esta disposición no solo es para la persona adquiriente del derecho sino también para el conviviente no participante.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

La normativa en cuanto a protección del derecho de propiedad del conviviente es la misma que se aplica para el cónyuge en el caso del matrimonio. Y creo que no habría razón de ser de una regulación especial, tan solo se trataría de una mejor coordinación en el ámbito administrativo (publicidad registral).

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Tal vez se deberían agregar regulación en cuanto a la fecha de inicio de los efectos de los reconocimientos de uniones de hecho, pues parece ser que muchos de los problemas que se vienen dando son a raíz de esto. No es muy clara en la legislación la fecha de inicio de los efectos de las uniones de hecho, lo cual genera opiniones disparejas que luego llevan a confusiones en la parte práctica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

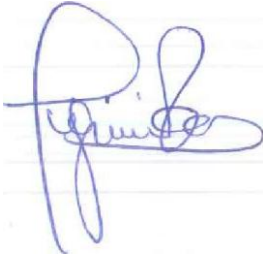
La inscripción en registros públicos ha servido para la protección y publicidad del derecho, como tiene que ser. La seguridad jurídica es esencial en las transacciones.

7. ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

Tal vez podría introducirse el registro de dicha información en el registro de identidad, sería algo que podría evaluarse.

- 8.- ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de personas naturales registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

En las actuales circunstancias sí, ya que no hay manera de determinar dicha situación a través del documento de identidad. Entonces la información del Registro Personal es relevante, porque nos alerta de los derechos de terceros que podrían ser perjudicados si se omitiera esa información.

Firma	Nombre y cargo
	Roxana Esmeralda Siguéñas Méndez Abogada

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Entrevistado: Mayra Madaliz Alarcon Coll- Cardenas

Cargo/profesión/grado académico: *Abogada Colegiada*

Institución: UMSM

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta:

Si la unión de hecho se encuentra inscrita en los Registros Públicos, no afectaría del todo debido a que el expediente se observaría y el Registrador solicitaría la interrección y ratificación del conviviente. No obstante, hay casos en que los expedientes sólo quedan en escrituras públicas o en contratos privados con firmas legalizadas; por tanto, en estos casos sí se afectaría el derecho del conviviente no participante. Además, recordamos que según nuestra normativa: "la sola obligación de enajenar ya convierte en propietario a la otra parte" (lo que significa que para su validez no requiere inscripción registral que es mera publicidad formal y material).

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la normativa vigente regula de manera adecuada la disposición de bienes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

No, Considero que se deberían tomar medidas legales de mayor seguridad que no sólo implique la inscripción de la unión de hecho en Registros Públicos, sino principalmente en la base de datos de Reniec (como "UH").

Además, considero que el cambio de estado civil debería hacerse de forma automática y citar para la entrega del nuevo DNI.

Todas las Notarías deben estar obligados a verificar la base de datos de Reniec actualizada de los clientes (No sólo para las escrituras públicas, sino sobre todo para los contratos privados).

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la disposición de bienes de la unión de hecho afectó la propiedad del conviviente no participante? Fundamente su respuesta:

En la Notaría donde trabajo se ven varios casos en que los trámites salen observados por este tema. En el mejor de los casos, ^{el} conviviente acepta intervenir y ratificar el acto.

Otros casos suelen haber inconvenientes producto de separaciones y que no levantan esa unión de hecho, saliendo perjudicada la otra parte también.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Sí, pero no es suficiente por lo que ya respondí en el punto N° 2.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a los actos de disposición de bienes muebles e inmuebles de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Sí, considero que implementar modificaciones sería lo más adecuado para dar mayor seguridad jurídica. El fundamento es conforme a la rpt. del punto N° 2.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta:


Sí, pero sólo de aquellos actos que sí así van a Registros Públicos.

7. ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito notarial y registral, que garanticen la seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes, por parte de uno de los convivientes de la unión de hecho? Fundamente su respuesta.

