



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
**PIRHUA**

COMPRAVENTA E INSCRIPCIÓN DE  
BIENES INMUEBLES EN RÉGIMEN DE  
COPROPIEDAD: UNAS  
APORTACIONES PARA EL DEBATE. A  
VUELTAS CON LA RESOLUCIÓN N°  
1868-2016-SUNARP-TR-L

Rosario de la Fuente-Hontañón

Lima, diciembre del 2016

FACULTAD DE DERECHO



Esta obra está bajo una [licencia](#)  
[Creative Commons Atribución-](#)  
[NoComercial-SinDerivadas 2.5 Perú](#)

[Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura](#)

## I. INTRODUCCIÓN

A raíz de la reciente Resolución n° 1868-2016-SUNARP-TR-L, publicada el 16 de septiembre del presente año, hice un breve análisis<sup>1</sup> donde destacaba la resonancia mediática de la misma, que ha sido grande en cuanto que se ha interpretado que el Tribunal Registral ha resuelto que los matrimonios homosexuales, celebrados en el extranjero, pueden adquirir bienes en el Perú. Pero resaltaba que, en realidad, la inscripción de la compraventa de unos inmuebles en Registros públicos se realizó sobre la base de una copropiedad, en el porcentaje del cincuenta por ciento para cada uno de los compradores, mediante representante. Porque el centro neurálgico de la cuestión se encontraba en el camino equivocado que han recorrido los Registradores de la propiedad, tanto en primera como en segunda instancia, ya que no se trató de un debate acerca del derecho al matrimonio homosexual, ni del reconocimiento de los derechos de las personas homosexuales, en un país donde no está regulado el matrimonio homosexual, sino que la pretensión residió, como lo acabo de mencionar, en la inscripción en el Registro de unos bienes inmuebles adquiridos por dos varones, en un régimen de copropiedad, adquiriendo el cincuenta por ciento cada uno de ellos, si bien contrajeron matrimonio entre sí en Bélgica en el año 2010, cuando ya estaba legalizado este tipo de uniones desde el 13 de febrero del año 2003. Uno de ellos es de nacionalidad belga, pero desconocemos la del otro copropietario, Edgard Ronald Sánchez Ramírez.

Lo resuelto por el Tribunal Registral, con naturaleza de obligatoriedad, es confuso y en mi opinión inaceptable por lo que, más bien ahora, pretendo en el presente trabajo señalar algunas otras apreciaciones que nos llevarán al debate jurídico al que estamos tan

---

<sup>1</sup> Cfr. En Gaceta Jurídica XXX, “La compraventa e inscripción de un bien futuro en Perú, por dos ciudadanos extranjeros: mal comienzo, peor final. Comentario a la Resolución n° 1868-2016-SUNARP-TR-L, de 16 de setiembre de 2016”. Lima, noviembre de 2016, pp. XX; si bien señalé que la compraventa se hizo por dos ciudadanos extranjeros, cabe la duda de que uno de ellos, Edgard Sánchez Ramírez, tenga otra nacionalidad, ¿quizá la peruana? por la coincidencia del apellido con la apoderada, Margarita Ramírez Cerrudo, otorgado por los compradores ante el Cónsul del Perú en Bruselas; pero son conjeturas porque nada nos dicen sobre la nacionalidad las Resoluciones del Tribunal Registral.



acostumbrados en nuestro quehacer como juristas, para buscar la solución justa en el caso concreto.

## II. COMENTARIO:

1. Chistian Charles Henri Brunei y Edgard Ronald Sánchez Ramírez, contrajeron matrimonio el 25 de agosto del 2010, en Bélgica. En mayo del 2013, representados por Margarita Ramírez Cerrudo, compraron unos predios en el distrito de San Bartolo, adquiriendo para sí cada uno de los inmuebles, no como sociedad conyugal sino como copropietarios, en el porcentaje del 50% a favor de cada uno<sup>2</sup>. A la hora de la inscripción, al presentar los documentos personales acreditaron, mediante el acta de matrimonio, estar casados entre sí bajo el régimen de separación de patrimonios. Por lo que ese matrimonio es válido en Bélgica y en ese país despliega toda su eficacia. Sin embargo, no le corresponde al registrador plantear la validez del mismo en Perú, sino que deberá verificar la capacidad de los intervinientes en el acto jurídico de la compraventa, celebrado por medio de su representante.

