



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
**PIRHUA**

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.

Rosario de la Fuente-Hontañón

Lima, 28 de noviembre de 2016

FACULTAD DE DERECHO

Departamento de Derecho civil, Área de Derecho privado

De la Fuente, R. (2016). La compraventa e inscripción de un bien futuro en el 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. *Gaceta civil & procesal civil*, (41), 328-330.



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

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

A raíz de la reciente publicación de la Resolución n° 1868-2016-SUNARP-TR-L, el 16 de setiembre del presente año, en las últimas semanas las noticias han dedicado una gran atención a la inscripción en Registros públicos de la transferencia de bienes inmuebles a favor de dos personas del mismo sexo casadas en el extranjero y que será el objeto de nuestro breve comentario.

La resonancia mediática 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 el centro neurálgico de la cuestión estriba en el camino equivocado que han seguido los registradores de la propiedad, tanto en la primera como en la segunda instancia. Porque no se trata de un debate acerca del derecho al matrimonio homosexual, ni al reconocimiento de los derechos de las personas homosexuales, en un país donde no está regulado el matrimonio homosexual. Sino que lo que se pretende, en sede registral, es la inscripción de un contrato de compraventa de bienes futuros celebrada por dos varones de nacionalidad belga, en un régimen de copropiedad, adquiriendo el 50% cada uno de ellos. Es un hecho constatable, y está en la naturaleza humana la necesidad de asociarse por lo que, desde el Derecho romano y posteriormente desde la Codificación, es que se ha regulado siempre la institución de la copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas (artículos 969-998 del Código civil peruano).

Pero veamos los hechos. Los ciudadanos belgas Chistian Charles Henri Brunei y Edgard Ronald Sánchez Ramírez, representados por Margarita Ramírez Cerrudo, compraron unos predios en el distrito de San Bartolo, adquiriendo para sí cada uno de los inmuebles en el porcentaje del 50% a favor de cada uno. A la hora de la inscripción, al presentar los documentos personales acreditaron, mediante el acta de matrimonio, estar casados entre sí, en Bélgica, desde el año 2010, bajo el régimen de separación de patrimonios. Por lo que ese matrimonio es válido en Bélgica y en ese país despliega toda su



eficacia; pero además, 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. Pero el registrador observó el título, por un lado con buen criterio, al no haber sido traducida al castellano la documentación presentada, y porque uno de los compradores comparecía con el documento de estado civil Soltero. Pero por otro lado, a mi parecer de un modo no acertado, solicita que “comparezcan las cónyuges de los compradores representados”, para que proceda la inscripción solicitada. Esta observación no tiene ningún sentido al haber acreditado el acta de matrimonio contraído entre ambos varones, en Bélgica. El registrador señala que existen normas expresas que contienen principios de orden público internacional que impiden la inscripción del acto. Como he señalado, no le corresponde al registrador cuestionar la validez o licitud del matrimonio contraído en Bélgica.

Si como hemos señalado el presente caso tuvo un mal inicio, veremos que el final es peor. Así, el Tribunal registral mediante Resolución n. 1868-2016-TR-L, dispuso que al haber sido celebrado el matrimonio válidamente en el extranjero, Bélgica, hay que reconocerle efectos jurídicos, y debe proceder la inscripción de los bienes. Debo insistir en que la inscripción no opera por el matrimonio celebrado en el extranjero, sino que el título válido lo es por el contrato de compraventa de bienes futuros, en el porcentaje del 50 % a favor de cada uno de los compradores, por lo tanto, por la copropiedad adquirida.

Para ir terminando, quisiera observar que los fundamentos del Presidente de la Primera Sala del Tribunal registral, dejan mucho que desear, porque no llega al fondo de la cuestión y lleva su discurso hacia el Derecho internacional privado, cayendo en múltiples errores, como el que me parece más absurdo, cuando reconoce que “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)”. Ya quedó claro que lo fundamental en el caso bajo comentario, radica en la inscripción en Registros Públicos de una copropiedad adquirida

por dos extranjeros, no se ha debido ir por el camino de si el matrimonio homosexual contraído en el extranjero atenta contra el orden público interno o el orden público internacional.

Cualquier estudiante de Derecho sabe que el matrimonio homosexual, no gozará de reconocimiento en nuestro país porque no está regulado en nuestro Derecho. Todos sabemos, que tanto en la Constitución política, en su artículo 4º, como en el Derecho civil, en su artículo 234, se regula que “el matrimonio es la unión voluntariamente concertada por un varón y una mujer legalmente aptos para ella y formalizada con sujeción a las disposiciones de este Código, a fin de hacer vida en común”.

Conviene preguntarnos, ¿qué mensaje ha querido darnos el Tribunal Registral? ¿que ha habido un reconocimiento en el Perú de los efectos legales de matrimonios homosexuales celebrados en el extranjero pudiendo inscribir los bienes adquiridos? En definitiva, con una argumentación deficiente, y por un camino equivocado, el Tribunal registral ha conseguido inscribir el contrato de compraventa de bienes futuros celebrado entre dos compradores extranjeros.