8- ¿Considera usted que previo a los actos de disposición de bienes de una persona con el estado civil "soltero" es relevante contar con la información del registro de pe

Ya lo expliqué en el punto N° 2.
naturales registro personal (SUNARP) relacionado al reconocimiento de la unión de hecho? Fundamente su respuesta

Sí, pero también ayudaría si exista
un estado civil de unión de hecho y que
se ~~tena que~~ tener la base de Reniec actualizado
para hacer cualquier trámite.

Firma	Nombre y cargo
	Mayra Madaluz Alarcón Coll-Córdova Abogada

Anexo 5

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo General: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Esquela de observación de Registros Públicos N° P0105, de título N° 2019-1661302	Esquela de observación, emitido el 15/07/2019.	<p>1) Antecedente: Escritura pública presentada de fecha 01/07/2019, en la cual intervino Inversiones Centenario SAA, transfiriendo vía compra-venta a favor de Oscar Ospina Vásquez los inmuebles inscritos en las partidas NO 13844341 y 13844342.</p> <p>2) El registrador advirtió la partida N° 14321928 del Registro Personal de Lima consta inscrita la Unión de Hecho entre Oscar Ospina Vásquez y Elda Oralía Guerrero Castillo, la cual rige desde el 01/05/2007.</p> <p>3) La fecha de la compra-venta fue el (01/07/2019), ya regía la unión de hecho entre ambas personas, lo que generó la comunidad de bienes.</p> <p>4) <i>Base normativa, art- 326 C.C., art. 2011 CC, Numeral III y V del TP, art.31, 32 del TOU del reglamento de los R. Públicos y el art. 48 del Deg. Leg. 1049.</i></p>	Se observó la esquela notarial, debido a que no era factible normativamente hablando la disposición de bienes entre miembros de la unión de hecho; la cual tenía fecha a de inscripción desde el 1/5/2017 antes de la fecha del otorgamiento de la escritura pública (1/7/2019); por lo que se emitió la tacha respectiva.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo General: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Esquela de observación de Registros Públicos N° P1 073, de título N° 2020-01193973	Esquela de observación, emitido el 20/08/2020.	<p>1) Antecedente: Escritura pública presentada de fecha 05/03/2020, en la cual intervino Miriam Blanca Palacios Torres, en condición de soltera, compareció como compradora y vendedora, del inmueble inscrito en las partida NO 12549059.</p> <p>2) El registrador advirtió la partida N° 13713228 del Registro Personal de Lima consta inscrita la Unión de Hecho entre Miriam Blanca Palacios Torres y Edgar Ysaac Ramos Lopez, con fecha anterior.</p> <p>3) antes de la fecha de la escritura pública; ya regía la unión de hecho entre ambas personas, lo que generó la comunidad de bienes.</p> <p>4) Base normativa, art- 326 C.C., art. 2011 CC, Numeral III y V del TP, art.31, 32 del TOU del reglamento de los R. Públicos y el art. 48 del Deg. Leg. 1049.</p>	Se observó la esquela notarial y se ordenó la ratificación del acto por el conviviente no participante; puesto que, la unión de hecho se inscribió el con fecha anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública (5/3/2020) por lo que, se le otorgó un plazo de 90 días, para la ratificación de la escritura.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo General: Analizar de qué manera la disposición de bienes de la unión de hecho afecta el derecho de propiedad del conviviente no participante en el distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Esquela de observación de Registros Públicos N° P51171507, de título N° 2020-1300372	Esquela de observación N° 1, emitido el 28/09/2020.	<p>1) Antecedente: Acta de transferencia vehicular presentada de fecha 31/08/2020, en la cual, se solicitó la inscripción registral de vehículo de placa AVO530.</p> <p>2) El registrador advirtió la referida partida N° 14177 del Registro Personal de Lima consta inscrita la el registro de una Unión de Hecho, con fecha anterior a la adquisición de vehículo de placa AVO530.</p> <p>3) Es decir, antes de la fecha de la Acta de transferencia; ya regía la unión de hecho entre ambas personas, lo que generó la comunidad de bienes.</p> <p>4) Base normativa, Art- V del 32 del TOU del reglamento de los R. Públicos</p>	Se observó la esquela notarial y se ordenó la ratificación del acto por el conviviente no participante; puesto que, la unión de hecho se inscribió el con fecha anterior a la fecha del Acta de Transferencia vehicular: por lo que, se le otorgó un plazo de 90 días, para la ratificación de la escritura.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo Específico 1: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos, esquila N° 2 del título N° 2020-1300372, de la partida N° 51171507-ABO530	Tacha, emitida el 7/12/2020.	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 14177925 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>3) Se presentó formulario el 31/8/2020, en el título N° 2020-1300372, el cual se tenía como fecha máxima de subsanación el 17/11/2020; sin embargo, para el 24/11/2020, se tenía por vencido el plazo para la subsanación, por lo que, se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>4) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	<p>Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico, celebrado por las partes, del cual se colige 3 falencias:</p> <ul style="list-style-type: none">a) El comprador no realiza actos mínimos de corroboración en el registro personal de la unión de hecho.b) El notario a pesar de que el artículo 16 inciso j, del DL.N° 1049 exige obligaciones de imparcialidad, respeto de los derechos de las personas y diligencia y actuar dentro del margen de la ley, no revisa el Registro personal y evitar de esa manera que se den actos fraudulentos al inscribir como escritura pública un acto jurídico unilateral a pesar de existir una unión de hecho.c) La normativa vigente de la ley del notariado y el Código civil no exige de manera taxativa la revisión del registro personal a fin de visualizar la existencia de la unión de hecho y evitar posibles fraudes.