Hay dos hechos que llaman la atención y quisiera resaltarlos, el primero es que en el poder otorgado ante el Cónsul del Perú en Bruselas, en el año 2013, uno de los copropietarios, Edgar Sánchez Ramírez, manifestó que su estado civil era el de soltero, cuando en realidad ya existía el acta de matrimonio celebrado entre ambos varones en Bélgica en el año 2010. Tampoco conocemos la nacionalidad del mismo, ya que cabe la posibilidad de que sea peruano o bien belga. ¿Qué razones hubo para no consignar el verdadero estado civil? No las conocemos pero todos sabemos los problemas que conlleva no tener actualizado el documento nacional de identidad para todos los efectos, principalmente los relacionados con los temas patrimoniales. Como siempre, presumiremos la buena fe, pero no da igual que la compra de un bien inmueble, por ejemplo, la haga una persona soltera que una persona casada, ya que en el segundo supuesto necesitará el consentimiento del o de la cónyuge, en un supuesto régimen de sociedad de gananciales.

---

<sup>2</sup> Cfr. Código civil peruano, artículos 969-998

En nuestro país, todos somos conscientes de las frecuentes campañas que realiza RENIEC a efectos de que todos los ciudadanos actualicen sus documentos de identidad.

Y el segundo hecho, se refiere a que la partida de matrimonio realizado en Bélgica no estaba traducida al español, con la imposibilidad de entender el contenido de la misma. Pasaron varios meses, desde el mes de febrero que se hace la observación, hasta la traducción que se lleva a cabo por una traductora pública juramentada, el día 8 de abril del 2016. Entendemos las dificultades que conlleva una traducción jurídica -como en este caso que ha podido ser desde el neerlandés, el francés o el alemán- de un acto jurídico dado en un contexto diferente al nuestro, y cada vez más se exige a los traductores los debidos conocimientos jurídicos para hacer una correcta traducción. Es por ello que un sector de la doctrina<sup>3</sup> advierte que:

La traducción jurídica se encarga de trasladar las instituciones y realidades jurídicas propias de un ordenamiento jurídico concreto a otro. Por consiguiente, necesita servirse del lenguaje jurídico, con todas las particularidades que este posea en las lenguas de origen y de destino, como herramienta principal de trabajo. Sin embargo, no debe reducir su campo de estudio y de documentación a cuestiones puramente lingüísticas, sino que el traductor tiene que ir un paso más allá y realizar un análisis profundo de las cuestiones socioculturales que se derivan del texto para poder comprender verdaderamente el sentido del mismo. Por ejemplo, debería profundizar en el género del texto y, en especial, en los elementos culturales, que, en el caso de la traducción jurídica, se vincula al propio ordenamiento jurídico. Solo a partir de este análisis, el traductor puede escoger las estrategias de traducción más adecuadas para realizar una traducción de calidad (...) se trata de clarificar conceptos jurídicos para facilitar la posterior tarea de traductores profesionales (...) un buen traductor jurídico tiene que conseguir hacerse eco de todas estas novedades socioculturales y, en especial, de aquellas que se encuentren en la cultura de las lenguas y los textos con los que trabaje. (...) Por ejemplo, si un traductor recibe un documento en inglés relacionado con el

---

<sup>3</sup> Cfr. Rodríguez Pintor, Sandra, “La traducción jurídica y el matrimonio del mismo sexo. Un estudio de caso, Estados Unidos y España”, en ICAI-ICADE, Universidad de Comillas, Madrid, 2015, pp. 1-55.



matrimonio de dos mujeres militares y estadounidenses que han contraído matrimonio en Ohio (EE. UU.), pero no conoce los entresijos de la legislación estadounidense al respecto – que en este caso, implica que dicho matrimonio no queda reconocido ni para el ejército estadounidense, ni tampoco en el estado donde ellas residen, Ohio, porque teóricamente su matrimonio se llevó a cabo según la legislación de Washington DC – ¿cómo puede realizar un buen trabajo, independientemente de la tipología textual del documento? Por consiguiente, queda justificado el argumento a favor de que el traductor tenga la obligación, como profesional, de informarse y conocer las realidades culturales que va a manejar dentro de su ámbito de trabajo. Así, para la traducción jurídica, cada vez más importante en el mercado laboral, se necesita estar familiarizado con el ámbito del Derecho y las herramientas documentales para indagar en los diferentes ordenamientos jurídicos.