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo Específico 1: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 005, del título N° 2019-01661302, de las partidas N°138443 41 y 13844342	Tacha, emitida el 15/7/2019.	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 14321928 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>2) Se presentó la escritura pública el 1/7/2017, en el título N° 2019-01661302, el cual no se subsana asimismo, el registrador observo que al ser un bien social por la unión de hecho no podía ser un bien personal de uno de los miembros, por lo que, vencido el plazo y al ser un bien social se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>3) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	<p>Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico. celebrado por las partes, del cual se colige 3 falencias:</p> <ol style="list-style-type: none"> Que no es viable la disposición de bienes entre miembros de la unión de hecho. El notario a pesar de que el artículo 16 inciso j, del DL.N° 1049 exige obligaciones de imparcialidad, respeto de los derechos de las personas y diligencia y actuar dentro del margen de la ley, no revisa el Registro personal y evitar de esa manera que se den actos fraudulentos al inscribir como escritura pública un acto jurídico unilateral a pesar de existir una unión de hecho. La normativa vigente de la ley del notariado y el Código civil no exige de manera taxativa la revisión del registro personal a fin de visualizar la existencia de la unión de hecho y evitar posibles fraudes.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo Específico 1: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el derecho de propiedad del conviviente que no participa en los actos de disposición de bienes de la unión de hecho en el Distrito de Comas, 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 073, del título N° 2020-01193973, de la partidas N°12549059	Tacha, emitida el 20/8/2020.	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 13713228 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>3) Se presentó la escritura pública el 5/3/2020, en el título N° 12549059, el cual no se subsana asimismo, el registrador observo que al ser un bien social por la unión de hecho no podía ser un bien personal de uno de los miembros, por lo que, vencido el plazo y al ser un bien social se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>4) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	<p>Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico. celebrado por las partes, del cual se colige 3 falencias:</p> <ul style="list-style-type: none">a) El comprador no realiza actos mínimos de corroboración en el registro personal de la unión de hecho.b) El notario a pesar de que el artículo 16 inciso j, del DL.N° 1049 exige obligaciones de imparcialidad, respeto de los derechos de las personas y diligencia y actuar dentro del margen de la ley, no revisa el Registro personal y evitar de esa manera que se den actos fraudulentos al inscribir como escritura pública un acto jurídico unilateral a pesar de existir una unión de hecho.c) La normativa vigente de la ley del notariado y el Código civil no exige de manera taxativa la revisión del registro personal a fin de visualizar la existencia de la unión de hecho y evitar posibles fraudes.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo específico 2: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° 2 del título N° 2020-1300372, de la partida N° 51171507-ABO530	Tacha, emitida el 7/12/2020 .	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 14177925 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>2) Se presentó formulario el 31/8/2020, en el título N° 2020-1300372, el cual se tenía como fecha máxima de subsanación el 17/11/2020; sin embargo, para el 24/11/2020, se tenía por vencido el plazo para la subsanación, por lo que, se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>3) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por las partes sin embargo, se colige que dicha tacha, solo fue presentado a las partes solicitantes (<i>comprador y vendedor</i>) más no al conviviente no participante, a pesar de haber detectado una unión de hecho y tener acceso a al Registro de Reniec, donde figura su domicilio Real, lo que permite colegir que no se notifica al conviviente que no participa, lo que genera una ausencia de conocimiento, que impediría accionar frente al acto realizado de mala fe en protección de su derecho de propiedad.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica, en el distrito de Comas 2020.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 073, del título N° 2020-01193973, de la partidas N°12549059	Tacha, emitida el 20/8/2020.	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 13713228 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>3) Se presentó la escritura pública el 5/3/2020, en el título N° 12549059, el cual no se subsana asimismo, el registrador observo que al ser un bien social por la unión de hecho no podía ser un bien personal de uno de los miembros, por lo que, vencido el plazo y al ser un bien social se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>4) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por las partes sin embargo, se colige que dicha tacha, solo fue presentado a las partes solicitantes (<i>comprador y vendedor</i>) más no al conviviente no participante, a pesar de haber detectado una unión de hecho y tener acceso al Registro de Reniec, donde figura su domicilio Real, lo que permite colegir que no se notifica al conviviente que no participa, lo que genera una ausencia de conocimiento, que impediría accionar frente al acto realizado de mala fe en protección de su derecho de propiedad.

Guía de análisis documental

Título: Disposición de bienes de la unión de hecho y la afectación del derecho de propiedad del conviviente no participante, Distrito de Comas, 2020

Objetivo Específico 2: Analizar de qué manera la unión de hecho inscrita en los Registros Públicos protege la propiedad del conviviente no participante en los actos de disposición del bien a fin de garantizar la seguridad jurídica en el distrito de Comas 2020

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Anotación de Tacha emitida de Registros Públicos N° PI 005, del título N° 2019-01661302, de las partidas N°1384434 1 y 13844342	Tacha, emitida el 15/7/2019.	<p>1) El registrador advirtió la partida N° 14321928 del Registro Personal de Lima constaba inscrita la Unión de Hecho; por lo que, emitió una esquila de observación, misma que no fue ratificada por el conviviente no participante.</p> <p>2) Se presentó la escritura pública el 1/7/2017, en el título N° 2019-01661302, el cual no se subsana asimismo, el registrador observo que al ser un bien social por la unión de hecho no podía ser un bien personal de uno de los miembros, por lo que, vencido el plazo y al ser un bien social se tachó el referido título y se devolvió las tasas pagadas.</p> <p>3) <i>Base normativa, 43 RGGRP.</i></p>	Se observó la Tacha registral, mediante el cual se dejó sin efecto el título y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por las partes sin embargo, se colige que dicha tacha, se emitió puesto que, no es factible disponer bienes entre miembros de la unión de hecho; ya que los mismos pasan a un régimen de sociedad de gananciales.