Como bien sabemos, el primer país que permitió el matrimonio entre personas del mismo sexo fue Holanda, mediante la ley de 21 de diciembre del año 2000, que modificó el Código civil para decir que el matrimonio puede ser contraído por personas de distinto o del mismo sexo, por lo que el régimen jurídico del matrimonio debía seguir siendo unitario, es decir, que los derechos y los deberes de los cónyuges serán los mismos con independencia de que sean del mismo o distinto sexo. La ley holandesa recoge una norma de derecho internacional privado: para poder acogerse a la nueva posibilidad de matrimonio entre personas del mismo sexo, uno de los contrayentes debe ser nacional holandés o residente en los Países Bajos. En el año 2003, Bélgica sigue el mismo camino<sup>4</sup>; si bien en un inicio no se les permitía la adopción, en la actualidad pueden hacerlo. Para que las personas del mismo sexo puedan casarse basta que uno de los contrayentes haya vivido en el país durante los últimos tres meses. Hay que fijarse en que se dice que haya vivido, no que tenga su residencia en el país. Esto parece indicar que no es necesaria una determinada situación legal, sino que

---

<sup>4</sup> Cfr. Justel-Législation consolideé, Lois Belge sur la mariage entre personne de meme sexe, 13.2.2003; entró en vigor 01.06.2003. Con sus correspondientes modificaciones al código civil, como por ejemplo, en el artículo 75: “les mots “pour mari et femme” sont remplacés para les mots “pour époux”; o en el artículo 313 & 3: “les mots “au mari” sont remplacés para les mots “à l’époux ou l’épouse”.

basta una situación de hecho<sup>5</sup>. De ahí, que según los datos ofrecidos por la Resoluciones registrales pertinentes, podría entenderse que ambos copropietarios sean de nacionalidad belga o bien que uno de ellos sea belga, por los apellidos consignados y el otro sea de otra nacional, es decir, un extranjero para el país belga.

2. En primera instancia, para los efectos de inscribir en Registros públicos la compraventa otorgada por Cien X Ciento Construcción S.A.C, a favor de los copropietarios belgas, interesa lo consignado en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa del 21.5. 2013:

“(…) Los compradores precisan que adquieren para sí cada uno de los inmuebles objeto del presente contrato, en el porcentaje del cincuenta por ciento (50%) a favor de cada uno”

Así como lo señalado en la primera cláusula adicional:

Por la presente cláusula la apoderada manifiesta que la condición civil de sus representados es el de casados bajo las leyes de Bélgica, lo cual acreditarán con la respectiva acta de matrimonio que será expedida por las autoridades de Bélgica y que formará parte de una escritura pública aclaratoria (…)

En mi opinión, el Registrador se equivocó al consignar el estado civil de los adquirentes – casados- y solicitar que en la transferencia objeto de rogatoria intervinieran “las cónyuges” de los compradores. Esta solicitud no tiene ningún sentido al haberse acreditado el acta de matrimonio celebrado en Bélgica, que tendrá valor y vigencia en ese país más no en el nuestro al no estar regulado el matrimonio entre personas del mismo sexo. La acreditación del matrimonio se tendría que haber exigido para el supuesto de un matrimonio contraído en Perú. Para el caso que nos ocupa, la adquisición de bienes inmuebles por dos copropietarios extranjeros, se registrará por la ley peruana, tal como lo dispone el artículo 2088 del Código civil:

La constitución, contenido y extinción de los derechos reales sobre bienes corporales se rigen por la ley de su situación, al momento de constituirse el derecho real