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 005)

Nro de TITULO **2019-01661302**
Fecha de Presentacion **15/07/2019**
Maxima Fecha Reinsreso
y Palo de Mayor Derecho **04/10/2019**
Fecha de Vencimiento **14/10/2019**
*Con prorroga automatica segun Art. 28 del RGRP

Señor(es)

ACTOS: COMPRA-VENTA (4)

En relacion con dicho Titulo, 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)

1.- En la escritura publica presentada de fecha 01/07/2019, interviene Inversiones Centenario SAA, transfiriendo via compra-venta a favor de Oscar Ospina Vasquez los inmuebles inscritos en las partidas N° 13844341 y 13844342.
A su vez, Oscar Ospina Vasquez transfiere la propiedad de ambos predios a favor de Elda Oralia Guerrero Castillo.

Cabe resaltar que, el Tribunal Registral ha señalado en diversas resoluciones que la fecha cierta de la compra-venta sera la fecha de la escritura publica, salvo que la minuta tenga fecha cierta, ello acorde con el articulo 245 delCodigo Procesal Civil (ver Resolucion N° 795-2018-SUNARP-TR-L de 09/04/2018).

Asumiendo pues, para el presente caso, como fecha cierta a la fecha de la escritura publica, esto es, el 01/07/2019.

2.- Ahora bien, en la partida N° 14321928 del Registro Personal de Lima consta inscrita la Union de Hecho entre Oscar Ospina Vasquez y Elda Oralia Guerrero Castillo, la cual rige desde el 01/05/2007.
Es decir, que a la fecha de la compra-venta (01/07/2019), ya regia la union de hecho entre ambas personas.

Téngase presente ademas que, la union de hecho origina una comunidad de bienes que se

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 005)

Nro de TITULO 2019-01661302
Fecha de Presentacion 15/07/2019
Maxima Fecha Reinsreso
y Palo de Mayor Derecho 04/10/2019
Fecha de Vencimiento 14/10/2019
*Con prorroga automatica segun Art. 28 del RGRP

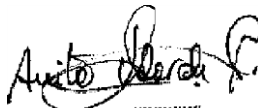
sujeta a las disposiciones del régimen de sociedad de gananciales en lo que fuera aplicable. Así pues, el artículo 312 del Código Civil establece: *"Los conyuges no pueden celebrar contratos entre st respecto de los bienes de la sociedad"*

3.- Si bien, la norma acotada esta dirigida a una sociedad conyugal, se tiene que en el presente caso se trataria de un bien adquirido durante el régimen de la union de hecho y por lo tanto, no seria suceptible de contratos entre los integrantes de una misma union de hecho.

4.- Del mismo modo, se aprecia que la titularidad de ambos predios quedaria unicamente a favor de Elda Oralía Guerrero Castillo; sin embargo, de lo antes dicho, se trataria de bienes adquiridos durante la vigencia de la union de hecho y en consecuencia la titularidad le correspondneria a ambos como un bien social y no como un bien propio.

Base Leal: Arts. III, V Título Preliminar, 31, 32, 40 TUO Reglamento General de los Registros Públicos / Arts. 2009, 2011 Código Civil.

Derechos Pendientes de Pago S/ 308.00
Lima, 24 de Julio de 2019.


ANITA EDELMIRA VELARDE CASTILLO
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ESOUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 073)

Nro de TITULO:2020-01193973 Fecha de Presentación:20/08/2020

Máxima Fecha Reingreso y Pago de Mayor

Derecho:06/11/2020

Fecha de Vencimiento:13/11/2020 *Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

"Señor(es): En relación con dicho Título, manifiesto lo siguiente:


■ Se presenta escritura pública de fecha 05/03/2020 referente a compra-venta del inmueble inscrito en la partida N° 12549059 del Registro de Predios de Lima.

■ Estando a ello, se advierte, de la introducción de la citada escritura que la Sra. Miriam Blanca Palacios Torres comparece e interviene con el estado civil de soltera, como compradora y como vendedora, sin embargo efectuada la búsqueda en el Índice del Registro Personal se verifica la inscripción de la unión de hecho reconocida entre Miriam Blanca Palacios Torres Y Edgar Ysaac Ramos Lopez en la partida N° 13713228 del Registro Personal de Lima.

■ Por tanto, sírvase ratificar la presente compraventa el Sr.. (conviviente) Edgar Ysaac Ramos Lopez (la adquisición y la transferencia a favor de Jessica Patricia Paucar Rojas), de conformidad con lo dispuesto en el art.326 del Código Civil, mediante instrumento público ratificatorio con las formalidades de ley.

■ Toda aclaración o modificación a un instrumento público se realizará por otro de igual clase, de conformidad con lo establecido por art. 48 del D. Leg N° 1049.".

Base legal: Art. 2011 del Código Civil y Numerales III y V del Título Preliminar, artículos 31, 32 y siguientes del TUO del Reglamento Gral de los Registros Públicos. Derechos Pendientes de Pago S/ 238.00 Lima, 27 de Agosto de 2020.


GLADYS LOPEZ COLLAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX, LIMA

Fecha. : 28/09/2020
Esquela N°. : 1
Título N°. : 2020-1300372
Nro Formulario. : V2327647
Presentado el : 31/08/2020
Fecha Vcmtó. : 24/11/2020 - Subsanan hasta el : 17/11/2020
Partida N°. : 51171507-ABO530

=====

1300372 -2,020

ROGATORIA : TRANSFERENCIA

Señor(es) : SE OBSERVA EL PRESENTE TITULO :

Se observa el presente título por cuanto se advierte que al comprador se le reconoce una unión de hecho según la partida N° 14177925 de la Oficina Registral de Lima, motivo por el cual debe efectuarse la correspondiente aclaración y en el acto debe intervenir la conviviente. Sírvase adjuntar el instrumento notarial respectivo.

Base legal: Arts V y 32 del R.G.R.P.

Lima, 28 de Setiembre del 2020

DII



JAIME JAVIER VASQUEZ VILLAR
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 005)

Nro de TITULO : **2019-01661302**
Fecha de Presentación : **15/07/2019**

Señor(es) :

Se Tacha el presente título por cuanto lo ha solicitado el Notario Ljubica NAda Sékula Delgado, sin haber subsanado la siguiente observación :

ACTOS: COMPRA-VENTA (4)

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) :

1.- En la escritura pública presentada de fecha 01/07/2019, interviene Inversiones Centenario SAA, transfiriendo vía compra-venta a favor de Oscar Ospina Vásquez los inmuebles inscritos en las partidas N° 13844341 y 13844342. A su vez, Oscar Ospina Vásquez transfiere la propiedad de ambos predios a favor de Elda Oralia Guerrero Castillo.

Cabe resaltar que, el Tribunal Registral ha señalado en diversas resoluciones que la fecha cierta de la compra-venta será la fecha de la escritura pública, salvo que la minuta tenga fecha cierta, ello acorde con el artículo 245 del Código Procesal Civil (ver Resolución N° 795-2018-SUNARP-TR-L de 09/04/2018).

Asumiendo pues, para el presente caso, como fecha cierta a la fecha de la escritura pública, esto es, el 01/07/2019.

2.- Ahora bien, en la partida N° 14321928 del Registro Personal de Lima consta inscrita la Unión de Hecho entre Oscar Ospina Vásquez y Elda Oralia Guerrero Castillo, la cual rige desde el 01/05/2007.

Es decir, que a la fecha de la compra-venta (01/07/2019), ya regía la unión de hecho entre ambas personas.

Téngase presente además que, la unión de hecho origina una comunidad de bienes que se sujeta a las disposiciones del régimen de sociedad de gananciales en lo que fuera aplicable.

Así pues, el artículo 312 del Código Civil establece: "Los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad".

3.- Si bien, la norma acotada está dirigida a una sociedad conyugal, se tiene que en el presente caso se trataría de un bien adquirido durante el régimen de la unión de hecho y por lo tanto, no sería susceptible de contratos entre los integrantes de una misma unión de hecho.