---

<sup>5</sup> Cfr. Díez-Picazo, Luis María, “En torno al matrimonio entre personas del mismo sexo”, en InDret 2/2007, Revista para el análisis del Derecho, Barcelona, abril de 2007, pp. 1-12



Asimismo, se aplicarán las normas sobre la copropiedad recogidas en los artículos 969 a 988 del Código civil peruano. De ahí que concuerde con lo señalado por Martín Mejorada<sup>6</sup> “si la unión es de fuera, sin importar lo que digan sus normas sobre cómo se transfieren los bienes del matrimonio, sólo se aplicará el derecho del Perú (...). Cuando estos condóminos quieran vender o hipotecar, o cuando sus acreedores arremetan, para los terceros no tendrá ninguna importancia que los dueños estén casados (en Bélgica)”.

3. En segunda instancia, se solicita al Tribunal Registral que ordene al registrador la inscripción de los predios al haberse presentado la traducción requerida y no existir por lo tanto obstáculo alguno que la impida, y que se pronuncie sobre el segundo aspecto de la denegación de la inscripción en cuanto que “existen normas expresas que contienen principios de orden público internacional que impiden la inscripción del acto”. Sobre el particular, el Tribunal Registral, de un lado, recoge textualmente el análisis que hiciera respecto de la misma rogatoria, en la Resolución n° 230-2016-SUNARP-TR-L del 3 de febrero de 2016, y de otro, hará una interpretación del artículo 2050 del Código civil:

Todo derecho regularmente adquirido al amparo de un ordenamiento extranjero, competente según las normas peruanas de Derecho internacional privado, tiene la misma eficacia en el Perú, en la medida en que sea compatible con el orden público internacional y con las buenas costumbres.

Ya hemos advertido que lo fundamental en este caso radica en la inscripción de una copropiedad adquirida por dos varones procedentes de Bélgica y que el Tribunal no debió llevar su argumentación hacia si el matrimonio homosexual contraído en el extranjero atenta contra el orden público internacional o las buenas costumbres. Pero como sí dirigió su razonamiento hacia esta vertiente, veamos lo que dijo:

(...) el Tribunal Registral también llegó a la conclusión que los matrimonios entre personas del mismo sexo son permitidos en Bélgica; por lo que no resulta factible desconocer la eficacia del vínculo matrimonial contraído entre los compradores ni el régimen patrimonial

---

<sup>6</sup> Mejorada, Martín, ¿Reconocimiento del matrimonio igualitario? Del 7 de noviembre de 2016, en <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2016/11/reconocimiento-del-matrimonio-igualitario.html>, leído el 15 de noviembre de 2016

adoptado, como pretende el registrador, ya que dicho vínculo se realizó al amparo de la legislación belga, que permite este tipo de matrimonios, aspecto que no resulta incompatible –a criterio de esta instancia registral- con el orden público internacional ni con las buenas costumbre.

Así no podría ser incompatible con el orden público internacional el matrimonio entre personas del mismo sexo, pues está permitido en innumerables países (Estados Unidos, Inglaterra, España, Uruguay, Brasil, Argentina, etc.).

Si bien es cierto que ha quedado claro que la inscripción registral ha sido posible sobre la base de la copropiedad, no por haber contraído el matrimonio homosexual en Bélgica, me parece que algo debemos decir ante la respuesta del Tribunal Registral en segunda instancia.

Como es bien sabido, el artículo 2049<sup>7</sup> consagra la excepción de orden público internacional y su aplicación debe ser “restrictiva”, con la mente puesta en la idea de que la regla es la aplicación de la ley extranjera declarada aplicable por la norma de conflicto<sup>8</sup>. Así se aplicó en un caso de demanda por alimentos en Perú, interpuesta por la cónyuge de un segundo matrimonio polígamo válido en representación de sus hijos, según la ley de la nacionalidad y domicilio de las partes. Prosperó la demanda de alimentos para los hijos, pero no así para la cónyuge cuando solicitó que su esposo árabe le proporcionara una pensión alimenticia para su subsistencia, pues en Perú no se encuentra regulada la poligamia.

Lo mismo ocurriría actualmente si se quisiera inscribir o reconocer la validez de un matrimonio homosexual en Perú, al no tener una ley que lo regule. El hecho de que otros países lo tengan regulado no es argumento para que el Tribunal registral indique que no atenta contra el orden público. En nuestro caso, tanto la Constitución como el Código civil reconocen y protegen al matrimonio heterosexual, como institución natural, que eso es, no la ha creado del Derecho sino que en un *prius* para el Derecho, está por encima de él. Como

---

<sup>7</sup> Art. 2049: Las disposiciones de la ley extranjera pertinente según las normas peruanas de Derecho internacional privado, serán excluidas solo cuando su aplicación sea incompatible con el orden público internacional o con las buenas costumbres. Rigen, en este caso, las normas del Derecho interno peruano”

<sup>8</sup> Cfr. Pérez Solft, Iván, “¿Orden Público Internacional Vs Orden Público Interno y Buenas Costumbres?”, en Revista IUS, Revista de investigación jurídica, número 04, Año II, 2012, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, pp. 1-19



refiere el jurista Luis Arechederra, la homosexualidad no requiere el matrimonio, casarse es lo último que un homosexual hubiese pretendido hacer...hasta que se convirtió en reivindicación.<sup>9</sup> Todos conocemos que a pesar de que la sociedad romana aceptara la homosexualidad, siempre concibió el matrimonio como una unión heterosexual, monogámica. La orientación sexual que puede experimentar todo hombre o mujer en relación a las otras personas, no tiene relevancia jurídica pues pertenece al ámbito de la más estricta intimidad<sup>10</sup>. El dar carta de naturaleza a la orientación sexual sería causa de discriminación. Prueba de la irrelevancia jurídica de la orientación sexual es que los ordenamientos jurídicos no consideran ésta a efectos de la capacidad para contraer matrimonio; de ahí que no impidan el matrimonio a los homosexuales, como tampoco tener hijos, sino el matrimonio homosexual, que es cosa distinta.

4. Para acabar este análisis, por mucho que diga el Tribunal Registral de que el matrimonio homosexual está permitido en innumerables países, el hecho es que en las últimas estadísticas españolas<sup>11</sup>, un total de 166 mil 248 parejas heterosexuales contrajeron matrimonio el pasado año 2015, un 2.3% más que en 2014. Por su parte, un 2.2% de total de matrimonios registrados en 2015 correspondieron a parejas del mismo sexo, 3 mil seiscientos setenta y siete (3,677 matrimonios). También pienso que al homosexual no le interesa el matrimonio, quizá le convenga más el contrato de cohabitación, o el pacto civil de solidaridad, como lo tuvo Francia hasta que Hollande introdujo el matrimonio. Conviene recordar además que también hay divorcios gays. En España, uno de los primeros fue el de los activistas del movimiento Lambda en Cataluña, Hipólito Sánchez y Josep Antón Rodríguez. Su boda, también de las primeras en España, salió en los medios, y con presencia de políticos y famosos de la moda. Duraron casados unos meses. En Madrid, fue famoso un caso en que se peleaban ¡por la custodia de los perros!<sup>12</sup>.

Como ya lo advertí, ¿qué mensaje nos ha querido dar el Tribunal Registral cuando en su sumilla destaca “MATRIMONIO ENTRE PERSONAS DEL MISMO SEXO REALIZADO EN EL EXTRANJERO”? ¿Que ha habido un reconocimiento en el Perú de

<sup>9</sup> Cfr. Arechederra, Luis, “Le he mirado fijamente a los ojos”, en el Diario de Navarra, 23 de mayo de 2005.

<sup>10</sup> Cfr. Domingo, Rafael, “Matrimonio-matrimonio”, en La Gaceta de los Negocios, Madrid, 22 de enero de 2005.

<sup>11</sup> Cfr. INE, Instituto Nacional de Estadística, Notas de prensa, 23 de junio de 2016

<sup>12</sup> Cfr. “Dos años de bodas gays: sólo ha habido 3,300” en Forum-Libertas, 4 de julio de 2007

los efectos legales del matrimonio gay celebrado en el extranjero pudiendo inscribir los bienes adquiridos? Ambas Resoluciones con escasa y pobre argumentación parecen dictadas más bien por consideraciones extrajurídicas.