4.- Del mismo modo, se aprecia que la titularidad de ambos predios quedaría únicamente a favor de Elda Oralia Guerrero Castillo; sin embargo, de lo antes dicho, se trataría de



Zona Registral N° IX
Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 005)

Nro de TITULO : **2019-01661302**

Fecha de Presentación : **15/07/2019**

bienes adquiridos durante la vigencia de la unión de hecho y en consecuencia la titularidad le correspondría a ambos como un bien social y no como un bien propio.

Base Legal: Arts. III, V Título Preliminar, 31, 32, 40 TUO Reglamento General de los Registros Públicos / Arts. 2009, 2011 Código Civil.

Derechos pagados : S/ 765.00 soles, derechos cobrados : S/ 136.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 629.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00033996-128.- Lima, 16 de Setiembre de 2019



LOURDES TUMI PACHAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 073)

Nro de TITULO : **2020-01193973**

Fecha de Presentación : **20/08/2020**

Señor(es): De conformidad con lo establecido por el art. 43 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a tachar el presente título por cuanto se ha vencido la vigencia del asiento de presentación y no se ha subsanado la observación formulada, lo que se transcribe a continuación:

"Señor(es): En relación con dicho Título, manifiesto lo siguiente:

- Se presenta escritura pública de fecha 05/03/2020 referente a compra-venta del inmueble inscrito en la partida N° 12549059 del Registro de Predios de Lima.
- Estando a ello, se advierte, de la introducción de la citada escritura que la Sra. Miriam Blanca Palacios Torres comparece e interviene con el estado civil de soltera, como compradora y como vendedora, sin embargo efectuada la búsqueda en el Índice del Registro Personal se verifica la inscripción de la unión de hecho reconocida entre Miriam Blanca Palacios Torres Y Edgar Ysaac Ramos Lopez en la partida N° 13713228 del Registro Personal de Lima.
- Por tanto, sírvase ratificar la presente compraventa el Sr. (conviviente) Edgar Ysaac Ramos Lopez (la adquisición y la transferencia a favor de Jessica Patricia Paucar Rojas), de conformidad con lo dispuesto en el art.326 del Código Civil, mediante instrumento público ratificatorio con las formalidades de ley.
- Toda aclaración o modificación a un instrumento público se realizará por otro de igual clase, de conformidad con lo establecido por art. 48 del D. Leg N° 1049."


Base legal: Art. 2011 del Código Civil y Numerales III y V del Título Preliminar, artículos 31, 32 y siguientes del TUO del Reglamento Gral de los Registros Públicos."

Se devuelve documentación presentada.

Derechos pagados : S/ 163.00 soles, derechos cobrados : S/ 105.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 58.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00013958-150.- Lima, 19 de Noviembre de 2020


GLADYS LÓPEZ COLLAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX

ZONA REGISTRAL N° IX, LIMA

Fecha. : 07/12/2020
Esquela N°. : 2
Título N°. : 2020-1300372
Nro Formulario. : V2327647
Presentado el : 31/08/2020
Fecha Vcmto. : 24/11/2020 - Subsanan hasta el : 17/11/2020
Partida N°. : 51171507-ABO530

Se TACHA el presente título, por cuanto a la fecha ya se ha vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación, no habiéndose subsanado en el plazo, la observación respectiva.

Se observa el presente título por cuanto se advierte que al comprador se le reconoce una unión de hecho según la partida N° 14177925 de la Oficina Registral de Lima, motivo por el cual debe efectuarse la correspondiente aclaración y en el acto debe intervenir la conviviente. Sírvese adjuntar el instrumento notarial respectivo.

BASE LEGAL :
Art. 43 RGRP

MONTO : 78.00 RECIBO NRO. : 2020 - 1 - 534908
DERECHOS : 22.00 POR DEVOLVER : 56.00

LIMA : 07 de Diciembre del 2020



JAIME JAVIER VASQUEZ VILLAR
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima